

Bundel - Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 25 mei 2023

- 1 Opening
- 2 Vaststellen van de agenda van 25 mei 2023
- 3 Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure)
Deze punten worden alleen procedureel behandeld. De leden van de commissie bespreken of, op welke wijze en voor hoe lang zij deze raadsvoorstellen en onderwerpen willen bespreken. Na vaststelling van dit behandeladvies, wordt het stuk voor een volgende vergadering geagendeerd.
[Agenderingen Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 25 mei 2023.doc](#)
[Behandelvoorraad Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 25 mei 2023 PROCEDUREEL.docx](#)
- 3.1 Voortgang herijking Utrechts Plan Proces (UPP)
- 3.2 Raadsvoorstel Benoeming leden Commissie Welstand en Monumenten
[Dossier 3434 voorblad](#)
[Raadsvoorstel Benoeming leden Commissie Welstand en Monumenten.docx](#)
[CV_Caro van de Venne.pdf](#)
[CV_Esther Vlaswinkel.pdf](#)
[CV_Jana Crepon.pdf](#)
[CV_Noor Huitema.pdf](#)
- 3.3 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven
[6 april tot 17 mei 2023 Raadsbrieven ROG.docx](#)
- 4 Verslagen
Ter vaststelling: Conceptverslag commissie ROG 13 april 2023.
[Concept Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 13 april 2023.docx](#)
- 5 Toezeggingen/moties
Ter vaststelling.
[Lijst toezeggingen-moties-brieven ROG dd 17 mei 2023\(inclusief voortgangsinformatie\).pdf](#)
- 6 Ingekomen stukken
*Openbare lijst van ingekomen stukken voor commissie ROG 25 mei 2023
nr. 1 Handhaven

Het ingekomen stuk met het afdoeningsvoorstel staat conform de AVG, in iBabs achter een slotje*
[OPENBARE LIJST LIS .docx](#)
- 7 Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier
*Wethouder: Eelco Eerenberg, Beleidssterrein: Ruimtelijke Projecten: Groot Merwede
Indicatieve behandeltijd: 120 minuten

In november 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld voor Beurskwartier 1. Dit betreft globaal het gebied tussen de Croeselaan, de Graadt van Roggenweg en de hallen van de Jaarbeurs. Ook de ontwikkellocatie op de hoek van de Croeselaan en de Jan van Foreeststraat is in het bestemmingsplan meegenomen. Het bestemmingsplan gaat uit van de bouw van ongeveer 3.400 woningen. Het stedenbouwkundig plan moet worden gezien als een nadere uitwerking van het bestemmingsplan en ook deze wordt voor besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.
In dit plan wordt uitgegaan van minstens 2.500 woningen, minder woningen dus dan eerst voorzien. Reden hiervoor is dat het gemiddeld woonoppervlak naar boven is bijgesteld om aan de gewenste woonkwaliteit van de Woonvisie te voldoen. In de nadere uitwerking wordt voorzien in meer sociale woningbouw (35%) dan eerder en 25% betaalbare koop en huurwoningen. Het college stelt verder voor in het stedenbouwkundig plan lopen en fietsen voorop te zetten als mobiliteitsconcept, een tijdelijke invulling te geven voor de Beursstraat, de straat tussen woningen en de huidige hallen van de Jaarbeurs. Tot slot stelt het college voor af te wijken van het inzamelbeleid van afval en grondstoffen voor het gebied.*
[Dossier 3260 voorblad](#)
[Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier.docx](#)
[Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier.pdf](#)
[Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier.pdf](#)
[Reactienota Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier.pdf](#)
[Reactienota Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier -bijlages van reacties.pdf](#)

Raadsvoorstel Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten

Wethouder: Eelco Eerenberg, Beleidssterrein: Ruimtelijke Ordening
Indicatieve behandeltijd: 45 minuten
 De zittingstermijn van de huidige voorzitter van de commissie Welstand en Monumenten verstrijkt per 31 maart 2023. Als gevolg daarvan is de vacature in januari voor eenieder opgesteld en heeft een sollicitatiecommissie mede op basis van gesprekken een selectie gemaakt, met name op ervaring en deskundigheid. Aanvullende agendering Gertjan te Hoonse VVD: Om de benoeming van een nieuw lid voor de commissie welstand te kunnen behandelen heeft de fractie van VVD behoefte om meer inzicht te krijgen in de benoemingen die sinds 2017 hebben plaatsgevonden. De fractie constateert dat geen raadsbesluiten zijn genomen over deze benoemingen, terwijl dit volgens de geldende verordening commissie Welstand wel nodig is. De fractie kan niet achterhalen of en zo ja, hoe de raad deze bevoegdheden heeft gedelegeerd of gemandateerd aan het college. Ook kent zij de genomen collegebesluiten niet. Tot slot constateert de fractie dat in de toelichting op het aangepast raadsvoorstel Commissie Omgevingskwaliteit is opgenomen dat conform de huidige praktijk bij Welstand in de Verordening Commissie Omgevingskwaliteit de bevoegdheid over het aanstellen van leden is gedelegeerd aan het college. De fractie wil graag in debat met de wethouder of deze informatie wel correct was en of dit naar mening van de commissie tot een andere keuze in de verordening had geleid.

Dossier 3279 voorblad

Raadsvoorstel Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten.docx

Curriculum Vitae Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten.docx

Raadsvoorstel Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten

AANPASSING: Conform bespreking in de raadscommissie ROG van 14 april 2023 is het raadsvoorstel 'Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten' aangepast (23 mei 2023, Raadsvoorstellen weekoverzicht 28 mei 2023).

Dossier 3279 voorblad

Raadsvoorstel Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten (mei 2023).docx

Curriculum Vitae Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten.docx

STREKT TER VERVANGING Raadsvoorstel Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten.docx

Raadsvoorstel Verordening nadeelcompensatie

Wethouder: Eelco Eerenberg, Beleidssterrein: Ruimtelijke Ordening
Indicatieve behandeltijd: 30 minuten

Wanneer inwoners en ondernemers nadeel ondervinden van een planologische maatregel (tot nu toe ook wel planschade genoemd), kunnen zij daarvoor financieel worden gecompenseerd. Met de komst van de nieuwe Omgevingswet (nu voorzien op 1 januari 2024) verandert hierover landelijke regelgeving. Als gevolg daarvan is het noodzakelijk ook lokaal de regels hiervoor aan te passen via de vaststelling van een nieuwe verordening. Zo is straks ook compensatie mogelijk bij bouwwerkzaamheden en verkeersbesluiten. Het college stelt voor de verordening vast te stellen en daarbij ook de heffing van een griffierecht in te stellen als drempelwerking voor de indiening van verzoeken voor compensatie bij geringe bedragen.

Dossier 3215 voorblad

Raadsvoorstel Verordening nadeelcompensatie.docx

Verordening nadeelcompensatie gemeente Utrecht - DROP.docx

Toelichting bij Verordening Nadeelcompensatie.docx

Raadsvoorstel Merwedekanaalzone deelgebied 6 Zeenhaenkade e.o. (herstelbesluit)

Wethouder: Eelco Eerenberg, Beleidssterrein: Ruimtelijke Projecten: Groot Merwede
Indicatieve behandeltijd: 35 minuten

Aanleiding voor het herstelbesluit voor dit bestemmingsplan is een uitspraak van de Raad van State van 19 oktober 2022 op het beroep van de erfpachter van de kantoorgebouwen en bijbehorende parkeergarages aan de Europalaan 100-500. Het bestemmingsplan is vernietigd, voor zover het de toegestane bouwmogelijkheden betreft (aanduiding "max 40.000 m2 bvo"). De gemeenteraad is opgedragen voor dit planonderdeel vóór 19 april 2023 een nieuw besluit te nemen. Naar aanleiding van deze uitspraak heeft overleg plaatsgevonden met de erfpachter en is aanvullend onderzoek gedaan naar de omvang van het bestaande bruto vloeroppervlak. Begin maart 2023 is pas overeenstemming bereikt met de erfpachter over de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de door de Raad van State gestelde termijn om een nieuw besluit te nemen zal worden overschreden. Het overschrijden van de termijn heeft in juridische zin geen effect (termijn van orde). Uiteraard is het streven binnen de termijnen te blijven, zoals opgedragen door de rechter. Maar in dit geval was de overeenstemming met de pachter en uitwerking voorwaardelijk om de reparatie mogelijk te maken.

Dossier 3283 voorblad

Raadsvoorstel Vaststelling herstelbesluit bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeenhaenkade e.o..docx

Vaststellingsrapport Herstel bestemmingsplan Merwedekanaalzone Zeenhaenkade e.o. inclusief bijlagen.pdf

Herstel Bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeenhaenkade e.o Toelichting en Regels.pdf

NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6ZEEHAE-VA02 Verbeelding.pdf

[Link naar RO publiceer- Herstel bestemmingsplan Merwedekanaalzone Zeehaenkade e.o..docx](#)

[Uitspraak Raad van State van 19 oktober 2022.pdf](#)

- 10.1.1 Raadsbrief Aankoop percelen Merwedekanaalzone deelgebied 6
[Raadsbrief Aankoop percelen in mwkz deelgebied 6.docx](#)
- 10.1.2 Raadsbrief uit de portefeuille Grondzaken
[GEHEIM Raadsbrief Aankoopprocedure Wvg percelen Merwedekanaalzone.docx](#)
- 11 Beantwoording SV 2023, nr. 6 inzake Aan de Slag in Welgelegen
Wethouder: Eelco Eerenberg, Beleidssterrein: Ruimtelijke Ordening
Indicatieve behandeltijd: 45 minuten
Geagendeerd door: Rick van der Zweth (PVDA), Has Bakker (D66), Pepijn Zwanenberg (GroenLinks) en Hessel Stellinga (CDA)
De PvdA, D66, GL en CDA willen graag de SV ook agenderen voor een bespreking in de commissie. Doel van de bespreking is te kijken welke kansen er liggen in het gebied Welgelegen, hoe bewoners daar goed aan het stuur kunnen zitten en hoe er tempo gemaakt kan worden in de bouwplannen. Dit laatste gaat specifiek over Ravellaan Noord dat al te lang stilligt doordat de eigenaar zich niet kan vinden in de eisen van het woonprogramma zoals gesteld door de gemeente. De ontwikkeling duurt wat de fracties betreft te lang en de fracties willen in discussie hoe dit proces versneld kan worden. PvdA, D66 en GL willen ook in discussie over welke instrumenten de gemeente daarvoor heeft.
[Dossier 3304 voorblad](#)
[Beantwoording SV 2023 nr 6 over Aan de slag in Welgelegen.pdf](#)
- 12 Raadsbrief Aanvullende informatie eerdere openstelling tunnel Locomotiefstraat
Wethouder: Eelco Eerenberg, Beleidssterrein: Ruimtelijke Ordening
Geagendeerd door: Gertjan te Hoonte (VVD), Rik van der Graaf (CU)
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
De fracties van VVD en CU willen met het college in debat over de beantwoording van de SV over de Tunnel Locomotiefstraat. In de beantwoording worden mogelijkheden voor eerder openen genoemd en kosten die daarvoor worden opgevoerd. De raad wordt geadviseerd niet voor eerder opengaan te kiezen. De raad wil het college over de beantwoording nader bevragen en bezien of toch mogelijkheden gevonden kunnen worden. De raad wil in gesprek met het college waarom de kosten zo hoog zijn, en of dit niet lager zou kunnen. Ook willen zij onderling in debat of zij het college een opdracht tot opening willen geven.
[Dossier 3356 voorblad](#)
[Raadsbrief Aanvullende informatie eerdere openstelling tunnel Locomotiefstraat \(1\).pdf](#)
- 12.1 Beantwoording SV 2022, nr. 127 over De tunnel in de Locomotiefstraat gaat nog niet als een trein
[Beantwoording SV 2022 nr 127 over De tunnel in de Locomotiefstraat gaat nog niet als een trein.pdf](#)
- 13 Raadsvoorstel Ruimtelijke Ordening (Behandeling onder voorbehoud besluit commissie op 25 mei 2023)
- 13.1 Raadsbrief Ruimtelijke Ordening (Behandeling onder voorbehoud besluit commissie op 25 mei 2023)
- 13.2 Raadsbrief Ruimtelijke Ordening (Behandeling onder voorbehoud besluit commissie op 25 mei 2023)
- 14 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark (Behandeling onder voorbehoud besluit commissie op 25 mei 2023)
[Dossier 3424 voorblad](#)
[Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark.docx](#)
[Link RoPubliceer - voor digitaal bekijken bestemmingsplan.docx](#)
[Vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark.docx](#)
[Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark_Regels.pdf](#)
[Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark_Toelichting.pdf](#)
[Verbeelding \(plankaart\) Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark.pdf](#)
- 14.1 Raadsbrief Reacties omgevingsvergunningsaanvraag tbv bespreking Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark
[Raadsbrief Reacties omgevingsvergunningsaanvraag tbv bespreking Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark.docx](#)

Agenderingen Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (Ter vaststelling op 25 mei 2023)

Stukken afkomstig van het college		
Datum: 17 mei 2023 Onderwerp: Voortgang herijking Utrechts Plan Proces (UPP) Beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening Wethouder: Eelco Eerenberg Commissiegriffier: Frank de Kok	Op 13 april heeft de commissie ingestemd met bespreking van een nog te ontvangen raadsbrief waarin op basis van alle input uitgangspunten voor de herijking worden geformuleerd. Dit geeft de commissie de ruimte deze uitgangspunten te bepreken in een commissiedebat, waarna door het college een verdere uitwerking van de herijking kan plaatsvinden in een raadsvoorstel dat aan de raad begin 2024 zal worden voorgelegd. <u>Aanvullend verzoek wethouder Eerenberg</u> <i>Op 15 juni 2023 wordt in de commissie ROG een inhoudelijk debat gevoerd over de verschillende scenario's voor wijziging van het UPP. Alhoewel er in meerdere gesprekken met u is ingegaan op verbetering en versnelling van het UPP, kunnen we ons voorstellen dat een mondelinge toelichting op de scenario's wenselijk kan zijn. We bieden aan u de scenario's in aanloop naar het inhoudelijk debat in een technische bijeenkomst verder toe te lichten. In overleg met de griffie is daarvoor al de datum suggestie gedaan van 13 juni.</i>	Voorstel: 1. Instemmen met een technische bijeenkomst op de RIB-avond van ROG op 13 juni a.s. over de scenario's UPP en dus voorafgaande aan het commissiedebat op 15 juni waarmee de commissie al eerder instemde. 2. Hiervoor 60 minuten te reserveren
Datum: 23 mei 2023	Het college stelt de raad voor een viertal leden te benoemen voor de Commissie Welstand en	Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie ROG van

Soort stuk: Raadsvoorstel Benoeming leden Commissie Welstand en Monumenten Wethouder: Eelco Eerenberg Beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening Commissiegriffier: Frank de Kok	Monumenten voor een periode van 3 jaar. De benoeming van deze leden wordt aan de raad voorgelegd omdat dit zo is bepaald in de Bouwverordening van Utrecht.	15 juni 2023 2. Voorgestelde behandelduur: 30 minuten
--	--	--

Stukken afkomstig van commissieleden

Geen		
------	--	--

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (ROG)

25 mei 2023 - PROCEDUREEL

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

Behandelloorraad:

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

	<i>Ruimtelijke Ordening</i> Voortgang herijking Utrechts Plan Proces (UPP)	Cie 15/6
	<i>Ruimtelijke Ordening</i> Raadsvoorstel Benoeming leden Commissie Welstand en Monumenten	Cie 15/6 30 minuten

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

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

	<i>Ruimtelijk Project Lunetten – Koningsweg</i>	<i>Verwacht</i>
	<i>Geen voorstellen</i>	
	<i>Ruimtelijke Project Overvecht</i>	<i>Verwacht</i>
9.	Omgevingsvisie Overvecht	Q1 2024
	<i>Ruimtelijk Project Utrecht Science Park</i>	<i>Verwacht</i>
10.	SPvE Archimedeskwartier <i>(noot griffie: in een beantwoording van SV van 29-03-2023 wordt melding gemaakt dat wanneer het huidige Tracébesluit blijft gehandhaafd de raad in Q1 2024 een SPvE en in Q4 2024/ Q1 2025 een Omgevingsplan krijgt voorgelegd)</i>	Q3 2023
	<i>Ruimtelijke ordening</i>	<i>Verwacht</i>
11.	SPvE Isotopenweg	Q2 2023
12.	Vorbereidingskrediet Verlengde Hoogravenseweg 223 – 225 <i>(noot griffie: stond eerder op Q4 2022)</i>	Q2 2023
13.	Bestemmingsplan MARK, Hoogbouwkavel LRCN <i>(noot griffie: stond eerder voor Q2 2022 en Q1 2023)</i>	Q2 2023
14.	Herstelbesluit bestemmingsplan Lage Weide uitspraak RvS <i>(noot griffie: stond eerder voor Q1 2023)</i>	Q2 2023
15.	Bestemmingsplan De Helling 12-14	Q2 2023
16.	Bestemmingsplan gasleiding bedrijventerrein Lage Weide-De Wetering	Q2 2023
17.	Bestemmingsplan Overvecht Noordelijke Stadsrand 2e herziening	Q2 2023
18.	Bestemmingsplan Rotsoord 7	Q2 2023
19.	SPvE Van Galenstraat/ Van Ginnekenlaan/ Huizingalaan <i>(noot griffie: planning lijkt wat optimistisch nu de raad op 11 mei 2023 pas uitspraak doet over gewenst scenario ter uitwerking in SPvE)</i>	Q2 2023
20.	SPvE Gebiedsontwikkeling Ravellaan Noord	Q2 2023
21.	Bestemmingsplan Museumhotel <i>(noot griffie: stond eerder voor Q2 2022 en Q1 2023)</i>	Q2 2023
22.	Omgevingswet: bevoegdheidsverdeling	Q3 2023
23.	Omgevingswet: Legesverordening omgevingsvergunning aanpassen aan Omgevingswet	Q3 2023
24.	Chw bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk	Q3 2023
25.	Chw Bestemmingsplan Zuilen	Q3 2023
26.	Chw Bestemmingsplan Witte Vrouwen	Q3 2023
27.	Chw Bestemmingsplan De Meern-Noord	Q3 2023
28.	Chw Bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark	Q3 2023

29.	Chw Bestemmingsplan Tuindorp	Q3 2023
30.	Voorstel verbetering UPP <i>(noot griffie: in een werksessie met de commissieleden is aangegeven dat het voorstel pas in Q1 2024 richting de raad komt, op 15 juni 2023 worden de uitgangspunten besproken in een commissiedebat)</i>	Q3 2023
31.	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Strijkviertel <i>(noot griffie: in raadsbrief van 25-11-2022 was aangekondigd dat het bestemmingsplan medio 2023 naar de raad komt)</i>	Q3 2023
32.	Bestemmingsplan Energie landschap Rijnenburg	Q3 2023
33.	Bestemmingsplan Groenewoud <i>(Noot griffie: stond eerder voor Q2 2023)</i>	Q3 2023
34.	Bestemmingsplan Papendorp Noord e.o. <i>(Noot griffie: stond eerder voor Q2 2023)</i>	Q3 2023
35.	Bestemmingsplan Zuilense Vecht <i>(noot griffie: stond eerder voor Q2 2023)</i>	Q3 2023
36.	Visie omgeving station Zuilen	Q4 2023
37.	Omgevingswet: Eerste wijziging omgevingsplan: o.a. bruidschat <i>(noot griffie: in de raadsbrief van 08-02-2023 werd geen gewag meer gemaakt van dit raadsvoorstel, nu wel opgenomen in LTA)</i>	Q4 2023
38.	Bestemmingsplan Marco Pololaan 111- 117 <i>(noot griffie: stond eerder voor Q2 2023)</i>	Q4 2023
39.	Visie Lage Weide	Q4 2023
40.	SPvE Brennerbaan 106 <i>(noot griffie: stond eerder voor Q3 2023)</i>	Q4 2023
41.	SPvE Galgenwaard <i>(noot griffie: stond eerder voor Q3 2023)</i>	Q4 2023
42.	<i>Bestemmingsplan Thomas a Kempisplantsoen (zie raadsbrief 22-12-2022)</i>	Q4 2023
43.	Visie 4 ^e Kwadrant	Q4 2023
44.	Stedenbouwvisie	Q4 2023
45.	Definitieve kredietaanvraag Mobiliteitshub XL Papendorp-Noord <i>(noot griffie: niet opgenomen op LTA, maar zie raadsvoorstel aanvraag voorbereidingskrediet Mobiliteitshub XL Papendorp-Noord december 2022)</i>	Q4 2023
46.	SPvE Kogllaan en Voorveldse Polder	Q1 2024
47.	Bestemmingsplan Pieter Baan Centrum	Q1 2024
48.	SPvE J.C. Maylaan <i>(noot griffie: niet vermeld in de LTA, maar opgenomen op</i>	Q1 2024

	<i>basis van het aan de raad toegezonden Intentiedocument op 10 mei 2023)</i>	
49.	Bestemmingsplan Veilingstraat 10 <i>(noot griffie: stond eerder voor Q3 2023)</i>	Q2 2024
50.	Bestemmingsplan Reitdiepstraat <i>(noot griffie: stond eerder voor Q2 2023)</i>	Q2 2024
51.	Bestemmingsplan Livingstonelaan 609 <i>(noot griffie: stond eerder voor Q3 2023)</i>	Q2 2024
52.	SPvE Aartbisschop Romerostraat <i>(noot griffie: stond eerder voor Q4 2023)</i>	Q1 2024
53.	Bestemmingsplan Europlaan 33 –45 <i>(noot griffie: stond eerder voor Q4 2023)</i>	Q3 2024
54.	Omgevingsvisie Jaarbeurs <i>(noot griffie: niet vermeld in de LTA, maar toegezegd door de wethouder op 13-04-2023 in commissievergadering)</i>	Q3 2024
55.	Bestemmingsplan ZO kwadrant De Meern <i>(noot griffie: stond eerder voor Q3 2023)</i>	Q1 2025
56.	Nota Omgevingskwaliteit <i>(noot griffie: zie raadsbrief van 18-04-2023, planning ontvangt de raad nog)</i>	?

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer	3434
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	25 mei 2023
Agendapunt	3.2
Titel	Raadsvoorstel Benoeming leden Commissie Welstand en Monumenten
ID	3632
Behandelend ambtenaar	Mark Konings
Telefoon	030 – 2867655
E-mail	mark.konings@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Referendabel	Nee
Reden niet referendabel	Sub a: Raadsvoorstel over individuele kwesties, zoals benoemingen, schorsingen kwijtscheldingen of schenkingen.
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ordening en Grondzaken/06-20011476
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	25 mei 2023

Voorgesteld besluit

Voorstel aan de gemeenteraad

Benoeming leden Commissie Welstand en Monumenten

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Vergunningen Toezicht en Handhaving
Opsteller	Mark Konings
Kenmerk	11197767
Vergaderdatum Raad	volgt
Referendabel	Nee (artikel 3 lid 2 onder a Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Te benoemen als leden van de Commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht) voor een periode van 3 jaar:
 - a. ir. E.C. Vlaswinkel voor stedenbouw,
 - b. dr. J. Crepon voor landschap,
 - c. ir. C. van de Venne voor architectuur,
 - d. ir. E. Huitema-Helleman voor duurzaamheid.
2. De benoeming van de leden onder a t/m c van beslispoint 1 in te laten gaan op de dag na de vergadering waarin dit besluit is genomen.
3. De benoeming van het lid onder d van beslispoint 1 in te laten gaan op 1 januari 2024.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

In Utrecht wordt de Commissie Welstand en Monumenten (hierna: "CWM") bemenst met onafhankelijke deskundigen uit diverse disciplines. De oud-leden Pascal Grosfeld (architectuur) en Hanneke Kijne (stedenbouw en landschap) hebben op 14 juni 2022, na jarenlange trouwe dienst, afscheid genomen als lid van de CWM. De disciplines architectuur, stedenbouw en landschap zullen daarom opnieuw bemenst moeten worden.

Na herhaaldelijk uitstellen van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is, met het tekenen van het Koninklijk Besluit op 16 maart 2023 door minister De Jonge, de inwerkingtreding van de Omgevingswet vastgesteld op 1 januari 2024.

Daarmee zal ook de Verordening Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht per 1 januari 2024 in werking treden waarmee de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht (hierna: "COU") de CWM zal opvolgen. Hiermee is per 1 januari een bemensing van de discipline duurzaamheid nodig.

De benoeming van de nieuwe leden is, onder andere vanwege personele wisselingen bij de ambtelijke ondersteuning van de commissie en het afwachten van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, niet eerder aan de raad voorgelegd in afwachting van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Met dit voorstel wordt alsnog een raadsbesluit gevraagd voor benoeming van de leden van de commissie.

Context

Aanleiding

De oud-leden Pascal Grosfeld (architectuur) en Hanneke Kijne (stedenbouw en landschap) hebben op 14 juni 2022 na jarenlange trouwe dienst afscheid genomen als lid van de CWM.

Het college is op zoek gegaan naar kandidaten om hen op te volgen als leden van de CWM. Om vernieuwing in de commissie te realiseren en om voor te sorteren op de Omgevingswet zijn vier vacatures opengesteld voor de positie van stedenbouwkundige, landschapsarchitect, architect en, met het oog op de COU, een adviseur op het gebied van duurzaamheid.

De leden zijn geselecteerd op bewezen ervaring met, en inzicht in, het soort ruimtelijke opgaven waarvoor Utrecht staat en hoe daarin omgevingskwaliteit op de juiste manier te betrekken. Omgevingskwaliteit herbergt cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, de stedenbouwkundige kwaliteit en de kwaliteit van natuur en landschap, en diverse duurzame en circulaire aspecten. Daarnaast is geselecteerd op goede communicatieve vaardigheden. Tot slot is, voor elke discipline, geselecteerd op (praktische) deskundigheid op het gebied van respectievelijk stedenbouw, landschap, architectuur en duurzaamheid.

Het college draagt per direct Esther Vlaswinkel (stedenbouw), Jana Crepon (landschap) en Caro van de Venne (architectuur) voor als leden van de CWM (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: COU) en Noor Huitema-Helleman (duurzaamheid) per 1 januari 2024 als lid van de COU.

Juridische context

Conform artikel 9.4, lid 1 van de Bouwverordening worden leden van de commissie op voorstel van het college benoemd door de gemeenteraad.

Conform artikel 9.4, lid 3 van de Bouwverordening worden leden van de commissie voor een termijn van drie jaar benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van drie jaar.

Beslistermijn

Het is gewenst om de benoeming van de nieuwe leden zo spoedig mogelijk in te laten gaan.

Beoogd effect

Met de benoeming van de nieuwe leden kan de huidige CWM haar onafhankelijke adviestaak blijven vervullen. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de CWM, conform raadsbesluit van 10 maart 2022, de nieuwe COU vormen.

Eerdere besluitvorming

- [Bouwverordening](#), raadsbesluit 20 november 2014

- [Verordening Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht](#), raadsbesluit 10 maart 2022.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Te benoemen als leden van de Commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht) voor een periode van 3 jaar: - ir. E.C. Vlaswinkel voor stedenbouw, - dr. J. Crepon voor landschap, - ir. C. van de Venne voor architectuur, - ir. E. Huitema-Helleman voor duurzaamheid.
Argumenten	
1.1	De nieuwe leden zijn experts binnen hun vakgebied Met de instelling van een Commissie Omgevingskwaliteit gaat de advisering op het gebied van de ruimtelijke vraagstukken (van beleid tot projecten tot vergunningverlening) een nieuwe fase in. Een dergelijke lijn vraagt om breed georiënteerde en deskundige leden die zorgen voor een heldere advisering. Leden die deskundig zijn op hun vakgebied en tegelijk de verbinding kunnen maken met andere vakgebieden én ook in staat zijn om hun advies aan initiatiefnemers en hun ontwerpers over te dragen. De voorgedragen leden zijn experts binnen hun vakgebied: <u>Esther Vlaswinkel (stedenbouw)</u> Esther is opgeleid als architect aan de Technische Universiteit Delft. Na enkele jaren gewerkt te hebben bij SVP architectuur en stedenbouw volgde zij aan de UVA de leergang meervoudig en intensief ruimtegebruik en deed zij het examen stedenbouw bij het architectenregister in 2006. Als architect en stedenbouwkundige zijn integrale opgaven Esther op het lijf geschreven. In haar huidige werk houdt ze zich bezig met plan- en visievorming op alle schaalniveaus tussen gebouw en stad. Daarbij richt ze zich op het verbinden van programmatische en maatschappelijke vraagstukken met ruimtelijke oplossingen. De werking van een stad in al zijn facetten fascineert haar en deze deel ze graag in het samenwerken in verschillende cross-overs met specialisten op het gebied van duurzaamheid, mobiliteit, informatietechnologie, branding en erfgoed. Esther houdt met regelmaat lezingen over de Toekomst van de stad, begeleidt studenten van de academies en ze geeft college stedenbouw bij de Hogeschool van Amsterdam en de NEPROM. In haar vrije tijd is Esther bestuurslid van stichting De Gezonde Stad in haar woonplaats Amsterdam. <u>Jana Crepon (landschap)</u> Jana Crepon is een ervaren landschapsarchitect en partner van de multidisciplinaire ontwerpstudio Inside Outside in Amsterdam. Ze studeerde aan het Edinburgh College of Art en behaalde haar master in landschapsarchitectuur aan de Technische Universiteit van Dresden. Tot op de dag van vandaag werkt ze aan landschapsprojecten van verschillende schaal, programma's en reikwijdte in Nederland, Marokko, China, Taiwan, Italië, België, Israël en de VS. Jana benadert landschapsontwerp als een integraal middel om logistieke, technische en programmatische problemen op te lossen met een specifiek, ruimtelijk karakter of een grafische component. Ze leidt projecten met een toenemende strategische, duurzame en regeneratieve impact.

	Naast haar ontwerpwerk is Jana nauw betrokken bij de Amsterdamse Academie van Bouwkunst en heeft ze als gastdocent gewerkt aan de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht en andere vakopleidingen. Jana geeft regelmatig lezingen en deelt haar expertise op het gebied van landschapsarchitectuur en stedenbouw als jurylid en consultant, voor onder andere Archiprix en het Watertorenberaad. In 2020 was ze gast-hoofdredacteur van de Blauwe Kamer betrokken bij het samenstellen van een editie over de ondergrond en het belang van de bodem voor gezonde stedelijke ontwikkelingen. <u>Caro van de Venne (architectuur)</u> Caro van de Venne is oprichter van NUDUS. Hiervoor was zij de afgelopen 12 jaar medeoprichter en partner van Barcode Architects. Haar kracht ligt in het combineren van vooruitstrevende ontwerpen met haar specifieke kennis en ervaring in het leiden van complexe, multidisciplinaire projecten, waarbij specialisten, opdrachtgevers en gebruikers betrokken zijn in het ontwerpproces. Als partner architect is Caro onder meer verantwoordelijk voor het ontwerp van de iconische woontoren The Muse en de naastgelegen driehoekige toren CasaNova, die samen een ensemble vormen in de Rotterdamse Wijnhaven; het masterplan en drie onderwijsgebouwen voor de nieuwe campus van Fontys Hogescholen in Eindhoven; het stedenbouwkundig plan voor het nieuwe Utrecht Science Park; en het ontwerp voor een nieuw Matrix Innovation Center op de Zuidas gericht op med-tech en life sciences. Daarnaast is Caro supervisor van het transformatieproject Sloterdijk I Zuid in Amsterdam en bestuurslid van de Stichting Hoogbouw. Ze was gasthoogleraar aan de Technische Universiteit Delft, de Technische Universiteit Eindhoven, de Academie van Bouwkunst in Amsterdam en de Fontys Hogeschool in Tilburg. Caro studeerde aan de Technische Universiteit Eindhoven en de Technische Universität Berlin. Voor haar samenwerking bij Barcode Architects werkte ze voor Herzog & de Meuron in Basel en Foster + Partners in Londen. <u>Noor Huitema-Hellemans (duurzaamheid)</u> Noor (1979) is opgeleid als civiel technicus in Delft. Tijdens haar studie had zij twee grote fascinaties: de grote hoeveelheid faalkosten en de beperkte mate van duurzaamheid in bouwprojecten. In haar afstudeeronderzoek ging zij hiermee aan de slag en kwam zij tot een nieuw vraag-aanbod model voor de bouw. Eentje die uitgaat van het formuleren van de behoefte van de opdrachtgever met duidelijke randvoorwaarden voor de oplossingsruimte in plaats van het uitvragen van (reeds bekende) technische specificaties. Hiermee wordt ruimte gecreëerd om innovaties op het gebied van duurzaamheid sneller toe te passen. Zij begeleidt als adviseur al vele jaren opdrachtgevers van bouwprojecten om partners te selecteren waarmee duurzame ontwerpen worden gerealiseerd. Noor is mede-oprichtster van Copper8, een adviesbureau op het gebied van de circulaire economie. Bij Copper8 is de belangrijkste cliënt moeder aarde. De collega's van Copper8 werken graag samen met organisaties die denken in kansen voor circulaire principes. Noor geeft regelmatig presentaties, lezingen, trainingen en opleidingen op het gebied van de circulaire economie en circulair bouwen. Ook maakt zij onderdeel uit van verschillende jury's op het gebied van circulaire initiatieven en neemt zij zitting in de Raad van Toezicht van Cirkelstad.
Beslispunt	
2	De benoeming van de leden onder a t/m c van beslispunt 1 in te laten gaan op de dag na de vergadering waarin dit besluit is genomen.

Argumenten	
2.1	<u>Een snelle start is noodzakelijk</u> Omdat de oud-leden Pascal Grosfeld en Hanneke Kijne op 14 juni 2022 afscheid hebben genomen als lid van de CWM is het noodzakelijk om de benoeming van de nieuwe leden Esther Vlaswinkel, Jana Crepon en Caro van de Venne zo spoedig mogelijk in te laten gaan. De CWM komt dan zo spoedig mogelijk weer op volle sterkte.
Beslispunt	
3	De benoeming van het lid onder d van beslispunt 1 in te laten gaan op 1 januari 2024.
Argumenten	
3.1	<u>Dit is een verdere uitwerking van een eerder raadsbesluit</u> Met inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de COU, conform raadsbesluit van 10 maart 2022, de CWM opvolgen. Hierin is opgenomen de verbreding van de commissie met de expertise op duurzaamheid. Met de benoeming van Noor Huitema-Helleman per 1 januari 2024 wordt invulling gegeven aan de expertise op duurzaamheid.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Vervolg

Dit voorstel betreft een benoeming voor drie jaar. Aan het einde van deze termijn zal worden overwogen om de nieuwe leden voor een tweede termijn te herbenoemen.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel.

Communicatie

De benoeming van de nieuwe leden zal worden gecommuniceerd op de gemeentelijk website en op de website welstandutrecht.nl. Verder is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is niet van toepassing omdat dit een raadsvoorstel betreft over individuele kwesties, zoals benoemingen, schorsingen kwijtscheldingen of schenkingen (artikel 3 lid 2 onder a Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

-

Bijlagen informatief

- Curriculum Vitae Esther Vlaswinkel
- Curriculum Vitae Jana Crepon
- Curriculum Vitae Caro van de Venne
- Curriculum Vitae Noor Huitema-Helleman



Nationaliteit
Nederlandse

Geboren
1981, Weert

Educatie
TU Eindhoven
Technische Universität Berlin (DE)

Professionele ervaring
2003 - 2004: Gruntich Ernst (DE)
2004 - 2006: Herzog & de Meuron (CH)
2006 - 2010: Foster & Partners (UK)
2010 - 2023: Barcode Architects (NL)
2023 - heden: NUDUS (NL)

Caro van de Venne is oprichter van NUDUS. Hiervoor was zij de afgelopen 12 jaar medeoprichter en partner van Barcode Architects. Haar kracht ligt in het combineren van vooruitstrevende ontwerpen met haar specifieke kennis en ervaring in het leiden van complexe, multidisciplinaire projecten, waarbij specialisten, opdrachtgevers en gebruikers betrokken zijn in het ontwerpproces. Als partnerarchitect heeft Caro ruime ervaring als projectleider van publieke projecten.

Caro is onder meer verantwoordelijk voor de grootschalige renovatie en transformatie van het Paleis van Justitie in Den Haag; het masterplan en drie onderwijsgebouwen voor de nieuwe campus van Fontys Hogeschool in Eindhoven; de stedenbouwkundige visie voor het nieuwe Utrecht Science Park (USP); en het ontwerp voor een nieuw Matrix Innovation Center op de Zuidas gericht op med-tech en life sciences.

Centraal in de visie voor het USP is de transformatie van de eenzijdige verkeersader in het hart van de campus. Er ontstaat een rijkheid aan plekken verbonden door een heldere centrale as waar de voetganger centraal staat. De plekken hebben afwisselend een stedelijk of meer landschappelijk karakter. De thema's van ontmoeten en verbinden staan centraal in ons werk.

Daarnaast heeft Caro een sterke focus op onderzoek naar materialen met een lage impact op het milieu, en het daadwerkelijk toepassen van deze materialen in de projecten. Hierbij streeft Caro altijd naar een balans tussen doelmatigheid en architectonische schoonheid.

Cubix is hiervan een goed voorbeeld. Het project is geïnitieerd om op korte termijn extra huisvesting op campussen te voorzien in een modulair systeem én CO2 negatief. Gezond werken en ontmoeten in een natuurlijke omgeving waar binnen en buiten vloeiend in elkaar overlopen.

Caro is supervisor voor het transformatieproject Sloterdijk I Zuid in Amsterdam, bestuurslid van de Stichting Hoogbouw, lid van het kwaliteitsteam Merwedekanaalzone en lid van de Commissie Welstand en Monumenten van de gemeente Utrecht. Ze was gasthoogleraar aan de Technische Universiteit Delft, de Technische Universiteit Eindhoven, de Academie van Bouwkunst in Amsterdam en Fontys Hogeschool Tilburg. Ze geeft ook regelmatig lezingen over haar projecten in binnen- en buitenland.



Utrecht Science Park Campus Vision (NL)



Earth Simulation Laboratory, Utrecht Science Park (NL)



Cubix (NL)



Fontys Campus Eindhoven (NL)



Paleis van Justitie, Den Haag (NL)



Cubix (NL)

Onderwijs en Onderzoek

2013-2016: Onderzoeker
Professorship 'Future Urban
Regions' / Academie van Bouwkunst
Tilburg
2013: Docent Academie van
Bouwkunst Amsterdam
2010-heden: Assistent Professor
TU Delft / Leerstoel Prof. Dick van
Gameren
2010: Docent Academie van
Bouwkunst Tilburg
2003-2005: Onderwijsassistent TU
Eindhoven

Jury's

2020: Voorzitter jury Grote
Maaskantprijs
2019: Jurylid MEGA19
2019: Jurylid NEPROM Prijs
2019: Praktijkschouw Rotterdamse
Academie van Bouwkunst
2017: Jury Archiprix

2014: Jurylid internationale
competitie Building of the Union of
Bulgarian Artists

Nominaties & Awards

2022: Nominatie Zuiderkerk Prijs |
Sluishuis
2022: Winnaar Architectenweb
Awards | Sluishuis
2022: Winnaar European Property
Awards | Sluishuis
2020: Winnaar FD Gazellen
2020: Winnaar Heuvelinkprijs |
Bartok
2019: Winnaar Betonprijs | Earth
Simulation Laboratory
2019: Winnaar ICONIC Awards |
Earth Simulation Laboratory
2018: Nominatie Abe Bonnemapijs
voor Jonge Architecten | Villa X
2017: Nominatie Reynaers
Projectprijs

Selectie lezingen

2022: PowerSKIN Conferentie 2022
Aachen
2022: Entrepreneurship Week | TU-
Delft
2022: The Contribution of Women
in Contemporary Architecture: the
Dutch Example | Foundation of the
Order of Architects of the Province
of Milan
2020: Architect@Work Rotterdam
2019: Facade World Frankfurt
2019: Gastlezing TU Eindhoven
2018: Sluisbuurt | ARCAM
2018: Modulares Bauen Berlijn
2018: Youcon | Vereniging voor
Jonge Constructeurs
2018: Polis Convention Dusseldorf
2015: Stichting Hoogbouw

CV Esther Vlaswinkel
18/5/2021

Esther (1971) is stedenbouwkundige. Zij studeerde in 1996 af als architect aan de Technische Universiteit Delft. Na enkele jaren gewerkt te hebben bij *SVP architectuur en stedenbouw* volgde zij aan de UVA de leergang meervoudig en intensief ruimtegebruik en deed zij het examen stedenbouw bij het architectenregister in 2006.

In de jaren daarna werkte zijn bij *Inbo Urban Strategy* op het snijvlak van stedenbouw en strategische gebiedsontwikkeling aan talloze stedenbouwkundige nieuwbouw- en herstructureringsopgaven zoals de Staalmanpleinbuurt in Amsterdam West. Van 2014 tot 2017 werkte zij zelfstandig onder de naam *UPlab* aan interdisciplinaire projecten op het vlak van Smart city, mobiliteit en erfgoed en pakte dit integrale werken op bij *SVP* als trekker van het ontwerpend onderzoek naar de Stad van de Toekomst (BNA). In 2017 keerde zij als partner terug bij dit bureau. Esther richt zich op het ontwerp van de integrale leefomgeving en is verantwoordelijk voor diverse stedenbouwkundige plannen, gebiedsvisies en beeldkwaliteitsplannen voor onder andere Stadstuin in Amersfoort, de Boomgaard in Leidsche Rijn, de Nieuwe Defensie in Utrecht. Zij werkt in verschillende steden aan complexe binnenstedelijke omgevingen. Altijd gericht op het verbinden van maatschappelijke vraagstukken met ruimtelijke oplossingen, vaak samen met bewoners en gebruikers. Het modulaire woonproject SET kreeg onlangs de Arie Kepplerprijs in de categorie sociaal cement en won de woonpioniersverkiezing 2021 van VPRO's Tegenlicht.

Esther is supervisor van de duurzame gebiedsontwikkeling van het Palmkazerneterrein Crailo in de gemeente Hilversum, Bussum en Laren en supervisor voor de Grote Wielen in Den Bosch. Ze houdt met regelmaat lezingen over de Toekomst van de stad, begeleidt studenten van de academies en ze geeft college stedenbouw bij de Hogeschool van Amsterdam en de NEPROM. In haar vrije tijd is Esther bestuurslid van stichting De gezonde Stad in haar woonplaats Amsterdam.

CV

JANA CREPON

Jana Crepon is een ervaren landschapsarchitect en partner van het multidisciplinaire ontwerpbureau Inside Outside in Amsterdam.

Ze studeerde Landschapsarchitectuur aan het Edinburgh College of Art en behaalde de Master aan de Technische Universiteit Dresden. In haar vroege carrière werkte ze als landschapsarchitect in de historische tuinen van Sanssouci bij Berlijn, restaureerde ze historische parken en natuurreservaten en werkte ze als interpreteur van luchtfotografie en in verschillende Duitse landschapsarchitectuurbureaus.

In 1995 begon ze bij het (toen) nieuw opgerichte bureau DS landschapsarchitecten, waar ze de eerste prijs won voor het ontwerp van twee parken aan de Potsdamer Platz in Berlijn. Ze werkte 11 jaar bij DS en realiseerde tal van projecten voordat ze als projectmanager aan de slag ging bij een complexe privaat-publieke samenwerkingsontwikkeling van 491 hectare voor Strootman landschaps-architecten.

In 2007 trad Jana Crepon in dienst bij Inside Outside waar ze leiding geeft aan het landschapsteam en werkt aan projecten van verschillende schaal en omvang, onder meer in Marokko, Rwanda, Taiwan, Italië, België, Israël, VS en Nederland. In 2016 werd ze een van de drie partners van Inside Outside.

Crepon benadert landschapsonwerp als een integraal instrument om logistieke, technische en programmatische vraagstukken op te lossen met behoud van een duidelijk gedefinieerd, ruimtelijk karakter, vaak met een artistieke, grafische component. Ze werkt nauw samen met ingenieurs, botanici, hoveniers en duurzame energieconsultants om de omstandigheden steeds grondig te onderzoeken en een innovatieve ontwerpoplossing voor te stellen. Haar expertise ligt in het leveren van dynamische, gelaagde en site-specifieke omgevingen. Ze leidt projecten met een toenemende strategische, duurzame en regeneratieve impact. Momenteel werkt ze aan de uitwerking van een grootschalig masterplan met als doel sociale en landschappelijke veerkracht te creëren en het geteisterde Valpolcevera-gebied in Genua opnieuw te hechten. In de Ait Mansour vallei in Marokko is Crepon betrokken bij de integratie van een langetermijnstrategie voor duurzaam toerisme in het landschap, samen met de lokale architect en antropologe Salima Naji.

Naast haar ontwerpwerk is Crepon nauw betrokken bij de Academie van Bouwkunst Amsterdam, als docent aan studenten architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur. Crepon geeft regelmatig lezingen over de praktijk en landschapsarchitectuur op congressen en universiteiten.

Sinds mei 2022 is ze lid van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in Utrecht en treedt ze op als extern adviseur en jurylid voor een grote stedelijke ontwikkeling in Düsseldorf, Flingern.

Recent was zij lid van de jury voor de Nederlandse Archiprix 2021, het Blauwe Kamer Jaarboek voor Landschap en Stedenbouw 2022 en voor de Amsterdamse Architectuur Prijs 2023.

CURRICULUM VITAE – JANA CREPON

Jana Crepon – Senior Landschapsarchitect /Partner bij Inside Outside

Nationaliteit Duits
Geboortedatum 27 januari 1970
Opleiding Master in Landschapsarchitectuur TU Dresden (1995)
Landschapsarchitectuur Technische Universiteit Dresden, Duitsland (1989-95)
Landschapsarchitectuur Edinburgh College of Art (1992-1993)

Werkervaring (selectie)

Sinds 2016 Partner van Inside Outside
2007 –present Senior ontwerper /projectarchitect Inside Outside, Amsterdam.
2006 –2007 Senior ontwerper /projectarchitect Strootman Landschapsarchitecten, Amsterdam.
1995–2006 Senior ontwerper / projectarchitect DS Landschapsarchitecten, Amsterdam
1994–1995 Stagiaire bij landschapsarchitect Stefan Pulkenat, Gielow
1993 Stagiaire bij DS Landschapsarchitecten, Amsterdam
1988–1989 Tuinvrouw bij Staatliche Schlösser und Gärten Potsdam Sanssouci, Potsdam

Ontwerpprojecten Inside Outside (2007–heden, selectie):

- Stedelijke herontwikkeling Hogehilweg met Kees Kaan Arch., Amsterdam
- Landschapsmasterplan Foodcenter Amsterdam, met Mecanoo
- Masterplan voor Sportpark de Toekomst, opdrachtgever Ajax, Amsterdam
- Diverse ontwerpen voor Amstel III, Arena Poort en De Nieuwe Kern, in opdracht gemeente Amsterdam
- Landschapsontwerp voor de Stadscampus Roeterseiland van de Universiteit van Amsterdam, NL
- Strategie voor een duurzame, op de gemeenschap gebaseerd toerisme en landschapsontwerp, Ait Mansour, Marokko
- Parco Polcevera Genova, stedelijke regeneratie en landschapsontwerp met Stefano Boeri, Laura Gatti, Metrogramma e.a., Genova, Italië
- Grootchalig binnenlandschap van de Nazarbayev Universiteit van Astana, Kazachstan
- Landschapsontwerp voor Papirøen eiland, Kopenhagen met Cobe arch, Denemarken
- Landschapsontwerp voor de campus van het Hebreeuwse Talencentrum, Rishon Le Zion
- Landschapsontwerp voor een lagere school campus, met NLE, Karatu, Tanzania
- Stadsvernieuwing van een Amerikaanse Downtown, met Spacegroup, Lexington Kent, VS
- Landschapsontwerp AS-uitgevers, Berlijn
- Ontwerp van binnen- en buitenruimten in het Metropol Park, Berlijn
- Landschapsontwerp en inrichting van de openbare binnenruimte Joli Coeur, Berlijn
- Landschapsontwerp voor het Walkers Art Center in Minneapolis, VS
- Landschapsmasterplan voor het nieuwe culturele district in Kowloon, Hong Kong
- Ontwerp van het openbare plein en de buitenruimtes van het TPAC theater in Taipei, Taiwan
- Ontwerp van de openbare ruimte en tuin voor het hoofdkantoor van Qatar Foundation in Doha
- Openbare ruimte en tuinontwerp voor de Nationale Bibliotheek in Doha, Qatar
- Openbare ruimte en tuinontwerp voor Shenzhen Stock Exchange in Shenzhen, China
- Landschapsontwerp voor een 10ha groot stedelijk park in Milaan: 'Biblioteca degli alberi'
- etc

Andere beroepsactiviteiten (selectie):

- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Utrecht , lid landschapsarchitectuur, sinds mei 2022
- Extern adviseur B8-center, stedelijke ontwikkeling in Düsseldorf, Flingern sinds 2021
- Docent/lid examencommissies aan de Academie van Bouwkunst Amsterdam sinds 2003

- Gastdocent aan de Hogeschool van de Kunsten (HKU), Amsterdamse Hogeschool van de Kunsten (AHK), TU Eindhoven, TU Delft, Hogeschool Larenstein, e.a.

Jury's (selectie)

- Amsterdamse Architectuur Prijs, ARCAM 2023
- Empfehlungsgremium offenes Planverfahren (Jury) "Gemeinschaftswerk Flingern" - MvRdV, sinds 2021
- Selectie commissie Jaarboek voor Stedenbouw en Landschap, Blauwe Kamer
- Selectie commissie Archiprix Nederland, 2021
- Ontwerpwedstrijd Park Pochayna, Kiev, Oekraïne
- Jurylid en spreker op het World Architecture Festival Singapore
- Ontwerpwedstrijd Citadelpark Gent, BE
- Ontwerpwedstrijd Droogdokkenpark Antwerpen, BE
- Meesterproef Vlaams Bouwmeester in Gent, BE
- Ontwerpwedstrijd Mercatorplein Amsterdam

Publicaties (selectie)

- 2021 Adviseur voor de publicatie van "Biodiversity - Een kwestie van vitale bodem", Gemeente Amsterdam, uitgegeven door nai010 uitgevers
- 2022 "Van A tot Z en Verder" retrospective Inside Outside, samengesteld door Niels Olsen en Fredi Fischli, grafisch ontwerp door Teo Schifferli en uitgegeven door Walther König.
- 2019/3 "Ondergronds!" Gast-hoofdredacteur voor het Nederlandse tijdschrift Blauwe Kamer, speciale editie over de rol van het ondergrondse in landschapsarchitectuur en stedenbouw.
- 2016/6 Blauwe kamer, Review van de beste afstudeerprojecten van alle 10 Nederlandse ontwerpopleidingen

Ateliers en workshops (selectie)

- 2023 - 3 ateliers 'Verbeelding van het bodemleven', met wetenschappers van Naturalis Leiden, VU Amsterdam, WUR, Universiteit Leiden en andere deelnemers, StiFo
- 2018/19 - 'Zorgzaam Landschap', Artistieke en educatieve workshops in de Targa oase, Tiznit, Marokko
- 2018 - 'The new normal' Strelka Moskou, Rusland
- 2017 - 'Adres de site', Domaine Boisbuchet, Frankrijk
- 2016 - 'Landscaping in extreme klimaten', Yakutsk, Siberië (georganiseerd door March Moscow)
- 2010 - Begeleider landschapsarchitectuur van "Meesterproef" te Gent, BE

Lezingen (selectie)

- Gemeente Amsterdam, Dienst Ruimte en Duurzaamheid - Lezing op het symposium 'De Toekomst van steden', December 2022
- ARCAM - Lezing 'Ontwerpen vanuit de Bodem', Juli 2022
- NOVI conferentie 2022 - lezing Bouwen vanuit de bodem
- School of Architecture, Interior Design and Landscape Architecture van de University of Technology, Sydney, 2021
- Watertorenberaad - Keynote lezing over de gevolgen van Covid19 voor de openbare ruimte en stedelijke ontwikkelingen, 2021
- Polytechnico Milano, Landschap en Infrastructuur ontwerpstudio, 2020
- TU Delft, Cursus Architectuurposities, 2020
- Keynote lezing aan Università Federico II, Napoli, 2019
- Interview over effecten van klimaatverandering op arctisch landschap 'Permafrost Thaw', Blauwe Kamer 2019
- Lezing en discussiepanel bij Casa Corriere, Milan Design week 2018
- Lezing "Narratief landschap" op de jaarlijkse conferentie van de Israëlische Vereniging van Landschapsarchitecten (ISALA) 2018, Tel Aviv
- Lezing over "Educatieve landschappen" op SHARE evenement in Boedapest, 2017

- Lezing over "Klimaat en microklimaat" aan de Duitse universiteit van Caïro, Egypte, 2017
- Lezing "Trajectories" aan de Universiteit van Leeds, Groot-Brittannië, 2017

- Lezing bij het architectuurcentrum in Biel, Zwitserland, 2016
- Lezing bij de Vereniging van Landschapsarchitecten in Kiev, Oekraïne, 2016
- Lezing op een conferentie over ontwerpen in extreme klimaten , Yakutsk, Siberië, 2016
- Lezing bij RIFF architectuurconferentie, Boekarest, RO
- Lezing over 'High Security landscapes', TU Eindhoven, NL
- Lezing op het symposium: "Stadtschafftlandschaft" in Potsdam, Duitsland

Geïnitieerde studieprojecten (Academie van Bouwkunst Amsterdam):

- P5 2021 'Naar een nieuw regeneratief stadslandschap', Utrecht Centraal Station
- P6 2020 'Landschap in transformatie' omgaan met de olijfbroomziekte in Puglia, Italië
- P5 2019 'Bouregreg - Stedelijk rivierenlandschap van Rabat/Salé' in Marokko (in samenwerking met de Faculteit Architectuur, UIR Rabat University)
- P5 2018 'Polderparadijs Osterwolde' Flevoland
- P5 2017 'Delta slaat terug' - strategie voor de 'Informele' buurten in Caïro (i.s.m. de Duitse Universiteit Caïro)
- P5 2016 'Integrale landschappen van Amsterdam Noord'
- P6 2015 'Alternatieve Bosporus', Istanbul i.s.m. Technische Universiteit Istanbul)
- P5 2013 'Fascination'- 9 persoonlijke projecten in Istanbul, Turkije (i.s.m. Technische Universiteit Istanbul)
-



100 Watt gebouw, 8e etage

James Wattstraat 100

1097 DM Amsterdam

M: 06 1221 5874

W: www.copper8.com

T: [@copper8_nl](https://twitter.com/copper8_nl)

Bekijk [hier](#) mijn persoonlijke pagina

Copper8: Eager to do good

Noor Huitema-Hellemans

Noor Huitema-Hellemans (1979, Heerlen) is opgeleid als civiel technicus in Delft. Tijdens haar studie had zij twee grote fascinaties: de grote hoeveelheid faalkosten en de beperkte mate van duurzaamheid in bouwprojecten. In haar afstudeeronderzoek ging zij hiermee aan de slag en kwam zij tot een nieuw vraag-aanbod model voor de bouw. Eentje die uitgaat van het formuleren van de behoefte van de opdrachtgever met duidelijke randvoorwaarden voor de oplossingsruimte in plaats van het uitvragen van (reeds bekende) technische specificaties. Hiermee wordt ruimte gecreëerd om innovaties op het gebied van duurzaamheid sneller toe te passen. Vanuit haar motto 'Een betere wereld, begint bij het stellen van een betere vraag' begeleid zij als adviseur al vele jaren opdrachtgevers van bouwprojecten om partners te selecteren waarmee duurzame ontwerpen worden gerealiseerd.

Noor is een goedlachse vrouw die met haar lichtblauwe ogen een heldere blik op complexe zaken werpt. Zij kijkt graag positief de wereld in en noemt zichzelf ook wel een echte ras-optimist.

Noor is mede oprichtster van Copper8, een adviesbureau op het gebied van de circulaire economie.

Bij Copper8 is de belangrijkste cliënt moeder aarde. De collega's van Copper8 werken graag samen met organisaties die denken in kansen voor circulaire principes.

Noor brengt haar hele persoon in voor deze missie naar een circulaire wereld. Zij gebruikt haar ingenieersbrein, maakt verbinding vanuit haar hart en neemt beslissingen op gevoel. Zij begint de dag graag met hardlopen door het bos of een fietstocht naar kantoor en krijgt energie van mooie mensen om haar heen.

Noor geeft regelmatig presentaties, lezingen, trainingen en opleidingen op het gebied van de circulaire economie en circulair bouwen. Ook maakt zij onderdeel uit van verschillende jury's op het gebied van circulaire initiatieven en neemt zij zitting in de Raad van Toezicht van Cirkelstad.

COMMISSIE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING, GRONDZAKEN EN VASTGOED D.D. 25 MEI 2023

OVERZICHT INGEKOMEN RAADSBRIEVEN 6 april tot 17 mei 2023

Nr.	Ontvangstdatum	Beleidsveld	Onderwerp	Aandachtspunten
1	16-05-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Vaststelling intentiedocument uitbreiding Museum Catharijneconvent	
2	16-05-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Aanpassing park Paardeveld	
3	10-05-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt)	
4	21-04-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Tijdelijke sociale huurappartementen 't Goylaan 1-7	
5	21-04-2023	Ruimtelijke projecten: Overvecht	Raadsbrief Plankosten omgevingsvisie Overvecht	
6	20-04-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Uitkomst draagvlakonderzoek Valetonlaan	
7	18-04-2023	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Raadsbrief Voorlopig Ontwerp Lombokplein	
8	18-04-2023	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Raadsbrief HOV-oversteek Lombokplein	
9	18-04-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Beleid Dakopbouwen	
10	12-04-2023	Grondzaken	Raadsbrief Opzeggen erfpachtrecht Stichting Aanleg en Exploitatie van de Utrechtse Lijnbesturingsbanen (SUL) – Floridadreef 17	
11	12-04-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Elevator kraan Kanaalweg	

COMMISSIE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING, GRONDZAKEN EN VASTGOED D.D. 25 MEI 2023

OVERZICHT INGEKOMEN RAADSBRIEVEN 6 april tot 17 mei 2023

12	17-05-2023	Ruimtelijke Ordening	Geheime Raadsbrief in Ibabs	
13	17-05-2023	Mobiliteit/Ruimtelijke Ordening	MIRT-Verkenning OV & Wonen: concept Notitie Reikwijdte en Detailniveau	
14	17-05-2023	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Uitspraak Rechtbank Handhavingsdossier Binnenstad	

Verslag openbare vergadering commissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken

Datum 13 april 2023
Locatie Raadzaal, stadhuis
Verslag door F. van Vlodrop (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De heer ten Hoonte (VVD), De heer Bakker (D66), De heer Dekkers (GroenLinks), De heer Dijkstra (EenUtrecht), De heer van der Zweth (PvdA), mevrouw Vermeulen (GroenLinks), de heer Claasen (GroenLinks), de heer Van der Graaf (ChristenUnie), De heer Bos (Stadsbelang Utrecht), de heer Stellinga (CDA), de heer Van den Enk (Student en Starter), de heer Usta (Denk), mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren), mevrouw Bode (Volt), de heer Stam (PvdA).

De voorzitter, mevrouw Al Saqaff, de wethouder, de heer Eerenberg, de heer de Kok, commissiegriffier.

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

Verslag commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed

.....	1
Verslag openbare ochtendvergadering commissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken	1
1. Opening	2
2. Vaststellen van de agenda van 13 april 2023	2
3. Vaststellen van de ingekomen agenderingen (procedure)	3
3.1 Raadsvoorstel Vaststellen Chw bestemmingsplan Hoogspanningsstation, Oudenrijn	3
3.2 Raadsvoorstel Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten	3
3.3 Raadsvoorstel Merwedekanaalzone deelgebied 6 Zeehaenkade e.o. (herstelbesluit)	3
3.7 Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier	4
3.4 Voortgang herijking Utrechts Plan Proces (UPP)	4
3.5 Technische bijeenkomst Grondexploitaties	4
3.6 Raadsbrief Aanvullende informatie eerdere openstelling tunnel Locomotiefstraat	4
3.8 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven	5

4	Verslagen	5
5	Toezeggingen/moties	5
6	Ingekomen stukken	6
7	Raadsvoorstel Nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen	6
5	8 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan International School Utrecht (ISU) Cambridgelaan USP	19
		22
	Verslag openbare middagvergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	22
	Opening	22
10	8. Debat Raadsvoorstel Vaststellingen Chw. bestemmingsplan Internationale School Utrecht (ISU) Cambridgelaan USP	22
	9. Debat Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland, Staatsliedenbuurt	25
	Aanwezigen	25
	10. Herijking Masterplan Jaarbeurs	29
15		37
	Verslag openbare avondvergadering commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed	37
	Opening en mededelingen	37
	11. Omgevingswet en bindend advies	37
20	12. Raadsvoorstel uitgangspuntennotitie omgevingsvisie Overvecht	41
	LIJST VAN TOEZEGGINGEN	50

1. Opening

De voorzitter opent om 09.31 uur de vergadering. Geen van de commissieleden en collegeleden hebben mededelingen te doen.

2. Vaststellen van de agenda van 13 april 2023

De heer Te Hoonte (VVD) heeft de wethouder gevraagd om aanwezig te zijn bij de bespreking van het agendapunt Uitgangspuntennotitie omgevingsvisie Overvecht, mede gezien de wildgroei aan omgevingsvisies. Het college heeft aangegeven de noodzaak daartoe niet te zien, maar de vragen daarover van de VVD wel te kunnen beantwoorden. De heer Te Hoonte gaat daar dan ook van uit.

De voorzitter legt uit dat het college met een mond spreekt, maar is blij dat de VVD dit nu expliciet benoemd.

De heer Bakker (D66) stelt voor om vooraf af te spreken waar het bij agendapunt 10 precies over gaat.

De voorzitter vraagt de sprekers bij dat agendapunt naar hun inbreng.

De heer Dekkers (GroenLinks) meldt dat hij niet specifiek over het stedenbouwkundig plan gaat spreken. De herijking van het masterplan heeft weliswaar consequenties voor het stedenbouwkundig plan, daarom wil hij het aspect de Beursstraat bij de discussie betrekken. Zijn inbreng gaat voornamelijk over de herijking en de reactie van de gemeente daarop.

De heer Te Hoonte (VVD) sluit zich daarbij aan. De VVD zal zich concentreren op het terrein van het huidige Jaarbeursplein. De grens van het terrein is nog onduidelijk en kan nog raken aan het Beurskwartier, maar dat is nu niet aan de orde.

De heer Bakker (D66) sluit zich aan bij de twee vorige sprekers. Wellicht dat dan de volledige negentig minuten niet nodig zijn.

De voorzitter stelt vast dat de commissie instemt met de gewijzigde agenda.

5 **3. Vaststellen van de ingekomen agenderingen (procedure)**

De voorzitter deelt mee dat vanaf nu de RIB-agenda voor de komende vergadering wordt vastgesteld. De eerstvolgende is op 9 mei 2023 met op de agenda de Beantwoording schriftelijke vragen, Aan de slag in Welgelegen en een technische bijeenkomst van MGOR, bestuurlijk overleg leefomgeving.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor om eerst de behandelvoorraad aan de orde stellen. Wellicht dat deze gevolgen heeft voor de RIB-agenda van 9 mei 2023.

De voorzitter stemt daarmee in en kondigt aan later terug te komen op de RIB-agenda.

15 **3.1 Raadsvoorstel Vaststellen Chw bestemmingsplan Hoogspanningsstation, Oudenrijn**

Gelet op de beperkte reikwijdte van het bestemmingsplan en het gegeven dat er geen zienswijzen zijn ingediend, wordt voorgesteld om dit als a-stuk door te geleiden naar de raadsvergadering. De commissie stemt daarmee in.

20 **3.2 Raadsvoorstel Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten**

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat benoemingen van deze commissie aan alle kanten rammelen. Hij stelt voor om dit vooraf aan deze benoeming in de commissie te bespreken. In de nieuwe verordening Omgevingskwaliteit staat dat het college de benoeming verzorgt. In de oude staat dat deze commissie dat doet. Het raadsvoorstel is aangepast. De bevoegdheid voor deze benoeming is geschrapt. De VVD stelt voor om dit te corrigeren zodat de bevoegdheid weer bij de raad komt te liggen. De raad heeft destijds vastgesteld om de Omgevingskwaliteit beleidsarm in te voeren. De heer Te Hoonte kondigt daarvoor een voorstel in te dienen. Sinds 2017 zijn de benoemingen wellicht niet op een correcte manier uitgevoerd. Daarom stelt hij voor om daar minimaal 45 minuten over te spreken.

De VVD is van mening dat deze benoeming niet kan plaatsvinden voordat er helderheid is over de procedure. Het voorliggende raadsvoorstel is een bevoegdheid van het college. Zijn de benoemingen in de afgelopen jaren wel rechtmatig geweest? Daar wordt nu - op verzoek van de VVD - onderzoek naar gedaan.

De voorzitter begrijpt dat de VVD voorstelt om in het algemeen te spreken over de benoemingen.

De heer Dekkers (GroenLinks) steunt het voorstel van de VVD, maar zet vraagtekens bij het voorstel dat het college hierover de raad een voorstel voorlegt.

De voorzitter deelt mee dat dat op 25 mei 2023 onderwerp van gesprek is. De VVD schrijft een aanvullend stuk met uitleg wat de fractie wil bespreken. Zij stelt vast dat de commissie instemt met een besprekingsduur van 45 minuten.

45 **3.3 Raadsvoorstel Merwedekanaalzone deelgebied 6 Zeenhaenkade e.o. (herstelbesluit)**

Gevraagd wordt of de bespreking van het onderwerp als a-stuk op 25 mei 2023 gewenst is.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt om een geheime behandeling (gezien de eerder verzonden geheime brief over dit onderwerp) en een besprekingsduur van 35 minuten.

De voorzitter stelt vast dat de commissie instemt met dit voorstel.

De volgorde van de behandeling van de agendapunten komt niet overeen met de eerder verspreide agenda

3.7 Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier

Er wordt voorgesteld om dit raadsvoorstel in negentig minuten te behandelen in de commissievergadering van 25 mei 2023.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt de bespreking van slechts negentig minuten voor een dergelijk groot plan onvoldoende. Hij stelt een bespreking van twee uur voor.

De voorzitter stelt vast dat de commissie instemt met de bespreking van twee uur.

3.4 Voortgang herijking Utrechts Plan Proces (UPP)

De commissie wordt gevraagd om in te stemmen met het geschetste kader het verdere traject tot herijking en om in te stemmen met de agenderen van de toegezegde raadsbrief. De behandeltijd is zestig minuten.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) ziet geen onderliggende documenten bij dit agendapunt.

De heer De Kok (Commissiegriffier) verwijst de heer Dijkstra naar de toelichting op het voorstel. Het college heeft eerder een raadsbrief toegezegd met informatie uit de eerder gehouden vier bijeenkomsten. Aan de hand van de raadsbrief moet in een commissiedebat een aantal uitgangspunten worden vastgesteld voor de verdere uitwerking van een nieuw UPP op 15 juni 2023.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) meldt dat in de RIB van 4 april 2023 is gesproken over een advies met zes voorstellen. Hij stelt voor om daar op 15 juni 2023 ook over te spreken.

De voorzitter beaamt dat alle bijeenkomsten over dit onderwerp bij de bespreking op 15 juni 2023 worden betrokken.

De heer Bakker (D66) vindt de behandeltijd van zestig minuten te weinig. Hij stelt negentig minuten voor.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat de behandeltijd afhankelijk is van de kwaliteit van de raadsbrief.

De voorzitter stelt vast dat de commissie instemt met een behandeltijd van negentig minuten.

3.5 Technische bijeenkomst Grondexploitaties

De commissie wordt gevraagd haar belangstelling uit te spreken voor deze bijeenkomst op donderdag 8 juni 2023.

De heer Van der Zweth (PvdA) deelt mee dat het een voorstel is van de adviescommissie voor uitleg over grondexploitaties.

De voorzitter stelt vast dat daar belangstelling voor is en kondigt aan de bijeenkomst in te plannen op 8 juni 2023 van 17.30 uur tot 19.30 uur.

3.6 Raadsbrief Aanvullende informatie eerdere openstelling tunnel Locomotiefstraat

De voorzitter vervolgt met de Beantwoording schriftelijke vraag: de tunnel aan de Locomotiefstraat gaat nog steeds niet als een trein. Voorgesteld wordt om dat in deze commissie te behandelen. De voorgestelde behandeltijd is dertig minuten.

De heer Te Hoonte (VVD) benadrukt dat het gaat om een ingewikkeld onderwerp en verwacht een debat tussen het college en de raadsfracties. Een halfuur is dan tekort.

5 **De voorzitter** kondigt daarop aan de behandeltijd in de commissie ROG te verlengen tot 45 minuten.

3.8 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

10 **De heer Dijkstra** (Student&Starter) kondigt aan in de raadsvergadering van 11 mei 2023 een of twee moties in te dienen naar aanleiding van de behandeling van Veilingstraat 10, de bouwenvelop. Eén motie gaat in op een nette hoogte van de toren; de andere gaat over de sociaal-maatschappelijke ruimte in de plint met een bescheiden omvang.

15 **De heer Te Hoonte** (VVD) heeft eerder begrepen dat dit onderwerp na een debat in de commissie en een technische bijeenkomst niet meer in de raad zou worden behandeld, maar het staat de fractie vrij om daar een motie over in te dienen.

20 **De heer Van der Zweth** (PvdA) deelt mee dat eerder niemand het initiatief heeft genomen voor een behandeling op 6 april 2023. Met het voorstel gaat Student&Starter voorbij aan eerder gemaakte afspraken over de procedure.

25 **De heer Dijkstra** (Student&Starter) is het met de eerdere sprekers eens, maar benadrukt dat het gaat om een bijzondere situatie. Hij kon niet aanwezig zijn bij de eerdere behandelingen en vindt zijn inbreng belangrijk.

30 **De voorzitter** ziet uit naar de agenderingstekst van Student&Starter. Zij herhaalt dat de RIB-agenda voor de komende vergadering moet worden vastgesteld. De eerstvolgende is op 9 mei 2023 met op de agenda de Beantwoording schriftelijke vragen, Aan de Slag in Welgelegen en een technische bijeenkomst van MGOR, bestuurlijk overleg leefomgeving. Zij stelt vast dat de commissie daarmee instemt.

4 Verslagen

35 Ter vaststelling wordt voorgelegd het verslag van de openbare vergadering van 16 maart 2023. Een tekstuele opmerking is al in het verslag verwerkt. Er zijn verder geen opmerkingen.

De voorzitter stelt het verslag met deze kleine aanpassing vast.

5 Toezeggingen/moties

40 **Mevrouw Vermeulen** (GroenLinks) vraagt naar de status van de toezegging voor een ecologisch team bij de Rijnse plas in Q1, toezegging 2022-290. Zo zou er een brief komen over de bezetting van het ecologisch team.

45 **Wethouder Voortman** deelt mee dat het vastgestelde bestemmingsplan ter visie heeft voorgeleggen voor beroep. Er zijn vier beroepen op ingesteld. Daar wordt nu aan gewerkt. Het verweer zal eind mei 2023 gereed zijn. Zij zegt toe de commissie later (in Q2) met een brief te informeren over de bezetting van het ecologisch team.

De voorzitter stelt vast dat GroenLinks hiermee akkoord gaat.

50 **De heer Te Hoonte** (VVD) ziet meer toezeggingen met een streefdatum in Q1. Van sommige toezeggingen is niet duidelijk of daar actief aan wordt gewerkt.

Wethouder Voortman is het ermee eens dat zij de commissie daarover moet informeren, maar vindt ook dat het college meer realistisch moet plannen (met wellicht een latere streefdatum) .

55 **De voorzitter** ziet uit naar een opgeschoonde lijst met toezeggingen in de volgende vergadering.

De heer Bakker (D66) heeft onderzoek gedaan naar de behandelvoorraad. Daaruit blijkt dat veel toezeggingen voor Q3 en Q4 van 2022 of Q1 van 2023 nog niet afgehandeld zijn. Er komt een nieuwe langetermijnagenda. Wanneer komt die agenda en is die bijgewerkt?

Wethouder Voortman zegt toe de geüpdatet langetermijnagenda deze week nog te versturen.

De heer Bakker (D66) wil weten wanneer de commissie de startnotitie over de algemene regels voor bestemmingsplannen, voor dakkapellen, mag verwachten. Daar is zowel in de commissie als in de stad veel vraag naar.

Wethouder Voortman zegt toe de startnotitie binnen een maand te versturen.

6 Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

7 Raadsvoorstel Nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen

Het college stelt voor om het beleid vast te stellen met als doel om de investeringen die de stad gaat doen in voorzieningen voor de hele stad, de bovenwijkse voorzieningen, toe te kunnen rekenen aan de kosten van nieuwbouwprojecten in de stad, mede gezien de ambitie van de stad om veel nieuwe woningen te bouwen. Daarmee groeit ook het aantal inwoners en zijn er veel extra voorzieningen nodig, zoals parken, water, fietsroutes en wegen. Het college wil groeien in balans en stelt voor om het beleid, de nota, vast te stellen en in werking te laten treden op 1 januari 2024.

De heer Claasen (GroenLinks) vindt het in essentie een goed voorstel. Het wordt ook tijdig aan de raad voorgelegd. Een voorstel moeten rechtvaardig zijn. De verhouding tussen de 375 euro voor een zelfstandige student en de ruim 10.000 euro voor een vrije sectorwoning is rechtvaardig. Het voorstel is ook transparant en wordt in de reguliere rapportagecyclus meegenomen. Dat voorkomt extra bureaucratie.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt vast dat GroenLinks een eigen interpretatie geeft aan de beoordeling van deze nota. Daar bestaat echter jurisprudentie over, onder andere over profijt, proportionaliteit, toerekenbaarheid en draagvlak. Die zaken komen slechts summier in de nota aan de orde. Wat vindt GroenLinks van de invulling van die begrippen?

De heer Claasen (GroenLinks) heeft zich ook de vragen gesteld, wat levert het op, is het toerekenbaar en is het aannemelijk dat die kosten op deze manier in rekening worden gebracht? Daarvoor is aan de nota een heldere lijst toegevoegd. Er bestaat een noodzaak, er is sprake van profijt en het college heeft een simpele verklaring voor de toerekenbaarheid. Het voorstel is technisch in orde en GroenLinks vindt het politieke rechtvaardig.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten wat de relatie is tussen het bouwen van woningen op Papendorp en rood asfalt in de Nachtegaalstraat. Is dat proportioneel?

De heer Claasen (GroenLinks) merkt op dat met het bouwen van nieuwe woningen meer mensen in de stad komen wonen. Daarmee neemt de druk op de infrastructuur toe en moeten dingen in de stad beter en anders worden geregeld. Met rood asfalt faciliteer je de fietsers en ontlast je de rest van de infrastructuur. GroenLinks steunt het voorstel.

De heer Bakker (D66) kan zich vinden in het betoog van GroenLinks, maar zet vraagtekens bij het moment van invoering van deze regeling, 1 januari 2024, mede gezien de ontwikkelingen op de markt.

De heer Claasen (GroenLinks) antwoordt dat de regeling een keer moet ingaan. De regeling is er voor vele jaren.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) merkt op dat het nu gaat over mobiliteit en groen. Moet een dergelijke regeling er ook komen voor andere voorzieningen, bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen?

5 **De heer Claasen** (GroenLinks) legt uit dat de wet daar ruimte voor moet bieden. Verder moet goed gekeken worden naar de grootste kosten voor de stad. Die betreffen de infrastructuur. Als je daar op inzet, ben je doelmatig.

10 **De heer Van der Graaf** (ChristenUnie) beaamt dat de wet het mogelijk maakt om met het voorliggende voorstel te starten. Hij stelt voor om te onderzoeken of dit uitgebreid kan worden naar bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen.

15 **De heer Claasen** (GroenLinks) is het daarmee eens, maar dat mag er niet toe leiden dat dit voorstel nu niet doorgaat. Het betere mag niet de vijand van het goede worden.

20 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) vindt dat de stad met dit voorstel de markt formeel opzadelt met bovenplanse kosten. Dat zorgt voor druk op de kale grondprijzen. Dat werkt kostprijsverhogend voor ontwikkelingsmaatschappijen met wellicht minder nieuwbouw van huurwoningen tot gevolg. Geplande projecten kunnen dan in gevaar komen.

25 **De heer Claasen** (GroenLinks) legt uit dat met deze nota de kosten in rekening worden gebracht op de plek waar ze ontstaan. Dat heeft inderdaad gevolgen voor de businesscase. Dan moet vervolgens integraal worden gekeken naar de haalbaarheid.

30 **De heer Te Hoonte** (VVD) stelt vast dat GroenLinks vindt dat dit voorstel extra inkomsten oplevert. Waar is dat vertrouwen op gebouwd? De stad krijgt al extra inkomsten door de residuele grondwaarde en de anterieure overeenkomsten.

35 **De heer Claasen** (GroenLinks) merkt op dat je de kosten met dit voorstel transparant maakt. Met dit voorstel moeten de kosten worden opgenomen in de businesscase.

40 **De heer Te Hoonte** (VVD) beaamt dat de kosten daarmee transparant worden gemaakt, maar daardoor is er geen ruimte meer om (een deel van) de kosten niet meer in rekening brengen.

45 **De heer Claasen** (GroenLinks) legt uit dat als met deze kosten geen haalbaar plan kan worden gerealiseerd, de politiek een besluit moet nemen.

50 **De heer Te Hoonte** (VVD) benadrukt dat daarmee een situatie kan ontstaan dat het project niet kan worden gerealiseerd. Dat gaat ten koste van de woningbouwopgave van deze stad, waar ook GroenLinks een handtekening onder heeft gezet.

55 **De heer Claasen** (GroenLinks) legt uit dat met dit voorstel alle kosten transparant zijn en je dus aan allerlei knoppen kunt draaien.

60 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) benadrukt dat er maar weinig knoppen zijn waaraan je binnen de grondexploitatie kunt draaien. Je kunt bijvoorbeeld - slechts - inboeten op de kwaliteit of de grondprijs verlagen. Aan welke knoppen wil GroenLinks draaien?

65 **De heer Claasen** (GroenLinks) vindt dat er nog meer knoppen zijn waaraan je kunt draaien, zoals het volume, de woningdifferentiatie, duurzaamheidseisen enzovoort. GroenLinks wil geen van de mogelijke knoppen buiten werking stellen.

70 **De heer Bos** (Stadsbelang Utrecht) vindt het niet des GroenLinks om te morren aan duurzaamheidseisen. Het aantal knoppen waaraan je kunt draaien blijft beperkt.

75 **De heer Claasen** (GroenLinks) benadrukt dat het de raad is die aan de knoppen draait. GroenLinks heeft daarbij slechts zijn eigen voorkeur.

80 **De heer Te Hoonte** (VVD) beaamt dat de stad de mogelijkheid heeft om bovenwijkse voorzieningen in rekening te brengen, maar vindt het moment niet geschikt. Zo is de opbrengst

beperkt, omdat in de nota Grondbeleid juist residueel het uitgangspunt is: bij extra kosten gaat de residuele grondprijs omlaag. Dat is eerder bevestigd in een RIB. Het effect voor de gemeente is nihil. Het ingecalculerde bedrag aan inkomsten is te rooskleurig.

Er moeten ook extra inkomsten komen uit projecten die worden gerealiseerd op gronden waarvan de gemeente geen eigenaar is of in erfpacht heeft uitgegeven. Daarbij is het twijfelachtig welke kosten wel en welke niet aan projecten kunnen worden toegewezen. In de nota Grondbeleid en bovenwijkse voorzieningen staat dat die kosten niet kunnen worden toegerekend. Daar gaat dit voorstel tegenin.

In de voorliggende nota worden de begrippen profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid genoemd. Er wordt echter slechts verwezen naar een barcode, waarvan eerder werd vastgesteld dat de bruikbaarheid beperkt is. Ook is bij de genoemde projecten slechts weinig aandacht voor het begrip profijt. Ook zijn sommige genoemde projecten al gerealiseerd.

Het draagkrachtbeginsel is alleen vertaald naar woningtypen met per woningtype een tarief voor de hele stad. Dat gaat aan voorbij aan de verschillende opbrengsten op de verschillende locaties.

De verschillende woningprijzen in de verschillende buurten zijn niet meegenomen. Wat is daarvan de reden?

Het voorstel zal leiden tot extra procesgangen. Daar is de gemeente de laatste tijd niet zo succesvol zijn. Veel projecten zullen stranden. De VVD blijft van mening dat ontwikkelaars die aan de ontwikkeling in een bepaald gebied verdienen, de kosten moeten dekken. Daar voegt deze nota niets aan toe.

De heer Van der Zweth (PvdA) begrijpt dat de VVD voorstander is van een dergelijke nota, maar vindt slechts timing ongelukkig.

De heer Te Hoonte (VVD) onderkent het recht van de stad om een dergelijke nota vast te stellen. In het grondprijzenbeleid is opgenomen dat de kosten voor bovenwijkse voorzieningen zoveel mogelijk moeten worden teruggehaald via anterieure overeenkomsten. In het voorliggende voorstel wordt uitgegaan van vaste tarieven. De timing daarvan vindt de VVD vreemd.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil vooraf duidelijkheid geven aan de markt, zodat de ontwikkelaars weten waar ze aan toe zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt dat als dit voorstel wordt opgenomen in een wet of een verordening, de regeling dwingend is. Ambtenaren worden daarmee verplicht om voor deze doelstelling een bedrag op te halen. Dat gaat wellicht ten koste van zaken die niet dwingend zijn opgelegd door de gemeente, zoals groen, sociale woningbouw of kwaliteit.

De heer Van der Zweth (PvdA) herhaalt dat het voorstel slechts een andere manier is om de kosten te dekken. De VVD is bang voor het dwingende karakter ervan. Maar in het voorstel is ook opgenomen dat er ook andere keuzes kunnen worden gemaakt.

De heer Te Hoonte (VVD) is bang dat het gesprek eerder zal gaan over andere onderwerpen dan bovenwijkse voorzieningen, bijvoorbeeld over kwaliteit. Het is op dit moment al complex om projecten rond te krijgen. Bovendien voert het college met dit voorstel contrasterend beleid in.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) is blij met het plan. Als investeerders geld verdienen met de bouw van woningen, profiteren ze ook van voorzieningen als bereikbaarheid en groen. Het is goed dat zij daar dan ook aan bijdragen. Daar moet de gemeente duidelijk in zijn.

In de wet is al opgenomen dat de gemeente mag draaien aan de knoppen bereikbaarheid en groen, maar wellicht kunnen projectontwikkelaars ook bijdragen aan maatschappelijke voorzieningen. Is de wethouder bereid om daar onderzoek naar te doen?

De heer Te Hoonte (VVD) vindt bijvoorbeeld een buurthuis geen bovenwijkse voorziening waar de projectontwikkelaar aan zou moeten bijdragen. Aan welke maatschappelijke voorzieningen denkt de ChristenUnie?

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) beaamt dat dergelijke voorzieningen ook beschikbaar zijn voor mensen uit andere delen van de stad. Hij vraagt daarom de wethouder aan welke zaken deze extra inkomsten ten goede komen. Het is belangrijk dat de raad aan het stuur blijft zitten, maar de stad moet ook samen met de ontwikkelaar keuzes maken.

In het overzicht van projecten zijn ook de lopende projecten opgenomen. Kan dit voorstel dan met terugwerkende kracht worden meegenomen?

Dit voorstel biedt de marktpartijen duidelijkheid. In deze tijd staan projecten ook onder druk, maar er komt ook een tijd dat ontwikkelaars staan te springen om te investeren en dan is het goed dat er een regeling als deze bestaat.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat marktpartijen de afgelopen jaren gigantische winsten hebben behaald. Daarmee kunnen ze bijdragen aan wat nodig is voor de stad.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) benadrukt dat de ontwikkelingen in de stad plaatsvinden in samenwerking met de marktpartijen. Beide hebben daarbij een verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van de stad. Met dit voorstel kunnen zij er samen aan werken.

De heer Stellinga (CDA) is het eens met deze nota, maar kan zich niet vinden in RSU 2040 en de barcode die daar deel van uitmaakt. Een fonds bovenwijkse voorzieningen is goed voor de groei van de stad en het is goed dat projectontwikkelaars daar een (voorspelbare) bijdrage aan leveren en dit kunnen meenemen in hun businesscase.

Het CDA vraagt meer aandacht voor de ppt-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid). Die zijn niet voldoende uitgewerkt. De binnenplanse kosten die voor 100% zijn toe te rekenen aan een specifieke gebiedsontwikkeling en de kosten van bovenwijkse kosten schaalniveau niet-casco van de stad (de twee andere kostensoorten) moeten ook meer voorspelbaar worden.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten wat het CDA wil toevoegen aan de opmerkingen over proportionaliteit.

De heer Stellinga (CDA) wil dat het college specifiekere uitlegt wat wel en niet wordt toegerekend. De ppt is niet voldoende uitgewerkt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt vast dat het CDA blij is met dit voorstel, maar ook dat de fractie de VVD steunt voor een betere uitwerking. Betekent dat dan dat een investering in Leidsche Rijn niet mag worden doorgerekend aan een nieuwbouwontwikkeling in Utrecht Oost?

De heer Stellinga (CDA) wil dat dergelijke zaken nader worden uitgewerkt. De nota is op dat gebied niet compleet. Het CDA is blij met deze nota, omdat de kosten voor bovenwijkse voorzieningen meer voorspelbaar worden. Het voorliggende is een goed begin, maar moet verder worden uitgewerkt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is bang dat dit voorstel effecten kan hebben voor de woningbouw en kan gaan wringen in de onderhandelingen. Daardoor wordt ingeboet op kwaliteit of duurzaamheidseisen.

De heer Stellinga (CDA) beaamt dat er op dit moment sprake is van hoge kosten van onder andere personeel en materialen, maar dat kan in de toekomst veranderen. De duidelijkheid die deze nota verschaft, kan positief zijn voor de projectontwikkelaar. Daarmee worden zijn kosten voor bovenwijkse voorzieningen duidelijk. Dat is belangrijk voor de middellange termijn. De heer Stellinga herhaalt dat de kosten van bovenwijkse kosten schaalniveau niet-casco van de stad (de twee andere kostensoorten) meer voorspelbaar moeten worden.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat als kosten bovenwijks worden benoemd, ze niet meer terug kunnen komen als binneplans op een andere plek. Daarmee verliest de gemeente haar onderhandelingspositie.

De heer Stellinga (CDA) weet dat voor projectontwikkelaars voorspelbaarheid een droom is, ook als dat iets duurder is. Op dit moment zijn projecten moeilijk haalbaar, maar de gemeente moet verder kijken dan deze huidige problemen. Dat doet zij met deze nog verder uit te werken nota.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat de gemeentelijke bijdrage aan de Merwedelijn wordt opgevoerd als bovenwijks. Dat bedrag kan dus niet elders als binnenplans worden opgevoerd.

De heer Stellinga (CDA) kondigt aan daar onderzoek naar te doen en daar later op terug te komen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het belangrijk dat met de uitbreidingen van woningen de voorzieningen meegroeien. Dat is belangrijk voor de leefbaarheid van de stad. Het fonds bovenwijks is een belangrijke stap om dat op een goede manier te doen. Daar betalen alle marktpartijen, ook die de afgelopen jaren hoge winsten hebben gerealiseerd, aan mee. Daar wordt al lang in deze stad over gesproken. De marktpartijen weten dus waar ze aan toe zijn. Het maakt de gemeente ook voorspelbaar.

De heer Te Hoonte (VVD) benadrukt dat kosten voor infrastructuur en groen al zijn opgenomen in het huidige beleid.

De heer Van der Zweth (PvdA) beaamt dat het niet gaat om nieuwe plannen. Het voorstel biedt meer duidelijkheid over de bovenwijkse kosten van een project.

De heer Te Hoonte (VVD) legt uit dat sommige investeringen veel woningwaarde opleveren. Op plekken waar het lastig is om de plannen rond te krijgen, moeten anderen meebetalen.

De heer Van der Zweth (PvdA) herhaalt dat als er te veel extra kosten zijn, van de regeling afgeweken kan worden. Daar wordt dus - met macro-aftoppen - rekening mee gehouden.

De heer Ten Hoonte (VVD) deelt mee dat het macro-aftoppen al is opgenomen in het residuele aspect. Het levert dus niet meer geld op.

De heer Van der Zweth (PvdA) benadrukt dat het in andere tijden een ander financieel plaatje (met meer inkomsten voor de gemeente) kan opleveren. Hij beaamt dat de projectontwikkelaars die kosten eerder ook al maakten, maar nu worden ze expliciet opgenomen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) ziet veel binnenstedelijke ontwikkelingen die neutraal verlopen. Daarbij is geen ruimte om te investeren in bovenwijkse voorzieningen. Dit voorstel zal effect hebben op de binnenstedelijke ontwikkelingen.

De heer Van der Zweth (PvdA) beaamt dat het voorstel impact zal hebben, maar benadrukt dat het kosten concreter, zichtbaarder en voorspelbaarder maakt. Het is ook terecht om die kosten bij de ontwikkelaar te leggen, want de mensen in de nieuwe woningen gaan gebruikmaken van de voorzieningen. Als de kosten knelpunten opleveren, moet eerst gekeken worden naar de rendementen en vervolgens naar macro-aftoppen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) legt uit dat bij binnenstedelijke ontwikkelingen geen exploitatieplan wordt opgesteld. Er is geen sprake van verdienend vermogen. Dat gaat met dit voorstel veranderen om zo de bovenwijkse voorzieningen te kunnen financieren.

De heer Van der Zweth (PvdA) herhaalt dat als het echt niet uitkomt, er andere keuzes moeten worden gemaakt. Dan komt bijvoorbeeld het macro-aftoppen in beeld. Dat geldt voor nieuwbouwprojecten, maar ook voor binnenstedelijke ontwikkelingen, want ook deze nieuwe inwoners gaan gebruik maken van de voorzieningen in de stad.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat veranderingen in de bestaande stad te maken krijgen met hogere stichtingskosten dan nieuwbouw.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat er geen verschil is tussen binnenstedelijke en nieuwbouwontwikkelingen en herhaalt dat als het niet lukt, macro-aftoppen in beeld komt. Hij ziet uit naar een reactie van de wethouder.

Het voorstel is een verdere belangrijke professionalisering van hoe de gemeente werkt. De tarieven zijn afhankelijk van de verdien capaciteit met een lager tarief voor sociaal en studenten. De heer Van der Zweth vraagt naar het effect van deze regeling op betaalbare woningen, nu in Utrecht - in tegenstelling tot in Eindhoven – ook woningcorporaties onderdeel zijn van deze regeling. Hij vraagt daarom de wethouder om de regeling in Eindhoven te onderzoeken. De PvdA steunt het voorstel.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt vast dat de PvdA het voorstel steunt zonder dat het grondbeleid (met de residuele benadering) is aangepast. Moet de gemeente daar niet meer werk van maken?

5 **De heer Van der Zweth** (PvdA) vindt dat die twee zaken niet afhankelijk zijn van elkaar. Hij beaamt dat hoe eerder het grondbeleid wordt vastgesteld hoe beter.

10 **De heer Te Hoonte** (VVD) merkt op dat de corporaties onlangs geconfronteerd zijn met een verhoging van de grondprijzen met vaste tarieven. Daar komt met dit voorstel nog een vast tarief bij. Daarmee heeft het college woningbouw voor de corporaties al twee keer duurder gemaakt.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat daar net nou zijn vraag aan de wethouder over ging. Hij is het dus op dat gebied eens met de VVD.

15 **De heer Te Hoonte** (VVD) wil weten of de PvdA het voorstel niet steunt als de regeling ook geldt voor corporaties.

20 **De heer Van der Zweth** (PvdA) steunt het voorliggende voorstel, maar zal kritisch kijken naar de reactie van de wethouder op zijn vraag. Het is belangrijk dat het voorstel wordt doorgezet. Daarbij zijn de corporaties een kwetsbaar punt. Daarom heeft de PvdA daar vragen over gesteld.

25 **De heer Bakker** (D66) merkt op dat eerder is afgesproken de groei van Utrecht samen te laten gaan met kwaliteit. Het voorliggende voorstel is daar een van de logische gevolgen van. In het raadsvoorstel staat een aantal kanttekeningen, onder andere over de timing in de huidige tijd met personeelstekorten en inflatie. De heer Bakker wil dan ook weten wat de consequenties zijn van de invoering van de regeling voor het bouwen in de stad. Wellicht dat de regeling dan ook pas later dan 1 januari 2024 moet ingaan.

30 **De heer Te Hoonte** (VVD) wil weten aan welke termijn D66 denkt.

De heer Bakker (D66) gaat uit van een verdere daling van de inflatie en hoopt dat de bouwproductie op gang komt. Hij wil dan ook weten of de regeling op 1 januari 2024 kan worden ingevoerd.

35 **De heer Te Hoonte** (VVD) ziet uit naar het effect van de invoering van de regeling op de begroting.

De heer Bakker (D66) legt uit dat het niet gaat om nieuwe kosten.

40 **De heer Van der Zweth** (PvdA) vindt het ook belangrijk dat ontwikkelaars weten waar ze aan toe zijn, ook in deze tijd.

45 **De heer Bakker** (D66) is het daarmee eens. Transparantie en voorspelbaarheid zijn belangrijk. Ook het Development Network Utrecht zet vraagtekens bij de invoering op 1 januari 2024. Ontwikkelaars hebben in de afgelopen periode weliswaar grote winsten geboekt, maar zij moeten ook worden aangetrokken om in Utrecht te investeren.

50 **De heer Van der Zweth** (PvdA) vindt transparantie en voorspelbaarheid ook belangrijk. Als later zaken gaan knellen, als ontwikkelingen dreigen niet door te gaan, kunnen er nieuwe afwegingen worden gemaakt. Het is niet goed om deze generieke regeling voor alle ontwikkelingen uit te stellen.

55 **De heer Bakker** (D66) is het daarmee eens en vraagt de wethouder om een reactie. Hij vraagt verder de wethouder om de regeling bij de vaststelling van het raadsvoorstel na een tijdje (bijvoorbeeld na twee jaar) te evalueren.

60 **De heer Te Hoonte** (VVD) stelt vast dat de D66 een soort tijdelijkheid aan dit voorstel hangt. Deze nota staat voor drie keer (drie jaar) 10 miljoen euro in de begroting. Een evaluatie kan uitwijzen dat het niets oplevert. Dat moet je dan ook inboeken.

De heer Bakker (D66) vindt dat de VVD onterechte conclusies trekt. Het is een goede en logische regeling met slechts enkele zorgen en verzoeken om andere accenten. De steun van de fractie is onvoorwaardelijk en zeker niet tijdelijk, maar het blijft goed om het instrument te evalueren om bijvoorbeeld te zoeken naar verbeteringen.

5

De heer Te Hoonte (VVD) stelt vast dat de regeling in 2024 10 miljoen euro moet opleveren. De coalitiepartijen stellen nu voor om de regeling later in te voeren. Dat heeft gevolgen voor de balans.

10

De heer Bakker (D66) beaamt dat laatste, maar benadrukt dat deze regeling niet nieuw is. Dergelijke afspraken waren eerder opgenomen in anterieure overeenkomsten. Hij vraagt de wethouder dan ook om meer informatie over een mogelijke reactie van de markt op dit voorstel.

15

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) pleit voor transparantie, ook bij de kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Eerder was een willekeur koning en werd bijvoorbeeld in het ene project meer geld opgehaald voor deze voorzieningen dan in andere projecten. Stadsbelang Utrecht sluit zich deels aan bij de inbreng van de VVD en het CDA, maar blijft van mening dat dit voorstel kostprijsverhogend werkt; dus ook voor prijzen van woningen en van de huurprijzen. Dat zou ten koste kunnen gaan van bijvoorbeeld de aandacht voor duurzaamheid.

20

De heer Claasen (GroenLinks) stelt dat de markt de (maximale) prijs bepaalt.

25

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) bestrijdt dat de sector de woningen bovenmatig prijst. De grote institutionele beleggers in Utrecht hanteren een huurprijs die ver onder de maximaal mogelijke prijs ligt. Daarmee blijven zij aantrekkelijk voor Utrecht.

30

De heer Claasen (GroenLinks) vraagt de heer Bos naar voorbeelden van lagere huurprijzen dan mogelijk is.

30

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) raadt de heer Claasen aan om te gaan praten met de IVBN, de belangenbehartiger waar de grote institutionele beleggers bij zijn aangesloten. Misschien dat GroenLinks daarmee tot een ander inzicht komt. De huurprijzen zijn de afgelopen jaren slechts beperkt verhoogd.

35

De heer Claasen (GroenLinks) vraagt de heer Bos naar zijn zorgen over het kostenopdrijvend effect van deze nota.

40

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) antwoordt dat het niet gaat om de beleggers, maar om de inwoners van Utrecht. Zij zijn niet gebaat bij hogere prijzen voor wonen, omdat de gemeente zo nodig extra verdienvermogen wil creëren. De heer Bos herhaalt dat dit voorstel prijsverhoging in de hand werkt. Daarmee prijst de gemeente zichzelf uit de markt. De markt kan die hogere prijzen niet aan. Dan is Utrecht niet meer interessant voor ontwikkelaars. Ook Stadsbelang Utrecht wil niet inboeten op kwaliteit en duurzaamheid en vraagt daarom aandacht voor het grondprijsbeleid.

45

De heer Stellinga (CDA) stelt vast dat ook Stadsbelang Utrecht blij is met zaken als voorspelbaarheid en transparantie. Staat de fractie in het geheel niet open voor welk kostenverhaal dan ook?

50

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt om een betaalbare woningmarkt voor de inwoners van Utrecht. Dat is niet mogelijk als de gemeente de opbrengst voor de stad maximaliseert. Utrecht probeert steeds weer voordeel te halen uit de ontwikkelingen in de stad. De minimumprijzen voor huurwoningen zijn in vijf jaar gestegen van 32.000 euro naar wel 65.000 euro. Dat gaat ten koste van de inwoners van Utrecht.

55

De heer Stellinga (CDA) stelt vast dat er met deze nota op het gebied van bovenwijkse voorzieningen sprake is van een omslag. De kosten worden voorspelbaar gemaakt. Is Stadsbelang Utrecht daar geen voorstander van?

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt slechts om een responsive grondbeleid dat mee-ademt met de ontwikkelingen in de markt. Door de bodem onder de minimale prijs uit te halen, creëer je dynamiek en maak je projecten mogelijk.

5 **De heer Te Hoonte** (VVD) merkt op dat het college met deze regeling extra inkomsten voor de stad genereert. Dat komt ten laste van de ontwikkelaars.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) bestrijdt dat de last bij de ontwikkelaars komt te liggen. Die komt uiteindelijk terecht bij de inwoners van Utrecht.

10

De heer Van den Enk (Student&Starter) ziet dat met deze nota een belangrijke stap wordt gezet in de verdere ontwikkeling van de stad. De nota moet transparantie en efficiëntie opleveren bij de kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Wordt voor de berekening van de kosten ook rekening gehouden met de inkomens van huishoudens in dergelijke projecten?

15

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat in de regeling al aparte categorieën zijn opgenomen voor studenten en sociale woningbouw.

20

De heer Van den Enk (Student&Starter) merkt op dat er ook verschillen in inkomsten zijn van studenten. Student&Starter is blij met de lagere tarieven voor onzelfstandige woningen, maar vindt de bedragen van studenten in zelfstandige woningen buiten proporties.

De heer Te Hoonte (VVD) bestrijdt dat studenten de tarieven maandelijks moeten betalen.

25

De heer Van den Enk (Student&Starter) antwoordt dat de tarieven wel worden doorberekend aan de studenten. Daar wil de fractie voor waken.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten of de doorberekening maandelijks geschiedt.

30

De heer Van den Enk (Student&Starter) kan daar geen antwoord op geven. De ChristenUnie heeft gesproken over maatschappelijke voorzieningen. Student&Starter sluit zich daarbij aan en roept op om daarin samen op te trekken met theaters en musea.

35

De heer Usta (Denk) sluit zich aan bij de bijdrage van Stadsbelang Utrecht. Ook Denk is voor transparantie en voorspelbaarheid, maar deze nota zal zorgen voor extra lasten voor de ontwikkelaars. Daardoor kunnen ze ontmoedigd worden om projecten op te starten. De fractie steunt het voorstel dan ook niet.

40

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat Denk altijd sceptisch is als ontwikkelaars veel verdienen aan dure woningen. Deze regeling zorgt ervoor dat ontwikkelaars minder hoge winsten maken en meebetalen aan voorzieningen in de stad.

45

De heer Usta (Denk) beaamt dat laatste, maar benadrukt dat er een woningtekort is in de stad. Dat heeft voor Denk de prioriteit.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt vast dat Denk geen probleem heeft met dure woningen met hoge rendementen voor ontwikkelaars.

50

De heer Usta (Denk) kondigt aan daar verder over na te denken.

55

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) steunt het voorstel. Met de groei van de stad komen flora en fauna in de knel. Daardoor stijgen ook de kosten van dierenopvangcentra. Die kosten zijn – helaas – geen onderdeel van de bovenwijkse voorzieningen. De Partij voor de Dieren wil weten welke kosten daar wel onder vallen.

Dieren ondervinden negatieve gevolgen van de politieke keuze om de stad te laten groeien. Zo zijn al dassen aangereden bij knooppunt Lunetten en op de Veemarkt. Welke mogelijkheden heeft de wethouder om te voorkomen dat dieren worden platgereden of ontheemd raken? Ook dieren moeten profijt hebben van investeringen in het casco van de stad.

Waarop zijn de investeringen in de stedelijke groenstructuur gebaseerd? Hoe is de verdeling tussen groen in de stad, scheggen, stadsparken en onder andere het groene raamwerk tot stand gekomen? De Partij voor de Dieren steunt het voorstel.

5 **De heer Te Hoonte** (VVD) deelt mee dat in de bijlagen is opgenomen welke kosten vallen onder de bovenwijkse voorzieningen. Gezien de bijdrage van de Partij voor de Dieren is hij verder verbaasd over de steun van die fractie aan infrastructurele maatregelen.

10 **Mevrouw Snippe** (Partij legt uit dat de fractie slechts vraagt om bij de aanleg van wegen aandacht hebben voor de dieren.

15 **Mevrouw Bode** (Volt) steunt het voorstel. Zij ziet uit naar de reactie van de wethouder op de vraag van de VVD over gelijke tarieven onafhankelijk van locatie en de vraag van de PvdA over het betrekken van corporaties bij deze regeling.

De voorzitter geeft na een korte schorsing het woord aan het college voor een reactie op de bijdrage van de fracties.

20 **Wethouder Voortman** benadrukt het belang van de nota voor deze snelgroeiende stad. Om de stad weer leefbaar te houden is meer groen en bijvoorbeeld een duurzaam mobiliteitsnetwerk nodig. Deze nota draagt daaraan bij. Die is bedoeld voor situaties waarbij gemeentelijke investeringen nodig zijn om private vastgoedontwikkelingen mogelijk te maken. De kosten moeten verhaald kunnen worden om de ontwikkelende partijen. Dat moet structureel, transparant en voorspelbaar met vaste tarieven. Dat is een redelijk principe. Dat stellen de fracties dan ook niet ter discussie.

25 Er zijn vragen gesteld over de timing van de invoering van de regeling. De wethouder benadrukt dat dit voorstel op de korte termijn geen consequenties heeft, omdat voor de woningen die de komende vijf jaar worden gebouwd al anterieure overeenkomsten zijn afgesloten. De regeling geldt dus slechts voor toekomstige woningbouwprojecten waarvoor vanaf 1 januari 2024
30 overeenkomsten worden afgesloten. Met een latere invoering verdwijnen niet de kosten voor de bovenwijkse voorzieningen. De ontwikkelaars weten nu slechts minder goed waar ze aan toe zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat in Groei in Balans in 2024 10 miljoen euro is ingeboekt.

35 **Wethouder Voortman** beaamt dat in de beginperiode de opbrengsten niet hoog zullen zijn. De VVD is van mening dat deze nota niet meer geld op zal leveren. De wethouder beaamt dat het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen al wordt toegepast bij grote projecten. Bij kleinere woningbouwprojecten, van bijvoorbeeld enkele tientallen woningen, is dat nog niet het geval. Daarom worden er meer opbrengsten voor de stad verwacht.

40 De VVD is ook van mening dat de opbrengsten beperkt zijn, omdat er gewerkt wordt met residuele grondprijzen. Maar daarmee haalt de fractie twee situaties door elkaar. Het gaat om enerzijds gemeentelijke grondexploitaties; daarop heeft deze nota geen impact. Daarbij wordt de grondprijs afgeleid van wat de afnemers kunnen realiseren met hun vastgoedontwikkeling. Dat is de residuele grondprijzenbepaling. Daarbij is de gemeente verantwoordelijk voor de kosten voor
45 bovenwijkse voorzieningen. Het voorstel heeft dan ook geen invloed op de grondprijzen. Het kostenverhaal is bedoeld voor private ontwikkelingen.

De VVD vindt de voorgestelde extra opbrengsten ook te rooskleurig. De wethouder legt uit dat deze regeling de komende jaren geleidelijk zal leiden tot meer inkomsten voor de gemeente. De regeling is slechts van toepassing op nieuwe projecten vanaf 1 januari 2024. Ook kunnen de gemeentelijke kosten niet bij alle plannen worden verhaald, bijvoorbeeld als het project meer kost
50 dan het opbrengt. De inkomsten zullen de komende jaren gestaag toenemen, omdat de gemeente de structurele bovenwijkse voorzieningen in rekening zal brengen. Dat is ook op deze manier opgenomen in het raadsvoorstel.

55 **De heer Van der Zweth** (PvdA) wil weten of de wethouder de voorkeur geeft aan macro-aftopping als zij spreekt over kosten die niet verhaald kunnen worden op projecten die meer kosten dan ze opleveren.

60 **Wethouder Voortman** bevestigt dat.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt inzage in de opbrengsten in de komende perioden.

Wethouder Voortman zegt toe daar bij de bespreking van de voorjaarsnota inzage in te geven en er met de raad over te spreken. Het eerder genoemde bedrag van 10 miljoen euro was niet gebaseerd op een gedegen raming. Nu is duidelijk, nu duidelijk is dat er al eerder overeenkomsten zijn afgesloten, dat er de komende periode geen of nauwelijks extra inkomsten kunnen worden gegenereerd.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt vast dat deze nota niet leidt tot extra inkomsten, terwijl er wel 30 miljoen euro voor is ingeboekt. Dat gegeven is belangrijk voor het vaststellen van deze nota.

Wethouder Voortman herhaalt dat de inkomsten in de eerste jaren beperkt zijn. Dat is opgenomen in het raadsvoorstel. Daar is ook al over gesproken bij de bespreking van de begroting.

Er is gevraagd of deze nota de huidige nota grondbeleid ondergraaft. Dat is niet het geval. In de grondprijzenbrief van 2022 is deze nota al aangekondigd. Als deze nota wordt vastgesteld, verloopt het kostenverhaal via deze nota.

Het CDA en VVD vroegen aandacht voor proportionaliteit en profijt. Het gaat daarbij om de verhouding tussen nieuwbouw en bestaande bouw voor de komende tien jaar. Dat is toerekenbaar. De nota geeft invulling aan proportionaliteit en profijt door de verhouding bestaande stad / nieuwe stad. Dat leidt tot een percentage van 19,7%. Daar zijn proportionaliteit en profijt op gebaseerd. Het is de wethouder niet duidelijk welke extra informatie het CDA wil.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat de gemeente veel geld kan verdienen in de buitengebieden. Maar deze nota zorgt ervoor dat woningbouw in de bestaande stad duurder wordt.

Wethouder Voortman benadrukt dat projecten door deze nota niet in gevaar kunnen komen. Met deze nota wordt het voor ontwikkelaars slechts duidelijker waarom de gemeente kosten voor bovenwijkse voorzieningen in rekening brengt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat voor binnenstedelijke ontwikkelingen vaak geen exploitatieplan wordt opgesteld, bijvoorbeeld omdat er geen verdienvermogen is of zaken niet kunnen worden verdisconteerd. Dat gebeurt met deze nota straks wel. Leidt dit tot hogere kosten?

Wethouder Voortman bestrijdt dat dit leidt tot hogere kosten. De ontwikkelende partijen krijgen met deze nota vooraf een betere inzage in de kosten.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt vast dat binnenstedelijke ontwikkelingen uiteindelijk per definitie minder gaan opleveren dan ontwikkelingen in het buitengebied.

Wethouder Voortman bestrijdt dat.

De VVD heeft gevraagd wat Papendorp en de Nachtegaalstraat met elkaar te maken hebben. De wethouder legt uit dat alle woningbouwprojecten samen maken dat er behoefte is aan verstedelijking van het stedelijk mobiliteitsnetwerk en het stedelijk groen netwerk. Daar zijn de investeringen op geselecteerd. De Nachtegaalstraat maakt deel uit van het stedelijk mobiliteitsnetwerk en is een van de vele maatregelen die noodzakelijk zijn voor de groei van de stad.

De wethouder beaamt dat de opbrengstpotentie per locatie verschillend kan zijn. Een koopwoning van 80 m² kan in de ene buurt kan in de categorie betaalbaar vallen en in de andere buurt in de categorie vrije sector (met een hoger tarief). Daarmee wordt er rekening gehouden met de locatie.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat dit niet in de tekst van het voorstel is opgenomen. Hij stelt voor om dit aspect op een bredere manier af te wegen.

Wethouder Voortman deelt mee dat er onderzoek is gedaan naar gebiedsspecifieke aspecten, maar het gaat niet alleen om het gebied maar ook om het soort woning. Ook binnen een wijk zijn er verschillen. Met het voorliggende voorstel worden de juiste zaken meegenomen. Verschil maken per wijk, maakt de regeling ingewikkelder.

De heer Te Hoonte (VVD) zet er vraagtekens bij of deze manier van werken juridisch stand houdt.

Wethouder Voortman weet dat ook andere steden dit op deze manier doen. Zij gaat ervan uit dat deze manier van werken stand houdt.

De ChristenUnie en Student&Starter hebben gesproken over maatschappelijke voorzieningen. De wet staat echter niet toe om kostenverhaal toe te passen op maatschappelijk vastgoed. Alleen openbaar toegankelijke sportvoorzieningen in de openlucht komen er voor een aanmerking, maar daarbij is bijvoorbeeld ook sprake van hogere beheerskosten. De wethouder zegt toe te onderzoeken of het wenselijk is om toekomstige sportinvesteringen openbaar toegankelijk te maken.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) merkt op dat de stad wel bij meer onderwerpen de grens opzoekt. Is de wethouder bereid om daarover het gesprek aan te gaan, mede gezien de meerwaarde van dit aspect.

Wethouder Voortman legt uit dat dit al in de Omgevingswet meegenomen had moeten worden. Dat project is echter al afgerond. Zij verwacht niet dat er ruimte is om dit alsnog op te nemen.

De ChristenUnie heeft gevraagd naar de besteding van de opbrengsten. Dat is een verantwoordelijkheid van de gemeenteraad. Het college zal rapporteren over de inkomsten en voorstellen doen voor besteding ervan in - zoals ook in de nota is beschreven - groenprojecten en duurzame mobiliteit. Het is alleen mogelijk om de regeling met terugwerkende kracht toe te passen, zoals de ChristenUnie voorstelt, als de anterieure overeenkomst wordt opgebroken door de ontwikkelende partij. Dat gebeurt echter alleen als er financiële problemen zijn.

Het CDA heeft gevraagd om ook voorspelbaar te worden op het gebied van binnenplanse kosten en niet-casco. De wethouder wil inderdaad de voorspelbaarheid bij plankosten vergroten. Dat wordt ook meegenomen in de doorontwikkeling van het UPP. De overige kosten moeten altijd per project worden begroot. Dan is het lastig om de kosten voorspelbaar te maken.

De wethouder is het eens met de PvdA over de mogelijkheid van macro-aftopping als een project de kosten niet kan dragen. Dan kan ook integraal een afweging worden gemaakt of de randvoorwaarden moeten worden aangepast.

Stadsbelang Utrecht is van mening dat binnenstedelijke ontwikkelingen, gezien de lage opbrengsten, niet kunnen meebetalen aan de bovenwijkse kosten. De wethouder is echter van mening dat meer specifieke projectkenmerken van invloed zijn op het resultaat.

De PvdA vroeg naar de effecten van dit voorstel voor betaalbaar en sociaal. De invoering van de nota heeft daar slechts beperkt effect op. Op ontwikkelingen op grond van de gemeente is het kostenverhaal niet aan de orde. Bij ontwikkelingen op gronden van corporaties wordt rekening gehouden met de inbrengwaarde. Daardoor is vaak sprake van macro-aftopping. Daardoor heeft de nota hierop geen effect. Bij ontwikkelingen op gronden van marktpartijen is het totaal van ambities in een project belangrijk of een project uitgevoerd kan worden. Dankzij de duidelijkheid door deze regeling kunnen ontwikkelende partijen daarop anticiperen. Op dat gebied verwacht de wethouder weinig invloed.

De PvdA vroeg om sociaal uit te sluiten. De wethouder wil geen generieke uitzonderingen maken. Dat gebeurt ook niet bij andere kosten. Verder is er ook in dit geval een noodzaak om te investeren in het casco van de stad. Bovendien kunnen veel deze projecten de kosten voor bovenwijkse voorzieningen dragen. Als het noodzakelijk is om een uitzondering gemaakt, zal de wethouder daar naar kijken.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil weten wat er verandert als sociale woningbouwcorporaties worden uitgesloten van deze regeling.

Wethouder Voortman vindt dat als een project de kosten prima kan dragen, er geen noodzaak is om ze uit te sluiten van deze regeling.

De heer Van der Zweth (PvdA) gaat ervan uit dat bij projecten van woningbouwcorporaties vaak sprake is van macro-aftoppen. Door woningbouwcorporaties uit te sluiten, kunnen woningbouwprojecten laagdrempeliger worden gerealiseerd.

Wethouder Voortman merkt op dat daarvoor andere instrumenten kunnen worden ingezet. Het is eerlijker om die kosten in eerste instantie wel in rekening te brengen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt de wethouder naar de impact van deze regeling voor sociale woningbouwprojecten. Hoe vaak is er bij die projecten sprake van macro-aftoppen? Het is wellicht democratischer om daar een generieke regeling voor het treffen.

Wethouder Voortman zegt toe de commissie schriftelijk te informeren over de impact van deze regeling voor sociale woningbouwprojecten. Zij benadrukt dat het principe van draagkracht al in de regeling is opgenomen. Daarmee voldoet zij aan 'ongelijk investeren voor gelijke kansen', waar de PvdA aan refereert.

D66 heeft gevraagd welke gevolgen deze regeling heeft voor de bouwproductie. De wethouder vindt dat de regeling per 1 januari 2024 moet worden ingevoerd, want door uitstel laten toekomstige inkomsten langer op zich wachten. De nota heeft geen effect op de huidige bouwproductie. In het MPR (in Q2) zal de wethouder de raad informeren over plannen om de bouwproductie op gang te houden. Zij steunt het voorstel van D66 om de regeling op termijn te evalueren, na de eerste grote actualisatie vier jaar na de invoering. Een evaluatie na twee jaar is te kort dag, want dan zijn er nog te weinig anterieure overeenkomsten voor ene goede evaluatie gesloten.

Stadsbelang Utrecht en Denk willen weten of met deze regeling woningen duurder worden. De wethouder legt uit dat de prijzen niet afhankelijk zijn van de bouw en ontwikkelkosten, maar van de prijs die consumenten kunnen en willen betalen. Zo zullen woningen ook niet duurder worden als de grond eerst moet worden gesaneerd.

Stadsbelang Utrecht pleitte voor een responsief grondbeleid. De discussie over dit beleid staat los van dit voorstel. De nota heeft geen effect op de hoogte van de grondprijzen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt dat er sprake is van een kostprijsverhogende post die aan ontwikkelaars wordt opgelegd. Zij zullen deze extra kosten doorberekenen aan de klanten, de huurders en de kopers. Hij vraagt de wethouder dan ook om hier meer specifiek op in te gaan.

Wethouder Voortman geeft aan dat zij een reactie gegeven op het voorstel van Stadsbelang Utrecht voor een responsief grondbeleid. Het voorliggende voorstel gaat echter over bovenwijkse voorzieningen. Zij herhaalt dat het voorstel niet leidt tot extra kosten. Die kosten werden eerder ook al in rekening gebracht via anterieure overeenkomsten. Die worden nu vooraf inzichtelijk gemaakt.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) benadrukt dat er een bedrag van 30 miljoen euro aan extra opbrengsten wordt ingeboekt. Die extra kosten zullen ontwikkelaars gewoon doorberekenen. Het extra verdienvermogen van de gemeente komt straks gewoon op bordje van de Utrechtse woonconsument.

Wethouder Voortman stelt vast dat Stadsbelang Utrecht er geen voorstander van is om het kostenverhaal toe te passen. De investeringen in het casco van de stad zullen dan op een andere manier moeten worden gefinancierd.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) legt uit dat een responsief grondbeleid een verdienmodel voor de gemeente oplevert. De gemeente moet met minder genoeg nemen zodat de woonconsument een betaalbare woning kan huren of kopen.

Wethouder Voortman is van mening dat inwoners van deze stad ook gebruik willen maken van groen en van de infrastructuur.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt ook dat in de begroting wel degelijk wordt gesuggereerd dat er sprake is van extra opbrengsten. Die rekening moet ergens (bij marktpartijen) worden neergelegd. Dat impliceert een kostprijsverhoging.

Wethouder Voortman legt uit dat het eerder genoemde bedrag niet was gebaseerd op een degelijke raming. Zij kondigt aan daar bij de bespreking van de voorjaarsnota op terug te komen. Zij legt verder uit dat de kosten van bovenwijkse voorzieningen eerder ook bij grote woningbouwplannen in rekening werden gebracht. Bij kleine plannen gebeurde dat eerder niet. Daarom zal dit voorstel leiden tot meer opbrengsten.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt de wethouder om de raad beter te informeren over de consequenties van dit voorstel voor de begroting, voordat de raad hierover een besluit nemen.

Wethouder Voortman herhaalt haar toezegging om dit tijdens bespreking van de voorjaarsnota, dus vooraf aan de bespreking van de begroting in 2023, aan de raad voor te leggen.

Student&Starter wilde weten of er ook wordt gekeken naar het inkomen van de beoogde bewoners. De wethouder deelt mee dat wordt gevarieerd naar draagkracht op een manier die aansluit bij het grondbeleid. Voor studentenwoningen geldt bijvoorbeeld dan een lager tarief dan voor sociale huur. Daarmee wordt indirect rekening gehouden met het inkomen van bewoners.

Het kostenverhaal voor studentenwoningen is eenmalig - slechts - 375 euro.

De Partij voor de Dieren vroeg naar maatregelen om te voorkomen dat dieren worden platgereden. De wethouder zegt toe dit mee te nemen in de uiteindelijke uitwerking van de mobiliteit- en groenstructuren. Zij benadrukt dat investeringen in de stedelijke groenstructuur ook ten goede komen aan de fauna in de stad.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) vraagt naar concrete maatregelen in de stedelijke mobiliteit en de groenstructuur.

Wethouder Voortman deelt mee dat deze zaken in de nota Dierenwelzijn aan de orde komen. Zij zegt toe de fracties hierover vooraf aan de raadsvergadering te informeren.

Verder is gevraagd hoe de toerekening van groenstructuur Scheggen tot stand is gekomen. De kosten van de verschillende onderdelen van de groenstructuur zijn afzonderlijk geraamd. De bijdragen van derden zijn daarvan afgetrokken. De resterende gemeentelijke investeringen zijn opgenomen in de nota.

De heer Stellinga (CDA) vraagt om in de evaluatie in te gaan op de ppt-criteria (de tabellen 6a en 6b over de toerekenbare investeringskosten).

Wethouder Voortman beaamt dat de verhoudingen kunnen veranderen en zegt daarom toe dit mee te nemen in de evaluatie.

De heer Stellinga (CDA) merkt op dat eerder in de begroting van de bovenwijkse voorzieningen een bedrag van 10 miljoen euro is genoemd. Is dat in een reële raming?

Wethouder Voortman herhaalt dat zij de raad tijdens de bespreking van de voorjaarsnota een reële raming zal voorleggen.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten op welke termijn de wethouder de fracties nader informeert. Dit in verband met de bespreking van de voorjaarsnota.

De heer De Kok (Griffier) deelt mee dat de eerstvolgende raadsvergadering is gepland op 11 en 16 mei 2023. De concept-voorjaarsnota wordt op 16 mei 2023 verstuurd.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor dat de wethouder de raad eerder informeert. Anders kan de behandeling van dit voorstel pas na 16 mei 2023 plaatsvinden.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat er geen relatie is tussen het vaststellen van deze nota en het debat in de voorjaarsnota.

De heer Te Hoonte (VVD) herhaalt dat er sprake is van opbrengsten naar aanleiding van dit voorstel. Ook staan er straks bedragen in de voorjaarsnota. Verder heeft het voorliggende voorstel positieve en negatieve effecten op de grondexploitatie. Die zijn niet in het voorstel benoemd. Ook is er sprake van opbrengsten later in het project. Hij vraagt om deze bedragen overzichtelijk in een tabel op te nemen.

Wethouder Voortman legt uit dat het in de voorliggende nota niet gaat over specifieke opbrengsten. Het gaat om de systematiek van kostenverhaal. Zij snapt de vraag van de heer Te Hoonte, maar vindt ook dat deze nota niet in de eerstvolgende raadsvergadering hoeft te worden vastgesteld.

De voorzitter stelt vast dat de fracties instemmen met de behandeling van het voorstel in een latere raadsvergadering.

De voorzitter stelt vast dat er geen gemiste vragen zijn. Er is wel behoefte aan een tweede termijn.

Tweede termijn

De heer Stellinga (CDA) gaat in op de vraag van de VVD over de Merwedelijn. Ook voor het CDA behoort deze lijn tot het casco van de stad.

De voorzitter stelt vast dat het voorstel niet in de eerstvolgende, maar in een latere raadsvergadering (op 22 juni 2023) wordt behandeld.

8 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan International School Utrecht (ISU) Cambridgelaan USP

Het aantal leerlingen is de laatste jaren sterk gegroeid en de verwachting is dat het aantal leerlingen de komende jaren nog verder zal groeien. Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan er een nieuw gebouw voor de ISUtrecht komen aan de Cambridgelaan. Daarmee kan de groei van het aantal leerlingen worden opgevangen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Die geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Het college stelt voor het bestemmingsplan vast te stellen. Bij de behandeling van de Voorjaarsnota komt het college nog met een voorstel voor verdere financiering van de nieuwbouw van de school.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) vindt de verdere ontwikkeling van het USP (Utrechtse Science Parc) positief. Maar de fractie heeft nog enkele punten van kritiek op dit raadsvoorstel.

- De kosten zijn hoger dan verwacht. Vorig jaar heeft de gemeente ook al geld bijgelegd. In eerdere afspraken heeft ISU toegezegd de extra kosten te betalen. GroenLinks vindt dat de gemeente aan deze school niet meer moeten bijdragen dan aan andere scholen.
- De verkeersdruk rond het USP is met name in de spits erg hoog. Met de komst van ISU zal het aantal verkeersbewegingen nog verder toenemen. In het voorstel staan suggesties om het aantal reisbewegingen van medewerkers en ouders te beperken, bijvoorbeeld om het brengen van kinderen met de auto te ontmoedigen. GroenLinks vraagt echter om concrete en stevige afspraken met de ISU.
- GroenLinks maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid, mede door de toenemende drukte op het USP door onder andere de komst van allerlei organisaties. Op dit moment is de Cambridgelaan niet gericht op voetgangers. De laan wordt ook op sommige tijdstippen gebruikt door (snel rijdend) sluijverkeer. In het voorstel wordt aandacht besteed aan oversteekplaatsen en schoolzones. GroenLinks roept op om daarbij gebruik te maken van het eerdere voorstel van de fractie en van de motie van D66 Ieder kind veilig naar school.
- De stedelijke groenstructuren, de overgang van de stad naar groen- en zichtlijnen, komen onder druk te staan door de bouw van de ISU. GroenLinks vindt het daarbij belangrijk om de doorkijk naar de Hollandse waterlinie te behouden. De fractie vraagt de wethouder verder om de ontwikkelingen op het gebied van biodiversiteit en groen te monitoren en de raad daarover te informeren. Daarbij moeten zowel vooraf als achteraf metingen van de flora en fauna worden uitgevoerd.

De heer Bakker (D66) merkt op dat er veel in dit gebied gebeurt. Wat wil GroenLinks doorrekenen aan deze nieuwbouw?

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) beaamt dat er ook andere gebouwen bij betrokken kunnen worden.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) wil weten of GroenLinks het niet problematisch vindt dat er wordt gebouwd in de stedelijke groenstructuur.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) antwoordt dat er eerder afspraken zijn gemaakt over bouw in dit gebied met maatregelen om het gebied zo diervriendelijk en groen mogelijk te houden. GroenLinks wil de schade zoveel mogelijk beperken.

5 **Mevrouw Snippe** (Partij voor de Dieren) vindt dat de compensatiemaatregelen die het college voorstelt, veelal gericht zijn op recreatie.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) is dat nog niet opgevallen. Zij roept de raad op de vinger aan de pols te houden op het gebied van diversiteit en natuurwaarden.

10 **Mevrouw Meerding** (VVD) is het eens met de opmerkingen van GroenLinks over de toenemende verkeersdruk. GroenLinks stelt voor om daar strenge afspraken over te maken met de ISU, bijvoorbeeld hoe mensen te ontmoedigen om met de auto te komen. Wat moet er gebeuren als dat niet lukt?

15 **Mevrouw Vermeulen** (GroenLinks) antwoordt dat de cijfers uitwijzen dat de verkeersdruk te hoog wordt. Over de aanpak bestaan allerlei ideeën, suggesties en veronderstellingen. Wat zijn op dat gebied de precieze afspraken, ook over onder andere handhaving?

20 **De heer Bakker** (D66) steunt het bestemmingsplan, waarin de komst van de ISU (en de verdere groei van de school) mogelijk wordt gemaakt. Het voorstel past binnen de eerder vastgestelde Omgevingsvisie. Aan de kosten wordt bij de bespreking van de voorjaarsnota aandacht besteed.

25 **De heer Stellinga** (CDA) is voorstander van de vestiging van ISU op het USP en juicht de bestemmingsplan dan ook toe. De fractie maakt zich net als de Hogeschool Utrecht echter zorgen over de bereikbaarheid van het USP. Het adviesbureau Movares heeft in 2019 de analyse van de mobiliteit in dat gebied herijkt. Is deze nog actueel? Daaruit blijkt dat een vermindering van 27 autoritten voldoende is en dat de bouw van de school, als de school de vastgestelde maatregelen daadwerkelijk neemt, voldoet aan de gestelde eisen op het gebied van mobiliteit. Het gaat daarbij om de invoering van parkeervignetten, carpooling, fietslessen en het aannamebeleid van de school. Wat gebeurt er als dat allemaal niet lukt?

30 Het gaat om maatregelen die de school moet nemen. De school heeft daarbij een - contractueel vastgelegde - resultaatverplichting en moet er voor zorgen dat het verkeer in dat gebied niet vastloopt. Daarnaast moet de school de parkeerdruk monitoren. Als de maatregelen onvoldoende zijn, moet de school andere maatregelen treffen.

35 Het CDA is grote voorstander van een gespreide verantwoordelijkheid, maar daar is in dit geval geen sprake van. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor de bereikbaarheid van het USP. De school is niet geëquipeerd voor het nemen van een dergelijke verantwoordelijkheid.

40 **De heer Van den Enk** (Student&Starter) was eerder al voorstander van de komst van ISU naar het USP. Het bood kansen om internationale bedrijven aan te trekken en het vestigingsklimaat te versterken. De onderwijsinstellingen die gehuisvest zijn op het USP hebben veel ruimte nodig en zorgen voor uitdagingen op het gebied van mobiliteit in dat gebied. Ook andere partijen, bijvoorbeeld Olympos, hebben behoefte aan ruimte en hebben onder andere zorgen over de beschikbaarheid van woningen voor studenten en starters in de omgeving.

45 De Hogeschool Utrecht vindt dat de provincie onvoldoende rekening houdt met de mobiliteitsuitdagingen op het USP. Zo zijn er zorgen over de toename van het aantal autoritten en fietsers met de komst van ISU. Door het gebrek aan woningen in de omgeving, zal het gebruik van de auto toenemen. Op welke manier gaat de wethouder het gebruik van de auto ontmoedigen?

50 Student&Starter sluit zich aan bij de wens van GroenLinks om de oversteken op de Cambridgelaan te verbeteren.

De heer Bakker (D66) merkt op dat de onlangs aangenomen Omgevingsvisie daarop ingaat.

55 **De heer Van den Enk** (Student&Starter) spreekt slechts zijn bedenkingen uit. De fractie steunt het plan, maar wil daarbij enkele kanttekeningen plaatsen. Voor de vestiging van ISU zijn andere locaties overwogen, maar zou niet netjes zijn om de afspraken voor vestiging op USP niet na te komen.

Mevrouw Meerding (VVD) ziet de internationale school als een mooie toevoeging aan en een meerwaarde van de stad. Daardoor wordt Utrecht aantrekkelijker voor internationale kenniswerkers en werkgevers. Het is goed dat er nu een permanente locatie komt voor deze school. Ouders hebben daar eerder om gevraagd.

Ook de VVD maakt zich zorgen over de bereikbaarheid van het USP. Dat is een verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente moet dan ook de vinger aan de pols houden bij de verdere ontwikkelingen. Het alleen ontmoedigen van het autogebruik is onvoldoende. Uit het voorliggende voorstel blijkt niet dat de gemeente de problematiek echt in hand heeft. De VVD maakt zich ook zorgen over de vraag naar extra financiën. Daarover zijn eerder afspraken gemaakt. De school zou de extra kosten zelf betalen. De fractie wil weten over hoeveel geld het gaat en hoe dat wordt gedekt. Zij ziet uit naar de bespreking daarover in de voorjaarsnota.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) steunt dit raadsvoorstel niet. Er mag niet worden gebouwd in de stedelijke groenstructuur. De voorgestelde compensatiemaatregelen hebben met een brede watergang en natuurlijkvriendelijke oevers slechts betrekking op recreatie. Maar door het gedeeltelijk dempen van de nu aanwezige watergangen en het integreren van een recreatieve zone komen flora en fauna verder in het nauw. Het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis wordt aangetast. Dat wordt gecompenseerd met een kraamverblijfplaats. De compensatiemaatregelen, bijvoorbeeld het onderzoek naar het verplaatsen van de bomen voor het verbreden van de watergang, zijn ongetwijfeld goed bedoeld maar uiteindelijk wordt er gebouwd in de stedelijke groenstructuur. Daar gaat de Partij voor de Dieren niet mee akkoord.

De heer Stam (PvdA) steunt het voorstel. De fractie sluit zich aan bij de vragen over de bereikbaarheid en de financiën. Zij vreest dat de rekening van dit bestemmingsplan wordt gepresenteerd bij de bespreking van de voorjaarsnota. De heer Stam vraagt dan ook om meer duidelijkheid over de financiën.

De voorzitter schorst vervolgens de vergadering voor de lunch.



Verslag openbare middagvergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum donderdag 13 april 2023
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door Robert Vernooy (Notuleerservice Nederland)

Aanwezigen

De voorzitter Mariam Al-Saqaff, de wethouder S. Schilderman, de heer G. Dijkstra (EenUtrecht), mevrouw T. Meerding (VVD), de heer H. Stellinga (CDA), de heer C. Bos (Stadsbelang Utrecht), mevrouw L. Snipper (PvdD), de heer M. van Heuven (PvdD), de heer T. Compagnie (CU), de heer D. van Bergen (CU), de heer M. Usta (DENK), de heer T. Stam (PvdA), de heer R. van der Zweth (PvdA), mevrouw M. Vermeulen (GroenLinks), de heer P. Zwanenberg (GroenLinks), de heer H. Bakker (D66), mevrouw L. Bode (Volt), de heer F. Dekkers (GroenLinks), de heer R. Snijder (Student & Starter), de heer R. van den Enk (Student & Starter), de commissiegriffier F. de Kok

Opening

De voorzitter opent het middagdeel van de vergadering om 14.00 uur en heet iedereen welkom.

8. Debat Raadsvoorstel Vaststellingen Chw. bestemmingsplan Internationale School Utrecht (ISU) Cambridgelaan USP

De wethouder beantwoordt de vragen van de diverse fracties. Het gaat vooral om financiën, verkeer en biodiversiteit. Er is afgesproken dat de ISU zelf zorg draagt voor de bouwkosten, maar

het geheel staat nu wel onder druk vanwege de gestegen bouwkosten en de rentestijging. Daarover zal de raad nog aanvullend geïnformeerd worden.

5 **De heer Stam** (PvdA) vraagt wat de extra bijdrage van de gemeente aan het bouwproject zal zijn en of de bouw geen doorgang kan vinden als de raad daar niet mee akkoord gaat.

10 **De wethouder** zegt dat dit bij de voorjaarsnota aan de orde zal komen. Op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld, is het alleen planologisch mogelijk gemaakt en is er geen verplichting tot realisatie.

15 **De heer Stam** (PvdA) vraagt of de extra informatie in de vorm van een brief komt of in de vorm van een toezegging, en in hoeverre het mogelijk is om die voor de raadsbehandeling te krijgen.

20 **De wethouder** zal ten aanzien van de precieze timing navraag doen bij haar collega.

25 **Mevrouw Vermeulen** (GroenLinks) zou graag willen weten of in de brief ook terugkomt hoe de verdeling van de kosten tussen de ISU en de gemeente is geweest.

30 **De wethouder** antwoordt dat die informatie in de brief zal worden meegenomen en vervolgt haar beantwoording. Met betrekking tot het verkeer is het beeld ontstaan dat de mobiliteitsuitdagingen eenzijdig bij de school neergelegd worden en dat is zeker niet het geval. Hierbij zal worden uitgegaan van het mobiliteitsplan, bijvoorbeeld wat betreft aanvullende fietsroutes en openbaar vervoer. Dit is de verantwoordelijkheid van de gemeente, die in het kader van het mobiliteitsplan afspraken maakt met de betrokken partijen. Het een en ander is nu wat zichtbaarder geworden. Ook op de huidige locatie is het fietsgebruik bij de ISU nu al aanzienlijk en is het autogebruik beduidend minder dan je misschien zou denken.

35 **Mevrouw Vermeulen** (GroenLinks) vraagt wat de afspraken zijn, gezien de verwachte toename van het autoverkeer bij de ISU.

40 **De wethouder** zegt dat er met de ISU is afgesproken dat zij beslissen over de maatregelen en dat de gemeente twee keer per jaar gaat monitoren in hoeverre die worden waargemaakt. De maatregelen zijn onder andere parkeervignetten, stimulering van het openbaar vervoer, fietsen en E-bikes voor werknemers, carpooling. De gemaakte afspraken zijn dus niet vrijblijvend, al moet er wel altijd rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van het sciencepark.

45 **Mevrouw Vermeulen** (GroenLinks) vraagt of de raad op de hoogte wordt gehouden van de monitoring.

50 **De wethouder** vindt het problematisch om de raad twee keer per jaar op de hoogte te houden van de mobiliteit bij de ISU, gezien de werkdruk en de hoeveelheid stukken.

55 **Mevrouw Meerdling** (VVD) vraagt wat het college gaat doen als de ISU zich niet aan de gemaakte afspraken kan houden.

60 **De wethouder** zegt dat de gemeente erop zal toezien dat de maatregelen worden nageleefd.

Mevrouw Meerdling (VVD) merkt op dat er wel een gesprek is tussen de gemeente en ISU, maar dat er geen sprake lijkt van een gemeentelijke sanctie.

De wethouder gaat er niet van uit dat er contractbreuk zal zijn.

De heer Stellinga (CDA) vraagt wat er gebeurt als de ouders niet meewerken. Dat is geen kwestie van contractbreuk.

De wethouder zegt dat het hierbij ook gaat om afspraken van de school met de ouders. De school bepaalt hoe die op het terrein worden toegelaten. De parkeervignetten spelen hierbij een belangrijke controlerende rol. Als er verkeersovertredingen plaats zouden vinden, kan daar altijd op gehandhaafd worden.

De heer Stellinga (CDA) vraagt hoe de school dit zelf bij de ouders gaat afdwingen.

De wethouder antwoordt dat het niet alleen om dwingende maar ook om stimulerende maatregelen gaat. Zij zegt dat met het parkeervignet makkelijk te controleren is wie het terrein op

komt. De wethouder vervolgt haar beantwoording van vragen naar de mobiliteit en verkeersveiligheid bij de Cambridgelaan. Omdat daarnaast ook een voetpad loopt, moet er gekeken worden naar de oversteek, met een middeneiland. Ook op andere plekken worden maatregelen genomen om het autoverkeer te verminderen.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) vraagt wat het gebouw voor de omgeving gaat betekenen. Zij zou graag meer terugkoppeling willen om hier meer grip op te krijgen.

De wethouder antwoordt dat het effect op de biodiversiteit moeilijk tot één individueel gebouw te herleiden is omdat er in de omgeving ook andere ontwikkelingen zijn. Wel kan de gemeente het bredere gebied monitoren en kijken wat bijvoorbeeld over drie jaar het verschil is.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) zou hier graag een toezegging over hebben. Ook wat betreft de terugkoppeling met betrekking tot de mobiliteit zou zij graag een toezegging willen dat de raad hierover geïnformeerd gaat worden.

De wethouder zegt toe dat de biodiversiteit gemonitord gaat worden en dat de gemeente daar over drie jaar op terug zal komen. Ook over de mobiliteit zal de raad geïnformeerd worden. Na één jaar lijkt daarvoor een logisch moment.

De voorzitter vraagt of er nog gemiste vragen zijn.

De wethouder merkt op dat de monitoring van de biodiversiteit drie jaar na oplevering is gepland, in 2029.

De heer Stam (PvdA) neemt aan dat de raadsbrief met informatie over de financiering in de week van 9 mei, voor het raadsverslag, zal komen.

De wethouder beaamt dit.

De voorzitter stelt vast dat er behoefte is aan een tweede termijn.

Tweede termijn

De voorzitter Mariam Al-Saqaff, de wethouder E. Eerenberg, de heer G. Dijkstra (EenUtrecht), mevrouw T. Meerding (VVD), de heer H. Stellinga (CDA), de heer M. van Heuven (PvDD), de heer T. Compagnie (CU), de heer R. van der Graaf (CU), de heer M. Usta (DENK), de heer T. Stam (PvdA), de heer R. van der Zweth (PvdA), mevrouw M. Vermeulen (GroenLinks), de heer P. Zwanenberg (GroenLinks), de heer H. Bakker (D66), mevrouw L. Bode (Volt), de heer R. Snijder (Student & Starter), mevrouw A. Oudejans (Student & Starter), de commissiegriffier F. de Kok

De heer Stellinga (CDA) hoort weinig nieuws in de beantwoording van de wethouder, al heeft die wel de zorg weggenomen dat de verantwoordelijkheid voor het verkeer geheel bij de school zou liggen. Hij vraagt zich af of de raad dit voorstel kan steunen omdat hij wel een vastlopend USP verwacht.

De wethouder zegt dat het niet alleen om deze school gaat, maar ook om een veelheid van maatregelen buiten het sciencepark die hierop van invloed zullen zijn. De mobiliteit moet dus ook vanuit dit perspectief worden bekeken.

De heer Stellinga (CDA) merkt op dat het probleem hierdoor alleen maar groter wordt. Hij ziet niet hoe dit tot andere gezichtspunten zou moeten leiden.

De wethouder zegt dat deze plek voor een gedeelte ook mensen aantrekt die op het sciencepark werkzaam zijn. Daarnaast zullen er maatregelen genomen die bedoeld zijn om de bereikbaarheid van het sciencepark te verbeteren en het autogebruik in dit gebied te beperken. Die liggen echter buiten het plangebied.

De voorzitter somt de toezeggingen op en merkt op dat er in de week van 9 mei een raadsbrief over de financiering komt. Dit is geen toezegging maar een belofte aan de heer Stam (PvdA).

De wethouder merkt op dat het niet alleen om de financiering gaat maar om een algemeen vraagstuk waarover de raad zich uit zal spreken.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng. Het raadsvoorstel zal als B-punt naar de raad worden doorgeleid.

De heer Stellinga (CDA) weet nog niet of zijn fractie ten aanzien van het verkeer een motie of een amendement zal indienen.

Mevrouw Meerding (VVD) wil nog in het kort ingaan op de financiën.

Mevrouw Vermeulen (GroenLinks) overweegt een motie over het verkeer in te dienen.

De voorzitter schorst de vergadering.

9. Debat Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland, Staatsliedenbuurt

Aanwezigen

De voorzitter Mariam Al-Sagaff, de wethouder E. Eerenberg, de heer G. Dijkstra (EenUtrecht), mevrouw T. Meerding (VVD), de heer H. Stellinga (CDA), de heer M. van Heuven (PvDD), de heer T. Compagnie (CU), de heer R. van der Graaf (CU), de heer M. Usta (DENK), de heer R. van der Zweth (PvdA), mevrouw M. Vermeulen (GroenLinks), de heer P. Zwanenberg (GroenLinks), de heer H. Bakker (D66), mevrouw L. Bode (Volt), de heer R. Snijder (Student & Starter), mevrouw A. Oudejans (Student & Starter), de heer C. Nykvist (Stadsbelang Utrecht), de commissiegriffier F. de Kok

De voorzitter heropent de vergadering en geeft in het kort de inhoud van het debat aan. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 250 tot 285 woningen nabij de Talmalaan/ Nieuw Buurland. Daarvoor worden eerst 150 sociale huurwoningen gesloopt. In december 2021 heeft de raad ingestemd met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, waarmee de uitgangspunten van dit bestemmingsplan al door de raad zijn vastgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en tijdens deze periode zijn in totaal 22 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze namens 44 personen. De zienswijzen zijn voor het college aanleiding geweest één kleine aanpassing in het bestemmingsplan te doen. Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van het CDA.

De heer Stellinga (CDA) zegt dat het CDA blij is dat er duurzame en betaalbare woningen worden toegevoegd, maar dat de middenhuur er bekaaid afkomt ten opzichte van de sociale huur. Hij verwacht dat een standaardmotie op dit onderwerp weinig kansrijk is, gezien het stadium van de besluitvorming.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat er 75 middenhuurwoningen bij zijn gekomen, op een plek die eerder alleen maar sociale huur was. Dat zou voor het CDA toch juist een pluspunt moeten zijn.

De heer Stellinga (CDA) vindt dat de verhouding tussen middenhuur en sociale huur niet klopt en dat er meer middenhuurwoningen bij zouden moeten komen.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de PvDD.

De heer Van Heuven (PvDD) zegt dat de PvDD gematigd enthousiast was over het stedenbouwkundig programma. Er worden weliswaar veel bomen gekapt maar daar komen wel veel sociale huurwoningen voor terug. Wat betreft het bestemmingsplan: per wooneenheid in Nieuw Buurland wordt gepoogd om één verblijfplaats voor dieren te creëren. De heer van Heuven merkt op dat de wethouder daarbij ook moet denken aan struiken en heggen. Hij vindt dat er wel heel bomen verdwijnen. Het is niet duidelijk waar en wanneer die terugkomen. Kan de wethouder bevestigen dat herplanting plaats zal vinden binnen veertien maanden na het verkrijgen van de kapvergunning? Zo nee, op welke termijn dan wel? Ook de locaties van de herplanting zijn nog niet bekend. Waar gaat dit gebeuren en waarom ontbreekt deze informatie? Bij het SPVE dient de PvDD twee moties in: biodiversiteit moet leidend zijn bij de inrichting van het Pocketpark. Dat ziet de fractie niet terug in het bestemmingsplan. Verder komen er 135 parkeerplaatsen, maar wordt er ook gesproken over extra parkeerplaatsen. Is de wethouder bereid om te kijken of deze parkeerplekken in overleg met de omwonenden getransformeerd kunnen worden? Een algemene opmerking: in de recente raadsbrief over groen in Utrecht staat dat voor iedere nieuw te bouwen woning één boom geplant zal worden. Die ambitie ziet de fractie nog niet in dit bestemmingsplan terug. Zij roept de wethouder op om niet alleen nieuwe bomen te planten maar ook zuinig te zijn op de bestaande bomen.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de VVD.

Mevrouw Meerdling (VVD) merkt op dat in het bestemmingsplan het percentage sociale huurwoningen heel hoog is en vraagt aan de wethouder welk percentage wordt aangehouden voor de middenhuurwoningen. Als dat minder dan 50 procent zou zijn, vraagt de VVD zich af of het college zich aan haar eigen doelstellingen houdt.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat de VVD zelf heeft ingestemd met minder dan 50 procent in het bestemmingsplan. Hij vindt het vreemd dat de fractie daar nu op terugkomt.

Mevrouw Meerdling (VVD) zegt dat de VVD blij zou zijn met 50 procent en vindt dat het college de 35 procent moet aanhouden die het zichzelf heeft gesteld.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat er sowieso meer sociale huur is en dat de eis van de VVD nu dan kennelijk anders is dan bij het SPVE waarmee de partij zelf heeft ingestemd.

Mevrouw Meerdling (VVD) begrijpt dat het percentage sociale huur hoog is. Haar vraag is of er nu wel of niet 35 procent in het middensegment bij gebouwd gaat worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) herhaalt dat de VVD eerder heeft ingestemd met de aangegeven bandbreedte in het bestemmingsplan.

Mevrouw Meerdling (VVD) zegt dat zij bij de behandeling van het SPVE geen woordvoerder was en dit daarom gemist kan hebben. Zij vindt het vreemd dat het doel dat het college zichzelf heeft gesteld niet gehaald wordt en wil graag van de wethouder horen of er nog geprobeerd is om toch die 35 procent te halen.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of de VVD het met het CDA eens is dat er in de tussentijd ook wel iets veranderd is door een vernietigend rapport van de Rekenkamer met betrekking tot de middenhuur.

Mevrouw Meerdling (VVD) is het daarmee eens. Zij vervolgt haar inbreng. Het tweede punt van de VVD gaat over de ingediende zienswijze van de buurtbewoners. Die zijn bezorgd dat er sociale huurwoningen worden gesloopt en dat de nieuwbouw veel vertraging gaat oplopen. De VVD is benieuwd naar de reflectie van de wethouder hierop. Hoe denkt hij dat dit risico beperkt kan worden?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van GroenLinks.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) is blij dat er 31 procent meer middenhuur wordt toegevoegd. Wat betreft de biodiversiteit vraagt GroenLinks de wethouder om een toezegging dat het groenplan met de raad gedeeld wordt. Gezien de mogelijkheid van vertraging zou de fractie graag zien dat er pas gesloopt gaat worden als er echt gebouwd gaat worden. De fractie zag met lede ogen dat de gemeente Buurland werd opgeheven, maar vindt het positief dat een aantal bewoners van Buurland nu wordt opgenomen in het gemeentelijke wooncomplex.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of GroenLinks open zou staan voor een verhoging van het percentage middenhuur naar 35 procent conform het coalitieakkoord.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) merkt op dat die 35 procent stadsbreed wordt gemeten dus vindt 31 procent hier prima.

De heer Stellinga (CDA) vraagt op basis van welke plannen die middenhuur dan volgens GroenLinks gerealiseerd gaat worden.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) zegt dat dat bij andere projecten zal moeten gebeuren. Hij ziet de nood eerder in de sociale huur, die volgens het rapport in Utrecht is afgenomen.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of GroenLinks het ermee eens is dat de nood in de middenhuur aanzienlijk hoger is dan in de sociale huur.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) is het daar niet mee eens.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van EenUtrecht

De heer Dijkstra (EenUtrecht) merkt op dat er bij de bouw van 135 nieuwe woningen ontheffing wordt verleend voor een verhoging van de geluidsdruk op de gevels en vraagt of dat vaker gebeurt. Verder merkt hij op dat het dorpse karakter van de buurt verandert en dat die door de hoge woningdichtheid een hoogstedelijk karakter krijgt. De heer Dijkstra vraagt ook of hier een leefbaarheidstoets wordt toegepast, met name wat betreft de groenvoorzieningen. Hij kan nergens checken welke normen hiervoor worden toegepast. Volgens hem zouden de normen van de barcode niet alleen op stedelijk maar ook op buurtniveau kunnen worden toegepast. Kan de wethouder zeggen of die barcode getoetst is of waarom dat nog niet is gebeurd?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van D66.

De heer Bakker (D66) zegt dat D66 het bestemmingsplan steunt. Omdat er nog ruimte is in het aantal woningen, vraagt de fractie of de wethouder kan zeggen wat het precieze aantal gaat worden. Ook wordt gevraagd wanneer bekend is of de Dodt van Flensburglaan al dan niet wordt afgesloten. Wat betreft de participatie zegt de heer Bakker dat het buurtcomité de zienswijze hoogdrempelig en ingewikkeld vond. Gaat de gemeente hier in de toekomst iets mee doen?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van Student & Starter.

De heer Snijder (Student & Starter) wil zijn waardering uitspreken voor het feit dat de bewoners zijn betrokken bij het plan van de gemeente en dat hun wensen serieus worden genomen. Het is goed dat het plan voorziet in veel betaalbare woningen en dat er ook meer groen wordt gerealiseerd. Ook is het een goede zaak dat het autogebruik wordt ontmoedigd. Student & Starter vraagt aan de wethouder welke gevestigde en ongevestigde belangen in het participatieproces zijn meegenomen. De fractie is bezorgd over de voorgenomen sloop van de huidige woningen waar veel studenten tijdelijk wonen en vraagt hoe het verdwijnen van deze studentenwoningen gecompenseerd gaat worden. Heeft de wethouder al naar alternatieven gekeken en zo nee, waarom niet?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de PvdA.

De heer Van der Zweth (PvdA) is blij dat er veel betaalbare woningen bij komen in deze vertaling van het SPVE die door veel partijen in de raad gesteund is. De fractie roept de wethouder op om scherp te blijven op de participatie rond de leefbaarheid in de wijk.

5 **De voorzitter** geeft het woord aan de fractie van DENK.

De heer Usta (DENK) is benieuwd naar het totale aantal vierkante meters dat aan sociale huur gesloopt gaat worden en wil weten wat erbij komt.

10 **De wethouder** beantwoordt de vraag van de VVD of dit plan voldoet aan het gestelde kader en zegt dat het plan qua middenhuur meer biedt dan in SPVE 1 is afgesproken. Na de sloop komen er op deze plaats netto meer sociale huurwoningen bij. Er gaat niets verloren.

De heer Usta (DENK) vraagt of dit netto in aantallen of in vierkante meters is.

15 **De wethouder** antwoordt dat het sowieso in aantallen is, maar ook in vierkante meters, tenzij hij daar later op terugkomt. De wethouder vervolgt zijn beantwoording en zegt dat de hogere geluidswaarden geen incident zijn maar dat de gemeente de lat hoger is gaan leggen. Er worden ook maatregelen genomen om dit te ondervangen zoals slaapkamers aan de geluidsluwe kant en hogere isolatiewaarden. Wat betreft het groen gaan de private pocketparks van de binnentuinen ecologisch en biodivers ingericht worden. De wethouder zegt toe dat het groenplan met de raad gedeeld zal worden. Wanneer dat zal zijn, kan de wethouder op dit moment nog niet zeggen omdat het plan nog niet af is. Wat betreft het herplanten van bomen zegt hij dat dit niet binnen veertien maanden gaat lukken. Buiten het plangebied kan dit wel. De precieze locaties van de bomen in het bestemmingsplan zijn nog niet duidelijk.

De heer Van Heuven (PvDD) vraagt of de wethouder enig idee heeft op welke termijn de bomen binnen het plangebied herplant zullen worden.

30 **De wethouder** kan geen precieze termijn aangeven. Volgens hem is dit afhankelijk van de duur van de sloop en de nieuwbouw. Hij vervolgt zijn beantwoording. De wethouder zal de suggestie van de PvDD om ook struiken en heggen als woon- en verblijfplaats voor dieren te gebruiken meenemen in het groenplan. In overleg met de bewoners kunnen er eventueel enkele parkeerplaatsen plaatsmaken voor groenvoorzieningen. In antwoord op de vraag of dit aan de normen van de barcode voldoet zegt de wethouder dat dit toetsingsinstrument is losgelaten.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) merkt op dat het beleid ten aanzien van de barcode nog niet is gewijzigd en dat die dus op buurtniveau getoetst moet worden.

40 **De wethouder** belooft dat het college het rekensommetje met betrekking tot de woningen en de groenvoorzieningen zal gaan maken. Op de vraag of de woningdichtheid niet te hoog is antwoordt de wethouder ontkennend. Hij vindt dat de buurt geen hoogstedelijk karakter heeft. Wat betreft de vraag naar de Dodt van Flensburglaan zegt de wethouder dat er een proefafsluiting is gedaan en dat die nu geanalyseerd wordt. Hij verwacht dat de resultaten daarvan in mei bekend zullen zijn. Over de studentenwoningen zegt de wethouder dat de kaders hiervoor zijn vastgesteld in het SPVE. De gemeente wil het aantal studentenwoningen uitbreiden, maar dan wel op andere locaties. Wat betreft de gebrekkige participatie in 2008 zegt de wethouder dat de gemeente hier zeker van geleerd heeft. De wethouder doet de PvdA de toezegging dat hij scherp zal blijven op de sociale leefbaarheid in de wijk. Verder zegt hij dat er pas gesloopt gaat worden als zeker is dat er nieuw gebouwd gaat worden, zodat het gebied niet braak zal blijven liggen.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) is blij met deze toezegging, vooral omdat het terrein hier tien jaar braak heeft gelegen voordat er gebouwd werd.

55 **De wethouder** zegt dat dit niet de bedoeling is. Als er geen onvoorziene omstandigheden zijn, wordt er meteen na de sloop gebouwd.

De voorzitter vraagt of er gemiste vragen zijn.

De heer Bakker (D66) merkt op dat zijn vraag over de participatie specifiek over de indiening van de zienswijze bij het ontwerpbestemmingsplan ging, dat die als moeilijk en ingewikkeld werd ervaren. Hij vraagt of dat een volgende keer niet beter geregeld kan worden.

5 **De heer Usta** (DENK) heeft behoefte aan een concreet antwoord op zijn eerdere vraag.

Mevrouw Meerding (VVD) merkt in verband met het halen van de doelstellingen op dat de ambitie van het college hoger ligt dan de in het SPVE gestelde bandbreedte. Zij vraagt of het college hier niet iets mee had kunnen doen.

10 **De wethouder** zegt in antwoord op de vraag van DENK dat hij het bruto/netto aantal vierkante meters nu nog niet precies kan aangeven. Wat betreft de vraag naar de zienswijze zegt hij dat dit een instrument met wettelijke beperkingen is en dat er buiten de zienswijze om ook informele, meer laagdrempelige manieren zijn om met bewoners te communiceren. Op de vraag van de VVD
15 antwoordt de wethouder dat 35 procent een stedelijke ambitie is. Daarvan kan per plan afgeweken worden. In dit stadium wil hij het plan van het coalitieakkoord niet gaan aanpassen.

De heer Stellinga (CDA) merkt op dat er steeds ten nadele van de ambitie van het plan wordt afgeweken. Wanneer gaat er ten voordele van de ambitie worden afgeweken?

20 **De wethouder** antwoordt dat bijvoorbeeld bij het plan voor Kanaleneiland 100 procent middenhuur wordt gerealiseerd. Er zijn dus wel degelijk zulke plannen. De wethouder zegt dat door diverse trends de cijfers voor zowel de middenhuur als de sociale huur teruglopen. Er zullen tientallen plannen nodig zijn om op het gewenste niveau te komen.

25 **De heer Stellinga** (CDA) vraagt wanneer die plannen te verwachten zijn.

De wethouder antwoordt dat het goed is om even de MPR en de Voorjaarsnota af te wachten en dan samen naar de plannen voor de middenhuur te kijken. In antwoord op de vraag van DENK
30 zegt de wethouder dat ook het aantal vierkante meters zowel netto als bruto zal stijgen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) wil een serieuze toezegging dat er wordt gekeken hoe de groenvoorziening zich in de Staatsliedenbuurt verhoudt tot de RSU 2040 van 48 vierkante meter. Daarbij verwacht de fractie niet alleen cijfers maar ook een toelichting.

35 **De wethouder** zegt dat er in de huidige situatie in elf vierkante meter groen wordt voorzien en dat dit in het nieuwe plan veertien vierkante meter wordt. Voor deze berekening acht hij de barcode niet nodig. De wethouder zegt toe dat hij hiervan een memo zal maken waarin de netto toename van drie vierkante meter groen per woning wordt vastgelegd.

40 **De heer Dijkstra** (EenUtrecht) wil dat er nog even goed gekeken wordt naar de cijfers, of die toename ook echt klopt.

De wethouder zal zorgen dat de raad dit memo voor de fractievergadering van 11 mei heeft.

45 **De voorzitter** somt de toezeggingen op en vraagt hoe dit doorgeleid gaat worden.

De heer Stellinga (CDA) merkt op dat zijn fractie een motie over de middenhuur zal indienen.

50 **De voorzitter** zegt dat dit onderwerp voor tien minuten naar de eerstvolgende raad doorgeleid zal worden en schorst de vergadering.

10. Herijking Masterplan Jaarbeurs

Aanwezigen

55 De voorzitter Mariam Al-Saqaff, de wethouder E. Eerenberg, de heer G. Dijkstra (EenUtrecht), de heer G. Te Hoonte (VVD), de heer B. Van Steeg (CDA), de heer H. Stellinga (CDA), de heer M. van Heuven (PvDD), de heer T. Compagnie (CU), de heer R. van der Graaf (CU), de heer M. Usta (DENK), mevrouw H. Assen (PvdA), mevrouw M. Vermeulen (GroenLinks), de heer F. Dekkers

(GroenLinks) de heer H. Bakker (D66), mevrouw L. Bode (VVD), de heer R. Snijder (Student & Starter), de heer C. Nykvist (Stadsbelang Utrecht), de heer R. Daniëls (PVV), de commissiegriffier F. de Kok

5 **De voorzitter** heropent de vergadering en geeft in het kort de inhoud aan van het debat dat geagendeerd is door de fracties van GroenLinks, de VVD en D66. De Jaarbeurs heeft in december 2019 haar Masterplan Nieuwe Jaarbeurs gepresenteerd. Dit is een plan om de bestaande Jaarbeurshallen te vernieuwen, maar ook om de parkeerterreinen om te bouwen tot een stedelijk gebied met woningen en kantoren. De bedoeling is dat het een nieuwe, levendige en stedelijke wijk wordt die aansluit bij het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. De Jaarbeurs heeft in oktober 2022 besloten haar plannen te herijken. De raad is hierover geïnformeerd met een Raadsbrief op 18 oktober 2022. Er zijn binnen de fractie(s) inmiddels enkele zorgen over de voortgang van de voorgestane ontwikkelingen en de aansluiting van deze voortgang met de plannen voor het Jaarbeurskwartier. Om een stand van zaken in beeld te krijgen is op 29 maart is een werkbezoek gehouden aan het Jaarbeursgebied. Ook zijn vanuit enkele fracties (schriftelijke en technische) vragen gesteld aan het college. GroenLinks en D66 willen graag de herijking van het Masterplan Jaarbeurs agenderen voor een commissiedebat en daarbij de bevindingen van het werkbezoek en de antwoorden op de hierboven genoemde vragen betrekken. Dit met als doel een goed beeld te verkrijgen van de gewenste gemeentelijke inzet voor ontwikkeling van de Jaarbeurs.

20 **De voorzitter** geeft het woord aan de eerste agenderende fractie, GroenLinks.

25 **De heer Dekkers** (GroenLinks) zegt dat een belangrijke ambitie voor de herontwikkeling van het Jaarbeursterrein is dat de Jaarbeurs een onderdeel van de binnenstad zou worden. Door de toevoeging van woningen, kantoren en cultuur en een open centrumboulevard door het Jaarbeursgebied was het masterplan dat de Jaarbeurs in 2019 presenteerde daarvan een mooie uitwerking. De Jaarbeurs heeft in oktober 2022 besloten om de plannen te herijken vanwege de slechte financiële resultaten in de coronaperiode. Er komen geen woningen op het terrein en de Jaarbeurs wil zich concentreren op de herontwikkeling van een monofunctioneel hallen- en parkeerterrein dat geen onderdeel is van de binnenstad.

30 **De heer Te Hoonte** (VVD) benadrukt dat er op dit moment nóg geen woningen op het terrein komen.

35 Volgens **de heer Dekkers** (GroenLinks) is het probleem dat de huidige directie van de Jaarbeurs door de concentratie op de hallen en het parkeren niet in de richting van het oude masterplan lijkt te willen denken.

40 **De heer Te Hoonte** (VVD) noemt de Jaarbeurs een fantastische organisatie voor Utrecht met een enorme aanzuigende werking. Hij ziet niet wat het probleem is als er nu een plan wordt gemaakt waarmee die functie voor de stad behouden kan blijven.

45 **De heer Dekkers** (GroenLinks) erkent het belang van die functie maar zegt dat er afspraken waren gemaakt om die functie te vervullen als een onderdeel van de binnenstad. Een monofunctioneel hallen- en parkeergebied past daar absoluut niet bij.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de afspraken in 2015 zijn gemaakt met de intentie om het plan te onderzoeken en dat daar ook uit kan komen dat het plan niet haalbaar is.

50 **De heer Dekkers** (GroenLinks) denkt dat er wel moet worden vastgehouden aan de oorspronkelijke ambitie van een gebied dat een onderdeel is van de binnenstad en dat er niet te makkelijk moet worden meegegaan in de koerswijziging van de Jaarbeurs. Als de Jaarbeurs het gebied niet zelf kan ontwikkelen, dan zou zij volgens GroenLinks ruimte moeten maken voor andere partijen om wel de gewenste ontwikkeling te realiseren, met name in het gebied ten westen van het Merwedekanaal.

55 **De heer Te Hoonte** (VVD) vraagt op welke andere manier de heer Dekkers het gebied dan wil ontwikkelen.

De heer Dekkers (GroenLinks) denkt dat er genoeg ontwikkelaars zijn die dit al dan niet samen met de gemeente in de gewenste richting kunnen doen.

5 **De heer Te Hoonte** (VVD) specificeert zijn eerdere vraag: hoe zou de heer Dekkers dit planologisch en juridisch willen doen? Het gaat immers om terrein van de Jaarbeurs.

10 **De heer Dekkers** (GroenLinks) herhaalt dat het goed zou zijn als de Jaarbeurs bereid zou zijn om een ontwikkelaar al dan niet in samenwerking met de gemeente de ruimte te geven om dat gebied breder te ontwikkelen dan alleen maar als een parkeerterrein.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat dit klinkt als de oorspronkelijke intentie, waar de Jaarbeurs op dit moment niet aan toe is omdat zij zich moet concentreren op haar primaire functie.

15 **De heer Dekkers** (GroenLinks) ziet het als een win-winsituatie als de Jaarbeurs anderen de ruimte zou geven om het gebied met zekerstelling van haar belangen wel breder te ontwikkelen.

De heer Van Steeg (CDA) vraagt of het dan bij de gemeente ligt dat er onvoldoende harde afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling van dit gebied.

20 **De heer Dekkers** (GroenLinks) zegt dat er wél is afgesproken dat het gebied een onderdeel van de binnenstad zou worden. Hij vindt dat de gemeente zich ten aanzien van deze afspraken wel steviger kan opstellen.

25 **De heer Van Steeg** (CDA) zegt dat je dan toch weer uitkomt bij het plan zoals dat er lag.

30 **De heer Dekkers** (GroenLinks) zegt dat er zeker rekening moet worden gehouden met de belangen van de Jaarbeurs, maar dat de Jaarbeurs ook moet zien dat het in haar belang is om een onderdeel van de binnenstad te worden. De heer Dekkers heeft een aantal vragen aan het college. Ten eerste, deelt het college de zorgen van GroenLinks over de centrumboulevard, het parkeerterrein ten westen van het Merwedekanaal en de ontwikkelkansen van Blok 1 van het Beursgebied? Is het college het met GroenLinks eens dat de Jaarbeurs zoveel mogelijk gehouden moet worden aan de afspraken om een onderdeel van de binnenstad te worden? Welke concrete mogelijkheden ziet het college voor die centrumboulevard, het parkeerterrein en de ontwikkelkansen van Blok 1 van het Beursgebied? En is het college het met GroenLinks eens dat het goed zou zijn als de Jaarbeurs ruimte zou maken voor een andere ontwikkelaar, met name voor het terrein ten westen van het Merwedekanaal?

40 **De heer Van Heuven** (PvDD) zegt dat hij het persoonlijk jammer vindt dat het dakpark niet meer doorgaat. Wat vindt GroenLinks ervan dat de Jaarbeurs een aantal dingen niet doet maar vervolgens wel vraagt of zij die ene hal nog een half jaar mag hebben?

45 **De heer Dekkers** (GroenLinks) zegt dat de Jaarbeurs in dezen de gemeente nodig heeft. Hij vindt dat de gemeente de Jaarbeurs niet alleen maar moet faciliteren maar haar ook stevig moet aanspreken op wat de gemeente zelf wil.

De heer Van Heuven (PvDD) vraagt wat GroenLinks ervan vindt dat de gemeente de Jaarbeurs wel dat halve jaar heeft gegeven zonder daarvoor een tegenprestatie te vragen?

50 **De heer Dekkers** (GroenLinks) herhaalt dat hij vindt dat de gemeente zich hierin best wat steviger op mag stellen.

De heer Van Heuven (PvDD) ziet dit als een oproep aan de gemeente om in dat geval de Jaarbeurs niets meer te geven.

55 **De heer Dekkers** (GroenLinks) herhaalt nogmaals dat de gemeente best wat steviger mag vasthouden aan haar ambities.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de VVD.

5 **De heer Te Hoonte** (VVD) zegt dat het een mooi plan was maar dat het van meet af aan de vraag was of het wel realistisch was. De fractie is van mening de gemeente te gemakkelijk achter dit verhaal aan is gelopen en dat het tegengeluid heeft ontbroken. Zelfs na de waarschuwingen in 2020 is er weinig veranderd. Door het plan voor het Beurskwartier zit er nu een gat in de woningruimte rond de Merwedekanaalzone. De VVD wil hierop een politieke reflectie en vraagt of de gemeente hier niet te makkelijk in is gestapt.

10 **De heer Dekkers** (GroenLinks) vraagt of de VVD het niet een beter idee vindt om van het parkeerterrein een combinatie van parkeren en wonen te maken.

15 **De heer Te Hoonte** (VVD) antwoordt dat in de 'healthy urban hub' is besloten dat de parkeermachine van de stad op het parkeerterrein zou komen. Er zouden 65 nieuwe parkeerplaatsen komen. Dat is niet gebeurd. In ruil daarvoor heeft Utrecht als stad de parkeerterreinen aan de kant van het station teruggekregen, ware het niet dat de stad niet klaar is om daar te gaan bouwen.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of de VVD het ermee eens is dat de combinatie van parkeren en wonen beter is dan een eenzijdig parkeerterrein.

20 **De heer Te Hoonte** (VVD) kan zich goed voorstellen dat daar na 2035 woningen komen. Dat is een strategische voorraad van de stad maar die is nu in volledig eigendom van de Jaarbeurs. Volgens hem is het niet realistisch om daar nu de capaciteit op in te zetten. Het is wel realistisch om te bedenken waar die woningen nu dan wel gerealiseerd gaan worden en wat dit betekent voor alle andere plannen die Utrecht heeft.

25 Hij vervolgt zijn inbreng met de opmerking dat de raad onvolledig is geïnformeerd over hoe zeker de woningen in dit gebied waren. Zijn daar alternatieven voor? De VVD vraagt aan de wethouder of dit niet een extra signaal is dat er na 2035 in Rijnenburg gebouwd moet gaan worden? Wat betreft de plannen voor de Jaarbeurs zelf is het de fractie duidelijk dat de Jaarbeurs voor de stad behouden moet worden en dat de buurt van het Centraal Station daarvoor de beste oplossing is. Vanuit het oogpunt van bereikbaarheid is het goed om de parkeercapaciteit daar uit te breiden. Ook wil de VVD dat het college goed gaat nadenken over hoe de tram onder dat Jaarsbeursgebied door moet gaan. Daarvoor heeft de gemeente nog geen plan. Aan de wethouder wordt gevraagd of zo'n plan op korte termijn te leveren is.

35 **Mevrouw Bode** (Volt) vraagt of de VVD de Jaarbeurs een betrouwbare partner vindt in de plannen om samen een stad te maken en wat daar uiteindelijk van terecht lijkt te komen.

40 **De heer Te Hoonte** (VVD) denkt dat de gemeente al te enthousiast is geweest in haar intentie om in het Jaarbeursgebied twee- tot vierduizend woningen te realiseren.

Mevrouw Bode (Volt) vraagt wat het college volgens de VVD anders had kunnen doen om hier wel meer kracht achter te zetten, zodat dit minder vrijblijvend was dan het nu lijkt te zijn.

45 **De heer Te Hoonte** (VVD) zegt dat dit is wat hij bedoelde toen hij zei dat het tegengeluid ontbrak. Bij zulke plannen moeten er ook kritische vragen gesteld worden. Misschien had de gemeente niet zo snel de intentieovereenkomst moeten sluiten. De raad moet oordelen over het handelen van het college en de Jaarbeurs moet oordelen over het handelen van haar bestuurders.

50 **De heer Dekkers** (GroenLinks) merkt op dat de financiële positie van de Jaarbeurs nog steeds stevig is na de verliezen van twee jaar corona en dat het plan behoorlijk financieel onderbouwd was.

55 **De heer Te Hoonte** (VVD) zegt dat de raad een controlerende taak heeft ten aanzien van het college en niet ten aanzien van allerlei andere partijen. Volgens hem heeft het college een intentieovereenkomst getekend waarvan het misschien toen al had moeten afvragen of die wel realistisch was. Het is niet aan de raad om te oordelen dat de Jaarbeurs zijn financiële mogelijkheden heeft overschat.

60 **De voorzitter** geeft het woord aan de fractie van D66.

De heer Bakker (D66) is benieuwd hoe het nu verder gaat en vraagt of de wethouder zicht heeft op de planning die nu nog erg vaag lijkt. Het is nodig om dit met elkaar te gaan concretiseren. Daar zou de heer Bakker graag meer over horen. Een andere vraag is of de Jaarbeurs dit alleen gaat doen of dat een publiek-private samenwerking hier meer stevigheid kan bieden. Wat betreft de Jaarbeursboulevard vindt D66 net als GroenLinks dat daar meer aan gedaan zou moeten worden. De fractie ziet niets terug van de mooie plannen die er lagen voor het sportpark Nieuw Welgelegen en vraagt wat daar nu mee gaat gebeuren. D66 sluit zich aan bij de vraag van de VVD naar de plannen voor het OV, de tramlijn bij het Jaarbeursgebied. Een andere vraag is in hoeverre het gebied ten westen van het Merwedekanaal een geschikte plek zou kunnen zijn voor tijdelijke bewoning. Wordt daar überhaupt naar gekeken?

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of het voor D66 bespreekbaar zou zijn om de parkeercapaciteit op dat terrein wel te behouden c.q. te vergroten.

De heer Bakker (D66) zegt dat men in dezen een middenweg moet vinden tussen het wenselijke en het haalbare. Hij vindt het lastig om hier zomaar 'ja' op te zeggen, maar hij heeft begrip voor de parkeerbehoefte aan de Jaarbeurskant.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of het werkbaar zou zijn om over vijftien jaar te kijken wat er verder met het terrein moet gebeuren.

De heer Bakker (D66) kan zich voorstellen dat er op een later moment andere scenario's onderzocht gaan worden.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van het CDA.

De heer Van Steeg (CDA) zegt dat de CDA onaangenaam verrast was door de herijking van het masterplan en vindt dat de gemeente niet scherp genoeg is geweest ten aanzien van de hardheid van de plannen en de daarbij gestelde voorwaarden. Er zijn verwachtingen gecreëerd die absoluut niet worden waargemaakt. Hij vraagt wat voor gevolgen dit heeft voor de samenwerking met de Jaarbeurs. Welke voorwaarden gaat de gemeente nu stellen en hoe gaat zij ervoor zorgen dat zij zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke verwachtingen blijft? Hoe ziet dat traject er voor de komende tijd uit en wanneer krijgt de raad de uitwerking daarvan?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de PvDD.

De heer Van Heuven (PvDD) zegt dat de fractie het onaangenaam vindt dat de Jaarbeurs allemaal mooie plannen maakt en dat de gemeente hieraan haar medewerking verleent zonder voorwaarden te stellen. De PvDD hoopt nog steeds dat het dakpark bij de Jaarbeurs er gaat komen en vraagt of het college enig idee heeft hoe het er gaat komen.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van Student & Starter.

Mevrouw Oudejans (Student & Starter) zegt dat Student & Starter teleurgesteld is dat het oorspronkelijke plan geen doorgang heeft kunnen vinden en bezorgd is wat dit voor de toekomst van de Jaarbeurs gaat betekenen. De fractie wil graag een reflectie van de wethouder op het toevoegen van groen, levendigheid en extra woningen in dit gebied. Zij zou ook graag zien dat de Jaarbeurs een onderdeel van de binnenstad wordt. Hopelijk zal de wethouder dit ook in de toekomstige plannen meenemen. Student & Starter is ook benieuwd naar andere vormen van samenwerking zodat de plannen voor de Jaarbeurs in de toekomst toch doorgang kunnen vinden.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de CU.

De heer Van der Graaf (CU) vindt dat het proces in dezen geen schoonheidsprijs verdient. Hij vindt het zonde dat er met deze locatie niet meer gedaan gaat worden. De fractie vraagt of de wethouder op korte termijn met de nieuwe directie van de Jaarbeurs afspraken kan maken over het dubbelgebruik van leegstaande parkeerterreinen en hallen, omdat er een groot tekort is aan sportterreinen.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de PvdA.

Mevrouw Assen (PvdA) zegt dat de PvdA eerder in relatie tot corona al vragen had bij het ambitieniveau, hoe haalbaar alles was. Misschien hebben de ambities te veel de overhand gekregen. Het lijkt de fractie goed om daar als college op te reflecteren.

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van de PVV.

De heer Daniëls (PVV) vindt de Jaarbeurs een mooie aanvulling op Tivoli Vredenburg en erg belangrijk voor de stad Utrecht. Dat zou een prioriteit moeten krijgen. Een andere vraag is of nog meer verdichting in het hart van Utrecht wel zo verstandig en haalbaar is, omdat er in de plannen weinig ruimte is voor autoverkeer en parkeerplaatsen. De heer Daniëls vraagt zich af of het voor de stad wel goed is om op dit terrein meer woningen te bouwen. En hoe staat het met de motivatie van de Jaarbeurs zelf om onderdeel van het centrum te worden? Kan de wethouder misschien zeggen hoeveel budget voor deze plannen beschikbaar is en wat de financiële situatie aan de kant van de Jaarbeurs is?

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van Volt.

Mevrouw Bode (Volt) zegt dat de herijking voor haar fractie aanvoelt als een stap terug in de tijd. Zij vraagt hoe de wethouder tegen deze samenwerking aankijkt, gezien de betekenis van de Jaarbeurs voor Utrecht maar ook die van Utrecht voor de Jaarbeurs.

De voorzitter schorst de vergadering.

De voorzitter heropent de vergadering om 16.10 en geeft het woord aan de wethouder voor zijn reacties op de inbreng van de diverse fracties.

De wethouder erkent de discrepantie tussen de ambitie en de realisatie van het oorspronkelijke plan voor het Jaarbeursterrein en begrijpt de teleurstelling van de diverse fracties. Hij onderstreept de noodzaak dat de directie het plan heeft moeten wijzigen en wijst op de financiële gevolgen van de coronacrisis die in 2020 niet te voorzien waren. Daardoor was er minder mogelijk dan iedereen aanvankelijk had gedacht. Voor de Jaarbeurs is het organiseren van evenementen een kernactiviteit; stedenbouw is dat niet. Door de verslechterde positie van de Jaarbeurs na corona besloot de nieuwe directie dat het plan niet haalbaar was. Volgens de wethouder had het college hier scherper op moeten zijn. Wat betreft de woningbouw op het Beursterrein heeft de gemeente nog steeds de ambitie om daar woningen toe te voegen. Hij zegt dat de gemeente van meet af aan een kritisch gesprek met de Jaarbeurs heeft gevoerd, al heeft zij ook een zekere afstand gehouden omdat het een plan, een businesscase, van de Jaarbeurs was. De wethouder geeft toe dat te laat op tafel is gekomen dat het plan onhaalbaar was.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat in het programma van de RSU 2040 staat dat er in het Beurskwartier 2500 woningen en bij de Jaarbeurs 2000 tot 4000 woningen bij komen. Dat behoeft enige extra toelichting van de wethouder.

De wethouder antwoordt dat deze getallen in de totale doorkijk zijn wel gebruikt als onderbouwing voor harde plannen, maar dat die nu toch echt wel aangepast moeten worden. De wethouder vervolgt zijn beantwoording en zegt dat de gemeente het in de gesprekken met de Jaarbeurs ook over de samenwerkingsvorm zal hebben. Wat het college betreft zal het proces zal in de richting van de omgevingsvisie gaan. Die zal voor de zomer van 2024 gereed zijn. Op dat moment zal het college hierover met de raad in debat gaan. Daarbij zijn de uitgangspunten nog steeds aansluiting bij het centrum, een levendige boulevard, vergroening en verduurzaming. Ook zal rekening worden gehouden met de geluidsoverlast van de Jaarbeurs als die meer activiteiten gaat organiseren.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of het dubbelgebruik van ruimte ook terug zal komen in de omgevingsvisie.

De wethouder antwoordt dat er geen sprake zal zijn van monocultuur. Hij wil echter wel de verwachtingen temperen. De logistieke overwegingen maken het buitengewoon lastig om bij de Jaarbeurs bijvoorbeeld de sporttekorten in de stad op te lossen. Wat betreft de vraag van de VVD

naar de aanleg van de tramlijn bij de Jaarbeurs zegt de wethouder dat dit ook nog een jaar of twee gaat duren, maar in grote lijnen is het tracé wel duidelijk.

5 **De heer Te Hoonte** (VVD) merkt op dat je in het kader van het bestemmingsplan toch wel zal moeten weten waar de tramlijn over het Beursterrein gaat lopen.

10 **De wethouder** zegt dat hiermee in de nieuwe omgevingsvisie en het R&D-proces rond de tramlijn rekening wordt gehouden. Volgens de wethouder zijn er wel allerlei initiatieven die de Jaarbeurs nu wil ondernemen om de boulevard te verleggen. Hij zegt dat in het overleg met de Jaarbeurs wel een zekere wederkerigheid moet zijn. Als je het tijdelijk gebruik van de Jaarbeurs mogelijk maakt, wat krijgt Utrecht er dan voor terug als stad? Op de vraag of de herijking van invloed zal zijn op de plannen voor Nieuw Welgelegen antwoordt de wethouder dat dit niet het geval is. Wat betreft tijdelijk wonen op het parkeerterrein ten westen van de Merwede, zegt de wethouder dat daarnaar wel is gekeken maar dat dit niet haalbaar is omdat je daar dan een extra parkeergarage moet bouwen voor iets wat je daar tijdelijk neerzet.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of het niet slimmer is om het in één keer goed te doen.

20 **De wethouder** beaamt dit. Over het geplande dakpark zegt de wethouder dat hier een wel erg fors prijskaartje aan is verbonden. Het uitgangspunt van de omgevingsvisie wordt vergroenen. Het dakpark zou daarvan een invulling kunnen zijn maar misschien zijn er ook andere ideeën om die vergroening te realiseren. In de omgevingsvisie wordt dubbelgebruik een uitgangspunt. Dit is tijdelijk mogelijk maar het moet wel kwaliteit hebben. Dubbelgebruik in de hallen is logistiek buitengewoon ingewikkeld. Dan kan men beter kijken naar een goede omgevingsvisie, een compacte Jaarbeurs, waardoor je ruimte vrijspeelt om op een andere plek iets te realiseren.

25 **De heer Van der Graaf** (CU) vindt de huidige situatie ook niet echt een toonbeeld van kwaliteit. Het uitwerken van de omgevingsvisie duurt ook nog jaren. Hij denkt dat er in de tussentijd qua invulling op het buitenterrein wel meer mogelijk is.

30 **De wethouder** zegt dat dat kan, maar hij wil niet zonder samenhang allerlei tijdelijke functies toevoegen die vervolgens na anderhalf jaar om allerlei redenen weer worden verwijderd, want dan heb je daar ook weer spijt van. Tijdelijkheid ja, dubbelgebruik ja, maar ook kwaliteit.

35 **Mevrouw Assen** (PvdA) merkt op dat het feit dat het gebied niet wonderschoon is juist kansen biedt om sommige dingen, zoals een skatebaan, wel tijdelijk te doen.

40 **De wethouder** zegt dat het wel in de bedrijfsvoering van de Jaarbeurs moet passen, omdat het hun eigendom is. Die zal ook iets terug willen zien voor het feit dat zij ruimte ter beschikking stelt. De wethouder is het in beginsel met alle fracties eens, maar wil niet te snel toezeggen dat de gemeente iets gaat doen. Hij vervolgt zijn beantwoording. Voor de Jaarbeurs is het belangrijk om een goede faciliteit op deze plek te hebben maar het is ook vanuit een ondernemersoogpunt in hun belang om de ruimte die zij heeft goed te benutten. De wethouder zegt dat het niet aan hem is om iets te zeggen over de financiële positie van de Jaarbeurs, die een flinke klap heeft gehad van corona en hard zal moeten werken om gezond te blijven. De kosten die de gemeente moet maken voor de ontwikkeling van het Jaarbeursdeel van het Beurskwartier zijn van een heel andere orde dan de kosten die de Jaarbeurs daarvoor moet maken. Herijken moet een stap vooruit zijn en niet een stap terug. Juist in tijden van schaarste wordt er gekozen voor makkelijke opties, weinig kosten en veel verdienvermogen.

50 **De heer Dekkers** (GroenLinks) vraagt naar aanleiding van de samenwerking of het college het eens is met GroenLinks dat het noodzakelijk is om ruimte te maken voor een andere partij die met zekerstelling van de belangen van de Jaarbeurs helpt om dit gebied echt goed te ontwikkelen.

55 **De wethouder** antwoordt dat hij zich dit wel kan voorstellen, maar dat dit afhangt van de vraag wat het plan gaat worden, van de financiële positie van de Jaarbeurs en van de vraag of de Jaarbeurs dit wel wil. Omdat daar ook onderhandelingen aan te pas zullen komen, wil de wethouder daar in deze publieke setting niet te veel over zeggen.

De heer Daniëls (PVV) merkt op dat het organiseren van grote evenementen iets anders is dan aansluiting op het centrumgebied. Zou de Jaarbeurs iets aan dat laatste willen doen?

5

De wethouder antwoordt dat de Jaarbeurs niet met de rug maar met het gezicht naar de stad wil staan en dat een groene, veilige en levendige omgeving ook in het belang van de Jaarbeurs zelf is omdat dat bijdraagt aan de verkoopbaarheid van de hallen. Volgens hem zou de Jaarbeurs graag hierover met de gemeente in gesprek gaan.

10

De voorzitter stelt vast dat er geen gemiste vragen zijn en somt de toezeggingen op. Zij vraagt of de agenderende partijen hier genoeg aan hebben of dat zij dit toch nog aan de raad willen doorgeleiden.

De heer Te Hoonte (VVD) wil nog even nadenken of de fractie hierover een motie wil indienen.

15

De voorzitter zegt dat het nu dan nog niet geagendeerd wordt. Zij dankt de aanwezigen voor hun bijdragen aan het debat en schorst de vergadering om 16.45.

20

25

30

Verslag openbare avondvergadering commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed

Datum 13 april 2023
Locatie Raadszaal, stadhuis
Verslag door mw. E. Wijsman (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, dhr. J. Vesters, de wethouders, mw. L. van Hooijdonk en E. Eerenberg, de leden, mw. K. Alblas (CU), dhr. H. Bakker (D66), mw. L. Bode (VOLT), dhr. R. Daniëls (PVV), dhr. F. Dekkers (GL), dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht), dhr. R. v.d. Enk (Student&Starter), dhr. G. te Hoonte (VVD), lid M. Minnaert (Bij1), dhr. C. Nyquist (Stadsbelang Utrecht), mw. A. Oudejans (Student&Starter), mw. A. Sasbrink (PvdD), dhr. H. Stellinga (CDA), dhr. Y. Usta (DENK), dhr. R. v.d. Zweth (PvdA)

Opening en mededelingen

De **voorzitter** heropent de vergadering.

11. Omgevingswet en bindend advies

De **voorzitter** geeft aan dat dit punt is geagendeerd op verzoek van de fracties van VVD, Student&Starter, D66 en PvdD. Dit agendapunt zal in een termijn worden behandeld.

De heer **Te Hoonte** (VVD) wil voorafgaand aan het raadsvoorstel hierover praten. Hij zou graag zien dat dit zoveel mogelijk beleid neutraal wordt ingevoerd en dat hetgeen nu valt onder de algemene verklaring van geen bedenkingen dan onder het bindend advies valt. Hij wil het beleid in een raadsbesluit benoemen, zodat dat vastligt. Op een vraag van mevrouw **Sasbrink** (PvdD) of hij dan ook meteen de inhoud naar zijn hand wil zetten, zegt hij dat de algemene verklaring van geen bedenkingen er al ligt en dat het beleid dat de afgelopen jaren is vastgesteld bekend is. Wellicht

moet een en ander wel iets aangescherpt worden, omdat het beleid veranderd is, maar hij verwacht geen grote wijzigingen.

5 Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) zegt dat de algemene verklaring van geen bedenkingen in het afgelopen jaar een aantal keer is gebruikt voor bouwplannen, maar eigenlijk wil de raad bouwplannen altijd wel zien. Ze vraagt of de heer Te Hoonte dat zou willen zeggen.

10 De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat de raad nooit bouwplannen van Leidsche Rijn ziet. Hij stelt voor om een bepaald woningaantal vast te leggen waarop de raad dan de plannen ontvangt. Iets dergelijks zou wellicht ook kunnen gelden voor het kappen van bomen.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) zegt dat de raad eens per jaar een overzicht van het college krijgt van wat er is toegevoegd.

15 De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt dat het lijstje niet veel langer zou moeten zijn dan de algemene verklaring van geen bedenkingen en wijst op de proceduretermijn van zes weken; daarom zou het niet via twee procedurestappen op de agenda moeten komen, maar direct.

20 Mevrouw **Oudejans** (Student&Starter) wil graag duidelijke kaders en vraagt zich af hoe een en ander moet worden aangepakt. Er zou medio 2021 al een plan van het college komen met verschillende opties; dat is er nog niet en ze verzoekt de wethouder om dit daarbij bij mee te nemen. Zij verzoekt de wethouder ook om gevallen waarvoor voor de invoering van de Omgevingswet geen verklaring van bedenkingen nodig was mee te nemen in de opties.

25 De heer **Bakker** (D66) steunt het voorstel van de heer Te Hoonte en heeft in een technische bijeenkomst voorgesteld om een menukaart te maken met zaken waaraan je kunt denken en hij vraagt de wethouder of zoiets te maken is.

30 Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) zegt dat haar fractie niet blij is met hoe de algemene verklaring van geen bedenkingen wordt gebruikt. Haar fractie wil graag uitbreiding van deze algehele verklaring en dat de raad vooraf geïnformeerd wordt over plannen. De algemene verklaring van geen bedenkingen is in de afgelopen jaren niet vaak toegepast, slechts vijf à tien keer per jaar. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of zij bedoelt dat de nieuwe verklaring ruimer zou moeten zijn, antwoordt zij bevestigend en zegt dat haar fractie nu wil dat het bindend advies zo is dat de raad vooraf over zaken wordt geïnformeerd. Dit zou ook de wethouder kunnen helpen als iets politiek gevoelig ligt. Zij zou graag zien dat niet alleen de Algehele verklaring van geen bedenkingen wordt meegenomen, maar dat er een ruimere lijst komt en dat de raad daarover dan geïnformeerd kan worden. Het begrip politiek gevoelig is lastig, omdat het lastig te bepalen is wanneer dat nu het geval is. Ze verzoekt de wethouder om bij het voorstel in te gaan op hoe in het bindend advies kan worden opgenomen dat zaken die gevoelig liggen voor advies aan de raad worden voorgelegd en ze zou graag zien dat de interpretatie ruimer wordt genomen dan nu. Zij zou ook willen dat alles wat buiten het Omgevingsplan valt aan de raad wordt voorgelegd ter informatie; misschien, dat er dan wel meer agendapunten in de commissievergadering zijn, maar dan kan de raad er wel zorgvuldig naar kijken en staat dan niet buitenspel. Op een vraag van de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) of bewoners in fase nul er al bij betrokken dienen te worden, zegt zij dat dat veel van de planning van de commissie zal vergen, maar ze ziet wel iets in een piepsysteem en structurele informatiebijeenkomsten. Ze vraagt de wethouder om de raad bijvoorbeeld via een vaste brief te informeren.

50 De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt wat mevrouw Sasbrink wil doen als de raad er niets van vindt.

55 Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) wil graag eenmaal per vier weken een lijstje van alle zaken die afwijken van het omgevingsplan. Als vervolgens niet op die lijst wordt gereageerd, dan weet de wethouder dat er geen commentaar is vanuit de commissie. Wellicht kunnen daarover afspraken gemaakt worden.

60 De heer **Stellinga** (CDA) zegt dat zijn fractie graag van alle afwijkingen op de hoogte gesteld wil worden. Hij zou graag periodiek daarvan een lijst van willen ontvangen. Als dilemma ziet hij dat het werkbaar moet blijven en dat wordt lastig als er ook advies wordt uitgebracht over vragen buiten plans. Hij stelt voor om dan uitzonderingen te maken voor kleine bouwplannen. Op een

vraag van de heer **Bakker** (D66) hoe werkbaar hij dat vindt, zegt hij dat er een manier moet worden gevonden en vraagt of de heer Bakker vindt dat het anders een bindend advies moet krijgen.

- 5 De heer **Bakker** (D66) vindt dat er prioriteiten gesteld moeten worden en denkt dat het idee van de heer Stellinga meer werk is voor de commissie.

De heer **Stellinga** (CDA) is het daarmee eens, maar hij wil graag volledig op de hoogte zijn van alle afwijkingen in de plannen.

10

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of een formulering als “wij willen alles weten hetgeen onder de oude verklaring van geen bedenkingen valt” is toegestaan.

15

De heer **Stellinga** (CDA) wil graag dat onderzocht wordt of dit kan worden omgedraaid, dus dat de raad overal een bindend advies op wil geven behalve bij de lijst met zaken die beleidsarm zijn.

De heer **Daniëls** (PVV) vraagt of er een hogere drempel voor agenderen geambieerd kan worden.

20

De heer **Stellinga** (CDA) gaat daar niet over.

De heer **Te Hoonte** (VVD) denkt dat, als een raadsmevrouw over een bindend advies wil spreken, zij daar wel de kans voor moet hebben.

25

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) ziet wel iets in het omdraaien zoals de VVD voorstelt. Hij daagt het college uit om met name als het gaat om woningaantallen de raad voorafgaand aan het finale besluit te informeren. Als de raad dan binnen een paar weken niet reageert, stemt deze toe.

30

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of de heer Dijkstra bedoelt dat bij de omgevingswet iemand een aanvraag kan indienen en dan binnen zes weken antwoord moet krijgen.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) bevestigt dit en zegt dat het erom gaat hoe het praktisch kan worden vormgegeven.

35

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of hij bedoelt dat, als de tijd zo kort is, het goed is als mensen aan de voorkant al meepraten.

40

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vindt de koppeling met fase nul cruciaal, want als de bewoners aan de voorkant weinig grip hebben, dan wil hij de lijst langer maken. Als het piepsysteem werkt, dan kan de huidige situatie bij beleidsarm worden omgedraaid. Hij vraagt wat de wethouder daarvan vindt. In principe is zijn fractie meer voor het naar de raad toetrekken, omdat dat de uitvoering van het college naar de burgers toe meer legitimeert.

45

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of hij bedoelt dat, als het vooraf niet goed is gegaan, het bindend advies negatief moet zijn.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) bevestigt dit. Als de voorfase structureel goed wordt geregeld en is geborgd, dan wil hij niet te streng zijn met het bindend advies, maar als dat niet goed is geregeld, dan wil hij graag een bindend advies van de raad. Een tussenoplossing zou het piepsysteem zijn.

50

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt of een Utrecht openstaat om in het kader van het bindend advies de hele lijst tegen het licht te houden.

55

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) denkt dat dat wel nuttig is, maar zijn fractie vindt dat vooral belangrijk bij bouwplannen.

60

De heer **Claasen** (GL) kan zich vinden in de woorden van de VVD. Hij denkt dat er sinds 2010, het moment waarop de lijst werd gemaakt, wel iets veranderd is en noemt onderwerpen als groen en ecologie die zwaarder zijn gaan wegen. Hij vraagt hoe het college zelf aankijkt tegen wat bestuurlijk gevoelig ligt en denkt dat er een slim proces moet worden gevonden van agenderen, zodat de raad niet de oorzaak is dat termijnen niet gehaald worden.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of GroenLinks dezelfde koppeling ziet als zijn fractie dat als bewoners in fase 0 inbreng hebben dat van invloed is op een eventueel bindend advies.

5 De heer **Claasen** (GL) wil van de wethouder weten hoe deze bestuurlijk gevoelig ziet, want als dat zo ligt, dan is het nodig om over een dergelijk punt een bindend advies te geven. Hoe het met fase 0 zit, kan hij nog onvoldoende overzien, maar dat kan wellicht op een later tijdstip.

10 Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) vraagt GroenLinks of het college kan inschatten wat er politiek gevoelig ligt, of de raad niet moet meedenken of iets een goed idee is en aan de voorkant meer aan zet moet zijn, zeker bij kleinere plannen.

15 De heer **Claasen** (GL) wil het graag beheersbaar houden en niet te wachten op een hogere work load.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat plannen vrij makkelijk als A-punt worden doorgestuurd, terwijl groepjes plannen meer tot discussie leiden. Hij of vraagt of de heer Claasen dat herkent.

20 De heer **Claasen** (GL) herkent dat wel, maar zegt dat de definitie daarvan lastig is voor een bindend advies

25 De heer **Van der Zweth** (PvdA) kan zich vinden in het voorstel van de menukaart en wil graag dat het college punten benoemt die belangrijke gevoelige onderwerpen. Bij een piepsysteem moet de raad zelf punten kunnen agenderen, maar hij vindt het niet nodig dat over alle zaken gesproken wordt.

30 Wethouder **Eerenberg** zegt dat het aan de raad is hoe die het bindend advies wil doen en verzoekt de raad het college daarbij te helpen. De wetgever heeft bedacht dat er een veel grotere rol bij het college van B en W dient te komen te liggen voor vergunningverlening. De rol van de raad wordt meer een controlerende en lerende rol. De raad kan afwijken van een bindend advies, maar hij adviseert de raad het bindend advies niet zo te maken dat de raad over alle dingen wil spreken. Het is zeker mogelijk om een en ander technisch beleidsarm om te zetten. Afgelopen week heeft de raad een brief van het college ontvangen waarin het college terugkijkt op hoe de algemene verklaring van geen bedenkingen in het afgelopen jaar is toegepast. Hij wijst op de

35 keerzijde dat er binnen acht weken een beslissing moet worden genomen en als de raad een groter aantal plannen wil zien, dan zal daar binnen die termijn over besloten moeten worden. Een deel van deze acht weken gaat al op aan het plan vanuit het college aan de raad voorleggen. Hij adviseert dus om, als de raad een en ander wil verruimen, dat wel binnen de termijn van acht weken moet blijven, ook in vakantieperiodes.

40 Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) vraagt of de termijn kan worden verlengd op het moment dat de raad piept.

45 Wethouder **Eerenberg** zegt dat dat wellicht wel mogelijk is, maar dat dat niet de bedoeling is van de omgevingswet. Het is de bedoeling dat de gemeente zoveel mogelijk binnen de acht weken blijft.

50 De heer **Te Hoonte** (VVD) denkt dat, als een verzoek tijdens het reces binnen komt, er een termijnverlenging moet plaatsvinden en vindt dat dat geen belemmering mag zijn.

55 Wethouder **Eerenberg** zegt dat dat mogelijk is, maar dat dat aan de raad is. Hij benadrukt dat de wetgever tot doel heeft om vergunningverlening meer bij het college te leggen. Hij meldt EenUtrecht dat hun voorstel niet mogelijk is, omdat tevoren helder moet zijn wanneer iets volgens de route van het bindend advies gaat en wanneer niet.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) heeft dat niet bedoeld, maar vroeg of aan de voorkant geborgd kan worden dat belanghebbenden er dan al iets van kunnen vinden.

60 Wethouder **Eerenberg** zegt dat er in de Omgevingswet afspraken zijn over de participatie, maar de kwaliteit van het participatieproces is geen garantie dat de omwonenden het ergens mee eens

zijn. Op een vraag van de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) of de wethouder dan wel een koppeling ziet, antwoordt deze dat, hoe beter je voorwerk doet, des te kleiner de kans is dat er bij vergunningverlening een zwaar dilemma ontstaat. Hij kan dit echter niet garanderen.

- 5 De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) denkt dat, als men in staat is om de positie van bewoners goed te organiseren, het voor de raad makkelijker is om een minder ruim bindend advies neer te leggen.

Wethouder **Eerenberg** denkt dat er altijd eentje doorheen kan glippen.

- 10 De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt dat het niet groter moet worden gemaakt dan het is.

- Wethouder **Eerenberg** is het daarmee eens, maar zegt dat het wel goed in geregeld moet worden. Het kan beleidsarm worden omgezet, maar hoe meer de raad wil zien, des te drukker het wordt en ook de acht weken termijn maakt dat lastig. Hij zal in het raadsvoorstel het idee van de menukaart meenemen. Het raadsvoorstel zal voor de zomer al aan de raad worden gezonden, zodat dit in september besproken kan worden en daarbij zal het beleidsarm omzetten van de huidige algemene verklaring van geen bedenkingen meegenomen worden en de suggestie om een en ander op te frissen. Tevens zal hij de suggestie om Leidsche Rijn gelijk te trekken meenemen. Hij zal er ook voor zorgen dat in de menukaart de wensen van de PvdD staan. Wat niet mogelijk is, is om de oude verklaring van geen bedenkingen als kopje weg te halen en daar een bindend advies van te maken, volgens de juristen. In september 2023 moet er een besluit over genomen worden en misschien is het goed om dan met elkaar over de procedure te praten. Voor raadsbesluiten die niet onder de verklaring van geen bedenkingen vallen, geldt overigens de oude procedure. Er moet wel voor gewaakt worden om de deadline te halen; want hij weet niet of dit consequenties heeft als de termijn niet gehaald wordt.
- 15
20
25

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt met het oog op de menukaart om het makkelijker te maken om een amendement toe te voegen waardoor ook de besluitvorming makkelijker wordt.

- 30 De heer **Stellinga** (CDA) vraagt aan de wethouder of de formulering 'met uitzondering van' wellicht ook mogelijk is.

- Wethouder **Eerenberg** is ook benieuwd naar de gelijktrekking van Leidsche Rijn en Utrecht en vindt het idee van de VVD goed. Hij wijst erop dat de raad zelf de raadinstrumenten vormgeeft. Het college zal meeschrijven bij de amendementen. Hij meldt dat de formulering 'alles tenzij' niet mogelijk is, maar dat er moet worden aangegeven wanneer iets wel gebeurt.
- 35

- De heer **Te Hoonte** (VVD) zou graag een getal willen noemen als het gaat om woningen waarover gesproken wordt.
- 40

De **voorzitter** schorst de vergadering voor enkele minuten.

De **voorzitter** heropent de vergadering.

45

12. Raadsvoorstel uitgangspuntennotitie omgevingsvisie Overvecht

- De **voorzitter** geeft aan dat het college voor de wijk Overvecht een omgevingsvisie wil opstellen. Daaraan voorafgaand wordt aan de raad een aantal uitgangspunten voorgelegd in een raadsvoorstel. Het college stelt aan de raad voor om de uitgangspuntennotitie vast te stellen. Dit agendapunt zal in twee termijnen zal worden behandeld.
- 50

- De heer **Van der Zweth** (PvdA) vindt het goed dat de uitgangspunten voor Overvecht vanavond besproken worden en gaat voor een bondige omgevingsvisie. Zijn fractie vindt betaalbaar wonen in een inclusieve stad belangrijk en zegt dat mensen binnen hun wijk ook moeten kunnen verhuizen. Hij vindt de sociale structuur van de buurt en wijk erg belangrijk en verzoekt de wethouder om een bevestiging daarvan. Diversiteit in woningen mag wat hem betreft niet leiden
- 55

5 tot gentrificatie. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of spreker alleen voor deze wijk een specifiek toewijzingsbeleid wil hebben, antwoordt hij ontkennend. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of spreker het ziet gebeuren dat mensen die sociaal wonen in Overvecht nu een huis kunnen kopen in Overvecht, zegt hij dat koop nu juist lastig is, maar dat dit wel mogelijk is voor midden huur. De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of dit betekent dat, als mensen uit andere wijken iets willen kopen, de PvdA daar op voorhand niet mee kan instemmen.

10 De heer **Van der Zweth** (PvdA) wil geen gentrificatie. Op een vraag van de heer **Van den Enk** (Student&Starter) om welk percentage het gaat, antwoordt spreker dat niet precies te weten maar hij stelt voor om met pilots te gaan werken. Hij zegt dat het groen in Overvecht mooi is en dat in principe niet gebouwd zal worden in de hoofd groenstructuur. Hij verzoekt de wethouder om een toezegging dat, als dat wel gebeurt, dit terugkomt bij de raad. Op een vraag van mevrouw **Sasbrink** (PvdD) of het klopt dat dat de **hoofdgroenstructuur** door de raad is vastgesteld en dat daar niet in gebouwd wordt, zegt hij dat het streven is dat er in principe niet wordt gebouwd, maar mocht het anders zijn dan wil zijn fractie dat de raad dat kan wegen.

Mevrouw **Minnaert** (Bij1) vraagt wat de heer Van der Zweth van het ov vindt.

20 De heer **Van der Zweth** (PvdA) steunt op het gebied van mobiliteit de 30 km/h vanwege veiligheidsredenen. Er moeten goede busverbindingen zijn en een fijnmazig OV-netwerk. Op een vraag van Mevrouw **Minnaert** (Bij1) wat de heer Van der Zweth op het gebied van OV aan het college vraagt, antwoordt hij dat, als een wijk ontwikkeld wordt, daar niet de focus op de auto mag liggen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of de bus zonder de omgevingsvisie daar ook kan rijden, zegt spreker dat dat mogelijk is, maar het is goed om tevoren al iets te zeggen over OV in de wijk. Hij ziet een spanningsveld tussen de twee uitspraken van nieuwbouw in het groen en behoud van woningen en mobiliteit en vindt dan dat behoud van woningen prioriteit heeft. Bij verbinden met de wijkaanpak vindt hij dat de focus op de sociale structuur belangrijk is. Ook participatie is heel belangrijk en hij wil graag dat daar aan de voorkant al helderheid over is. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of mensen wellicht een keer klaar zijn met alle participatie als zij toch het resultaat daarvan in de wijk niet zien, zegt spreker dat je die frustratie krijgt als zij niet goed kunnen meepraten. Daarom doet hij ook deze oproep. Het is echter belangrijk dat tevoren bekend is waarover men wel en niet kan meepraten.

35 De heer **Te Hoonte** (VVD) wijst erop dat er al veel is geparticipeerd in de wijk. Eerst is het omgevingsprogramma gemaakt en nu komt er weer de omgevingsvisie.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) zegt dat zijn fractie er anders in staat.

40 De heer **Stellinga** (CDA) roept op om duidelijk te zijn waarover geparticipeerd kan worden.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt wat de PvdA ervan vindt als wordt gezegd dat de uitgangspunten vaststaan en de visie door buurtbewoners gemaakt kan worden.

45 De heer **Van der Zweth** (PvdA) is daar geen voorstander van, omdat er dan een kleine selectieve groep zal meepraten, maar een groot deel van de bewoners niet. Hij denkt dat daar ook een rol voor de overheid is weggelegd.

50 De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of de PvdA het met hem eens is dat, als duidelijk wordt gemaakt dat deze visie van de buurt is, er meer enthousiasme zal zijn om mee te werken.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) deelt dat niet, omdat een visie niet alleen van de mensen in de wijk is, maar breder. Hij wil naar meer dan naar bestaande belangen kijken.

55 De heer **Dekkers** (GL) zegt dat zijn fractie blij is dat er gewerkt wordt aan een omgevingsvisie met draagvlak in de wijk. Hij vindt het jammer dat er al lang op de omgevingsvisie wordt gewacht en dat de twee toegezegde modules voor groen en mobiliteit er nog niet liggen. Zijn fractie kan zich vinden in de vele uitgangspunten in de notitie en hij zou graag zo vroeg mogelijk al willen praten over dilemma's en keuzes. Zijn fractie vindt ook dat een mate van wooncarrière binnen de wijk belangrijk is. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of de dilemma's veranderd zijn, zegt spreker dat die nog niet aan bod zijn gekomen en hij betreurt dat. Op een vraag van de heer **Te**

Hoonte (VVD) wat hij vindt van wat er in de afgelopen jaren door het college geleverd is, zegt spreker van mening te zijn dat de aanvullingen op het groenplan en de mobiliteit erg lang duren. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) wat er nu anders is waardoor spreker denkt dat het nu wel gaat lukken, zegt deze dat de onderwerpen waarop men kan sturen benoemd zijn en het proces zo ingericht wordt dat dilemma's en keuzevragen zo vroeg mogelijk in het proces aan bod komen. Zijn fractie vindt het belangrijk dat de groenstructuur wordt versterkt binnen de wijk en in het buitengebied en zou graag een heldere kaart daarvan willen hebben. Verder moet er niet gebouwd worden in het groen; dat principe moet helder zijn. Op een vraag van mevrouw **Sasbrink** (PvdD) hoe het afwegingskader er dan moet uitzien, zegt hij dat de afkadering van de groenstructuur scherp moet worden gemaakt. Op een vraag van mevrouw **Sasbrink** (PvdD) of hij ook vindt dat het structuurplan duidelijk is, zegt spreker dat er is gezegd dat er opnieuw gekeken moet worden naar de groenstructuur in Overvecht. Op een vraag van mevrouw **Sasbrink** (PvdD) of GroenLinks dan randjes wil afsnoepen van de liggende kaart, zegt spreker dat dat niet het geval is, maar dat zijn fractie een en ander juist wil versterken. Met betrekking tot mobiliteit zegt hij dat het om de wijk Overvecht moet verbinden met andere delen van de stad. Er is duidelijkheid nodig over een HOV-route in de wijk, maar deze mag geen barrière vormen tussen het centrum en de rest van de wijk. Hij denkt dat er veel kansen zijn voor het verbeteren van routes door het versmallen van wegen en het parkeren anders te organiseren. Dit kost echter wel veel geld. Hij hoopt dat er in de omgevingsvisie concrete conclusies komen. Hij vraagt het college of dit het met zijn fractie eens is dat een en ander helder moet zijn.

De heer **Bakker** (D66) vraagt of GroenLinks het met hem eens is dat de woningen expliciet moeten terugkomen in de wijk.

De heer **Dekkers** (GL) bevestigt dit en vindt dat de gemeenschap versterkt moet worden en dat het mogelijk moet zijn dat er een wooncarrière in de wijk wordt gemaakt. Met betrekking tot het participatieplan zou hij graag zien dat dit samen met Overvecht wordt gemaakt en hij vraagt de wethouder of er een proces kon worden ingesteld.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of bewoners voldoende kunnen meedoen in deze visie.

De heer **Dekkers** (GL) wijst op de vier punten die op pagina 2 van het raadsvoorstel staan en zegt dat hij weinig mensen hoort die aangeven dat zij die punten niet belangrijk vinden.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of GroenLinks ervoor open staat dat de raad de kaders vastlegt en dat er vervolgens een burgervisie wordt gemaakt.

De heer **Dekkers** (GL) vindt het participatieplan mooi en zegt dat het past bij wat de mensen vinden. Hij denkt dat dit een mix van participatievormen is die aansluit bij wat men wil.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of hij ook vindt dat eigenaarschap bij de wijk kan worden neergelegd.

De heer **Dekkers** (GL) denkt dat je eigenaarschap niet bereikt door een open vraag neer te leggen, maar dat je beter kunt aansluiten op punten die belangrijk zijn voor de wijk.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) is blij dat de raad op tijd meegenomen wordt bij de ontwikkelingen. Nadeel vindt zij dat er allerlei ambities zich opstapelen die met elkaar kunnen conflicteren. M.b.t. het groen in Overvecht verzoekt zij om in de tekst over bouwen in de hoofdgroenstructuur de woorden 'in principe' te schrappen en zij wil niet dat er wegen worden aangelegd in de hoofdgroenstructuur. Zij verzoekt de wethouder een en ander aan te scherpen. Op een vraag van de heer **Dekkers** (GL) of er wel voetpaden en fietswegen in de hoofdgroenstructuur mogen komen, antwoordt zij ontkennend. Haar fractie mist in het stuk nog de verbindingen voor de dieren. Zij zou graag zien dat de wethouder bevestigt dat er geen groen zal worden weggehaald om **mensen zichtbaar te maken** in de openbare ruimte. Met betrekking tot de toekomstbestendigheid vindt zij de ambities erg voorzichtig geformuleerd en ze verzoekt de wethouder die aan te scherpen. Zij vraagt het college bij de uitwerking van de omgevingsvisie in te gaan op de biodiversiteitscrisis en de klimaatcrisis, zodat ontwikkelingen onderaan de streep geen negatieve gevolgen hebben voor het klimaat. Op een vraag van de heer **Bakker** (D66) of er, met het oog op de woningcrisis, wel gebouwd mag worden op plekken in Overvecht die nauwelijks

gebruikt worden, zegt zij dat, als het gaat om plekken waar geen waarde is qua biodiversiteit, dat wat haar fractie betreft wel mogelijk is, maar er dient in ieder geval niet gebouwd te worden in de hoofdgroenstructuur.

5 De heer **Van den Enk** (Student&Starter) kan zich vinden in de omgevingsvisie. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of hij vindt dat dit voldoende is, antwoordt spreker blij te zijn met de richting die het college aangeeft. Hij zou graag zien dat de wethouder samen met de bewoners kijkt aan welke voorzieningen er behoefte is. Hij pleit voor meer middelhoge bouw en vraagt of de wethouder het met hem eens is dat dat bij de visie past. Met betrekking tot de
10 toekomstbestendigheid steunt zijn fractie de ambities, maar zou graag zien dat er wordt toegevoegd dat er functionele daken komen. Hij verzoekt de wethouder prikkelarme zones toe te voegen die kunnen zorgen voor rust in de stad.

15 De heer **Bakker** (D66) vraagt zich af waarom deze omgevingsvisie nu eigenlijk wordt gemaakt. Hij denkt dat de onderwerpen groen, wonen en mobiliteit het echt spannend maken. Hij mist op het gebied van wonen de meer betaalbare koopwoningen en overweegt een motie. Hij vraagt wat er vanuit de RSU waar gaat landen. Met betrekking tot groen vraagt hij zich af wat voor groen men precies wil hebben. Hij mist ook het uitgangspunt economie en denkt dat Overvecht behoefte heeft aan een trekker, zeker als het gaat om banen en werkgelegenheid en hij verzoekt de wethouder daar nog eens naar te kijken. Op het gebied van mobiliteit sluit zijn fractie zich aan bij wat hierover al eerder is gezegd. Participatie is belangrijk en hij roept op te luisteren naar de woningzoekenden en breder te kijken. Hij wijst op de motie “Verzilver het goud uit Overvecht” en verzoekt de wethouder de kracht te gebruiken die er in Overvecht zit.

25 De heer **Te Hoonte** (VVD) is verbaasd over het bedrag van 1,7 miljoen euro dat te besteden zou zijn aan het omgevingsprogramma. Hij vindt een en ander lastig te bevatten, want er komt een omgevingsvisie voor de stad met gebiedsuitwerkingen. Hij denkt dat Utrecht een andere kant op moet met gebiedsgerichte stukken. Op een vraag van de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) of hij een concreet voorstel heeft, zegt hij dat de RSU 2040 erop is gericht wat er in welk ontwikkelgebied wordt gedaan. De mensen in Overvecht wachten al tien tot vijftien jaar op beleid vanuit de gemeente. Er zijn wel een paar dingen ontwikkeld, maar dit leidt nog niet echt tot plannen. Op een vraag van de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) of de VVD de bewoners zelf aan de slag wil laten gaan, antwoordt hij dat geen goed idee te vinden, omdat je dan heel andere dingen krijgt dan in de RSU 2040 staan. Op een vraag van de heer **Dekkers** (GL) of de VVD ook vindt dat gekeken moet worden naar wat schuurt en waarover keuzes moeten worden gemaakt, zegt spreker dat er nu opnieuw een visie wordt ontwikkeld. Op een vraag van de heer **Dekkers** (GL) of hij ook vindt dat de route in het noorden en oosten van de stad veel onrust in de wijk oplevert, zegt hij dat er studie moet worden gemaakt van hoe de verbindingen door de wijk moeten lopen en hij roept op dat nu te gaan doen. Hij is verbaasd over de 1,2 miljoen euro waarover gezegd wordt dat hier ruimte is en zelfs zonder kredietaanvraag. Hij weet dat er ook nog 1,7 miljoen euro is voor een ander programma en vraagt de wethouder of dat geld nu op is of dat de raad er vrij over kan beschikken. Hij vraagt de wethouder naar de samenhang met het masterplan Overvecht, of dit plan daarin moet landen of dat het een apart document is. Met betrekking tot de woningen vraagt hij of er sociale woningen worden toegevoegd en hoe een en ander zich verhoudt tot de wens van de
45 PvdA.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) stelt voor om een en ander te splitsen door een gemeentelijk kader voor Overvecht te verschaffen dat helder en duidelijk is voor bewoners. Daarnaast zou hij de buurtbewoners graag willen uitdagen om een visie op te stellen. Hij denkt dat, als de visie echt van de bewoners zelf is, de bewoners enthousiast zullen zijn. Hij is benieuwd of de wethouder daarvoor openstaat.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt zich af wat de meerwaarde van het voorstel is ten opzichte van de omgevingsvisie. Hij verzoekt de wethouder om reflectie. Hij denkt dat de uitgangspunten voortgekomen zijn uit vigerend beleid. Hij vraagt hoe participatie nog iets kan veranderen aan de visie en hij wil weten waar de raad voor of tegen gaat stemmen we deze uitgangspunten.

Mevrouw **Alblas** (CU) is blij met de duidelijke en leesbare notitie. Ze heeft in het plan mooie dingen gelezen en is benieuwd naar de uitwerking ervan en zij verzoekt om snelheid. Haar fractie is blij met de uitbreiding van het groen, maar wil weten wat die uitbreiding nu precies inhoudt en of

er sprake is van meer kwalitatief groen. Zij zou liever niet in de hoofdgroenstructuur willen bouwen, omdat het veel tijd kost om een en ander terug te krijgen en ze vraagt wat de wethouder daarvan vindt. Haar fractie is blij met de groene daken en vraagt of die ook op huurwoningen kunnen komen. Ook de verkeersveiligheid is belangrijk en zij roept op om dit vooral ook goed te regelen. Zij vraagt of er bij de VO-scholen ook een school met vwo-niveau komt, omdat deze nu nog niet in de wijk is. Zij vraagt hoe de wethouder het bouwen aan de gemeenschap in Overvecht ziet of het bij winkelgebieden echt nodig is om in te zetten op consumeren en zij verzoekt de wethouder daar kritisch naar te kijken. Als er meerdere winkels bijkomen, dan zou dat ten koste kunnen gaan van de kwaliteit van winkelcentra in de omgeving. Zij roept op het Turkse koffiehuis niet te laten verdringen door een modern koffietentje en wil weten of er aandacht is voor inclusiviteit en of er toegang is voor mensen in rolstoelen. Zij vindt participatie een goede zaak en is het met de PvdA eens als het gaat om het kader van de verwachtingen. Zij vraagt nog hoe de wijkbewoners erbij betrokken worden.

De heer **Usta** (DENK) roept op te waken voor gentrificatie en vindt dat de woningen betaalbaar moeten blijven en dat er voldoende nieuwe woningen moeten komen. Hij wil graag de structuur behouden voor automobilisten en roept op voldoende parkeerplaatsen te maken.

Mevrouw **Minnaert** (Bij1) vraagt of er voor iedereen die nu in Overvecht woont nog plek is. Er is een risico dat bestaande huurwoningen duurder worden en zij vreest dat mensen vertrekken en dat de samenstelling van de wijk zal veranderen. Zij is het eens met de PvdA dat bekeken moet worden hoe nieuwe woningen bestemd worden voor mensen die al in Overvecht wonen. Ook kan zij zich vinden in de woorden van de ChristenUnie over het aanbod van winkels en toegankelijkheid van speeltuinen. Op een vraag van de heer **Bakker** (D66) of mensen die te veel verdienen voor sociale woningbouw de wijk uit moeten, zegt zij het belangrijk te vinden dat die mensen in de wijk blijven en dat er nieuwe woningen voor hen zullen zijn. Op een vraag van de heer **Bakker** (D66) of haar fractie vindt dat er sprake is van gentrificatie als er nieuwe duurdere woningen worden toegevoegd, zegt zij dat die mensen toch ergens heen moeten. Nu is er veel sociale huur in Overvecht. Het toevoegen van duurdere woningen gaat ten koste van de sociale huurwoningen die er nu zijn. Het gaat erom dat ervoor gezorgd wordt dat die mensen in de wijk kunnen blijven wonen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of zij ook vindt dat er duurdere woningen moeten worden toegevoegd in Overvecht, omdat mensen in Overvecht ook een inkomensontwikkeling doormaken, zegt zij dat er enorme wachtlijsten zijn voor sociale huurwoningen. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of Mevrouw Minnaert erkent dat er weinig anders in de wijk is dan sociale huurwoningen en dat Overvecht sinds de start in 1965 zich ontwikkelt naar een andere wijk en een andere bevolkingssamenstelling, antwoordt zij dat de wijk inderdaad verandert, maar dat gentrificatie daar los van staat. Verandering op zich vindt zij niet slecht, maar als mensen uit de wijk verdreven worden, vindt zij dat geen positieve verandering. Er is voor gekozen om huurwoningen in speciale wijken te zetten, maar nu is men boos dat er te veel mensen in die wijken wonen. Ze vraagt zich af waar zij dan zouden moeten wonen.

De heer **Dekkers** (GL) zegt dat er meer sociale woningen in Overvecht komen, maar wel in andere segmenten. Er wordt geprobeerd om de wijk veelzijdig te maken.

Mevrouw **Minnaert** (Bij1) zegt dat er geen sociale woningen bijkomen in Overvecht. Op een vraag van de heer Usta of zij het met hem eens is dat sociale huurwoningen ook vervangen kunnen worden door woningen met minder vierkante meters, antwoordt zij bevestigend.

De heer **Dekkers** (GL) vraagt of zij het ermee eens is dat er op Kanaleneiland in Overvecht veel jonge mensen zijn die een eigen woonplek willen hebben en dat er daarom veel vraag is naar éénpersoonswoningen.

Mevrouw **Minnaert** (Bij1) zegt dat haar fractie zich daarom hard maakt voor meer sociale huurwoningen in Overvecht. Zij is blij dat de bereikbaarheid verbetert en verzoekt de wethouder om nog te kijken naar de bereikbaarheid binnen Overvecht zelf en om zich in te zetten voor een fijnmazig OV. Haar fractie is het eens met de ChristenUnie over het vertrek van mensen die het Nederlands minder machtig zijn of doof zijn en daarom zou ze graag meer tolken in de wijk willen hebben die hierbij betrokken kunnen worden.

De heer **Daniëls** (PVV) hoort steeds vaker dat gedurende veel jaren wonen in een wijk voor mensen belangrijk is en de buurtcohesie wordt daardoor verhoogd. Hij hoopt dat dat het uitgangspunt de hoeksteen voor de visie van Overvecht wordt. Hij vraagt of de wethouder deze visie deelt. Hij zou graag een uitwerking willen hebben van de HOV-verbinding en ook meer willen weten van de financiële dekking. Hij vraagt of er meer groen nodig is in Overvecht en waarom er dan op andere plekken parken worden weggehaald en of dit consistent beleid is. Hij wil weten hoe het college kan garanderen dat de deelnemers aan de participatie een goede afspiegeling zijn van de wijk, in hoeverre het inspraaktraject echt van invloed is op het hele traject en hij verzoekt de wethouder om uitleg. In deze wijk wonen veel mensen die een auto nodig hebben voor hun werk en hij vraagt de wethouder of daarmee rekening wordt gehouden als het gaat om parkeernormen. Ook wil hij weten hoe voorkomen kan worden dat het maatschappelijk vastgoed te veel door een doelgroep wordt gebruikt.

Mevrouw **Bode** (VOLT) vraagt zich af waar ze nu precies iets van moet vinden en wat de meerwaarde van het stuk is, welke dilemma's er zijn, wat de uitgangspunten zijn en waarom dit stuk nu wordt ingebracht. Ze vindt het belangrijk dat de participatie goed wordt uitgewerkt en dat vanaf het begin helder is hoeveel ruimte er is voor inbreng. Zij vraagt de wethouder hiernaar. Op een vraag van de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) hoe VOLT tegenover een burgervisie staat, zegt zij participatie belangrijk te vinden en dan niet alleen die van de burgers. Ze wil het antwoord van de wethouder even afwachten.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt over de status van het document dat de raad heeft gevraagd om een startdocument, een uitgangspuntennotitie en een omgevingsvisie. De keuzes zullen nu worden gemaakt. Op een vraag van mevrouw **Bode** (VOLT) of de wethouder bedoelt dat er nu een verlanglijst komt die ingevuld kan worden, antwoordt zij ontkennend. Zij zegt dat het stuk vol staat met uitgangspunten. Er is namelijk met elkaar al veel beleid gemaakt en de extra punten voor Overvecht zullen worden toegevoegd. Dat zijn de uitgangspunten en straks komt er een verhaal en zal in kaart worden gebracht wat de keuzes zijn. Op een vraag van de heer Stellinga wat er dan precies vastgesteld wordt als er nog geen keuzes in staan, zegt de wethouder dat de raad hiermee het college opdracht geeft om de verschillende kaders die in de afgelopen tijd in de raad zijn gesteld toe te passen op Overvecht en om een aantal extra accenten voor Overvecht aan te brengen. Daarnaast is er een aantal dingen vastgesteld over de vorm, namelijk simpel, kort en bondig. Feitelijk wordt hiermee dus opdracht aan het college gegeven. Op een vraag van de heer **Stellinga** (CDA) wat die opdracht dan precies is, zegt de wethouder dat het college heeft geprobeerd om het simpel te houden. Dat moge duidelijk zijn als men naar de beslispunten kijkt. De opgaven staan aan de rechterkant van de kolom en deze zijn al eerder vastgesteld. Het college zal nu een visie opstellen en dan komt deze terug bij de raad. Op een vraag van de heer **Stellinga** (CDA) welke keuzes er inzitten zegt de wethouder dat dit een uitgangspuntennotitie is en dat de keuzes aan het eind komen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat er gevraagd is om een uitgangspuntennotitie, omdat de startnotitie niet concreet genoeg was. Het is nu dus de vraag of de uitgangspuntennotitie concreet genoeg is, waar de dilemma's zitten en wat de volgende stap is.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat er in de RSU geen kaartje staat met punten waar het schuurt. Daarom moet dat hier komen. Het gaat om de omgevingsvisie voor de komende twintig jaar en het college probeert daarheen te ontwikkelen. Op een vraag van de heer **Dekkers** (GL) of de keuzes samen met de bewoners worden gemaakt, zegt de wethouder dat er met scenario's gewerkt zal worden. Er zal een verslag worden gemaakt van wat er gedaan is. Zij wil het bondig houden en zal expliciet de basispunten er inzetten. Wat de financiën betreft zegt zij dat het programma voor vier jaar is, maar dat het te veel een opsomming van maatregelen is. Er moet gesproken worden over een totaal en over een structuur. Het programma heeft 5 t gekost en er is nu dus nog € 1,2 miljard over voor het geheel. De € 1,7 miljoen was overigens voor het centrum. Met betrekking tot de inhoud zegt zij dat de ambitie voor de woningbouw is om 6800 woningen toe te voegen. In absolute zin krimpt de voorraad dus niet. Een deel van de problematiek heeft overigens te maken met een eenzijdig woningaanbod. Het college wil dit bijsturen door een mix en door ernaar te streven dat mensen in de wijk een wooncarrière kunnen maken. Wat het voor de instrumenten betekent, kan zij nu nog niet zeggen. Zij zegt dat er geen sprake is van gentrificatie, maar het karakter van de wijk verandert wel en er komen mensen bij. Er zijn overigens ook sterke bewoners nodig om een wijk te kunnen dragen en dit lijkt zo een goed middel voor Overvecht.

Mevrouw **Minnaert** (Bij1) is blij dat de sociale huur behouden blijft. De huur van de middenhuurwoningen wordt echter verhoogd en ze vraagt of de wethouder daar iets aan kan doen.

Wethouder **Van Hooijdonk** kan geen uitspraken doen over huurverhogingen. Het college streeft ernaar dat de voorraad gelijk blijft en zal gaan praten over de juiste mix in de wijk. Het is de bedoeling dat de mensen die er nu wonen daar ook kunnen blijven wonen. Zij zegt toe de motie waar de heer **Bakker** (D66) aan refereerde over betaalbare koop nog te zullen toevoegen. Naar aanleiding van de opmerking van mevrouw Alblas zegt zij dat zij op bezoek is geweest bij de experimentele flats en dat dit heel inspirerend was. Dit is een goed voorbeeld van hoe verschillende mensen kunnen samenwonen en hoe er binnen een complex een wooncarrière kan worden gemaakt. Zij kijkt of daar iets mee kan worden gedaan. Het is zeker de bedoeling dat alle leeftijden in de wijk terecht zullen kunnen. Met betrekking tot de voorzieningen zegt zij dat het college al een aantal opdrachten heeft meegekregen. Mocht uit de participatie blijken dat er nog veel behoefte ergens aan is, dan zal het college kijken of daar nog plek voor is. Er zal gewerkt worden aan het realiseren van een gemengde wijk. Met betrekking tot de school zegt zij dat daar zeker een vwo aanwezig is, maar zij komt daar nog op terug. M.b.t de winkelgebieden gaat het niet om het stimuleren van de consumptie, maar om menging van winkels. Winkelgebieden waar niemand op zit te wachten zijn overigens makkelijk te schrappen. Wat haar betreft blijven de oorspronkelijke koffietenten in de wijk zitten. Zij meldt dat er inclusieve speeltuinen bestaan en dat het maatschappelijk vastgoed onderdeel is van de voorzieningenmix. Zij moet even puzzelen om te kijken of er meer middelhoge bouw mogelijk is. Op een vraag van de heer **Van den Enk** (Student & Starter) of het ook mogelijk is om de lagere woningen op te plussen, zodat de stad leefbaar blijft, zegt zij daarover met de eigenaren te zullen praten. Het inrichten van prikkelarme zones is wat haar betreft goed te combineren met de trage stad. Met betrekking tot de daken zegt zij dat die op meerdere plekken zijn genoemd en ook zeker terug zullen komen. Op een vraag van de heer **Van den Enk** (Student&Starter) of het dan om rode daken gaat, zegt zij dat er een dakenvisie is en dat geprobeerd wordt om een en ander functioneel te maken. Zij meldt de heer **Te Hoonte** dat het belangrijk is om nog even te wachten met het realiseren van een echt centrum in Overvecht. Op het gebied van groen staan er weinig ambities in de uitgangspuntennotitie en zij constateert dat er een grote groeiambitie is. Zij meldt de heer Van der Zweth dat de raad de omgevingsvisie gaat vaststellen en ze hoopt dat dat zonder aanpassingen kan. Op een vraag van de heer **Van der Zweth** (PvdA) of in de omgevingsvisie dan al duidelijk is of dat op bepaalde plekken aan de orde komt zegt zij nog niet precies te weten welk product er in de handel wordt gebracht, maar ze streeft hier wel naar. Het college probeert om kaders die vastgesteld zijn en waar spanning op zit nog eens te bekijken

De heer **Van der Zweth** (PvdA) verzoekt de wethouder om aan te geven hoe het proces eruit ziet.

Wethouder **Van Hooijdonk** zal deze suggestie ter harte nemen. Zij meldt de Partij voor de Dieren dat zij de wijk niet wil aantasten en dat het resultaat in de omgevingsvisie zichtbaar zal zijn. Naar aanleiding van een vraag van D66 en CU over de kwantiteit zegt zij dat die er wel in zit, maar dat de kwaliteit wellicht nog een tandje beter kan worden.

De heer **Daniëls** (PVV) zegt dat het hem vooral om de inconsistentie van het beleid gaat en hij wil weten hoe dat met het beleid strookt.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat dat lastig is, omdat zij niet kan uitsluiten dat er ergens wat groen verdwijnt. Zij meldt mevrouw Sasbrink dat er in het stuk staat dat er geen negatieve klimaateffecten moeten zijn en een grote biodiversiteit. Zij verzekert mevrouw Sasbrink dat er geen groen verwijderd zal worden voor zichtlijnen en hoewel dat een aandachtspunt. Zij wijst erop dat er uitgangspunten van het stuk staan voor groene verbindingen en die zijn zowel voor mens als dier. Een voetbalveld is overigens geen groen, maar een sportveld. Met betrekking tot werkplekken zegt zij dat, als er als opgave een ruimte claim is meegegeven, en een en ander nog verder moet worden uitgewerkt. Op het gebied van mobiliteit moet het OV nog verder worden uitgewerkt, ook binnen de wijk Overvecht zelf. Op de vraag van de PVV om aandacht voor de inpassing zegt zij dat dat een terechte vraag is, maar dat dat erg ingewikkeld is en dat het college daar nog echt op moet studeren. De financiering is overigens een lastig punt. Op het gebied van parkeernormen wijst zij erop dat de plekken in de stad allemaal meewegen. Over participatie heeft

het college beleidsvragen ontvangen en geprobeerd om helder te zijn over wat er vaststaat. Het gaat om concrete vraagstukken waar veel over te spreken valt. Geprobeerd zal worden om voorbij de usual suspects te komen en daarom zal er gewerkt worden met loting, zodat er ook nieuwe mensen bereikt worden en de gemeente komt naar de bewoners toe. Bij de loting zal ook
5 aangegeven worden dat, als men ondersteuning nodig heeft, dat georganiseerd zal worden. Zij wijst erop dat woningzoekenden lastig te bereiken zijn. Zij meldt de heer **Bakker** (D66) dat de motie over lokaal doen op alle punten wordt uitgevoerd. De suggestie om een procesgroep in te stellen wordt niet overgenomen, omdat er al veel afspraken zijn gemaakt. Zij denkt dat dit een goed proces is en dat men het college hiermee aan de slag kan. Er zijn geen groepen die
10 tegenover elkaar staan en het zal worden uitgevoerd.

Mevrouw **Bode** (VOLT) vindt het belangrijk dat mensen die meedoen met de participatie wel weten wat er al vaststaat. Daarom vraagt zij de wethouder of zij de communicatie met de
15 participanten kan delen.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat toe.

De heer **Dekkers** (GL) vraagt of het proces niet moet worden gevolgd, zodat de juiste
20 uitgangspunten gerealiseerd worden.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat dit tevoren is afgestemd, maar ze vindt dit een goede suggestie, want zo kunnen mensen die hebben meegekeken betrokken worden bij de
thermometer in het proces.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt nogmaals naar de financiën. De 1,7 miljoen euro was bestemd voor het omgevingsprogramma. Hij wil weten hoe het kan dat de € 1,2 miljoen ineens vrijkwam in de begroting en vraagt de wethouder hoe het mogelijk is dat zij dit soort bedragen uitgeeft zonder dat er concrete stappen zijn.

Mevrouw **Alblas** (CU) wil graag nog een antwoord op haar vraag over de uitbreiding en of er een kwaliteitsslag in de uitbreiding zit. Tevens heeft zij gevraagd of AZC-bewoners hierbij betrokken kunnen worden.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt over het groen dat er vier hoofdmoten zijn namelijk extra bomen, een park of natuurgebied in Zuilen, het Noorderpark en de wijk zelf. Met betrekking tot de AZC-bewoners zegt zij dat er met hen een interview kan worden gehouden. Op het gebied van financiën verwijst zij naar de begroting en zegt dat dit allemaal al is aangekondigd.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt het vreemd dat er 1,2 miljoen euro kan worden vrijgemaakt in de begroting en vraagt hoe dat precies zit.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat het om een totale begroting van 1,8 miljard euro gaat en dat daarin al is opgenomen dat er in Overvecht aan de slag zal worden gegaan. De raad heeft die begroting ook vastgesteld.

De heer **Te Hoonte** verwijst naar de raadbrieven zegt dat er in de raadbrief staat dat er € 1,2 miljoen in het programma ruimte toevallig vrij is. Hij vraagt hoe dat zit.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat de raad heeft vastgesteld dat er vijfduizend woningen moeten worden toegevoegd. Er is een begroting om de ambities van de raad uit te voeren en daarvoor zijn dus ook middelen beschikbaar.

De heer **Te Hoonte** (VVD) zegt dat de raad budgetrecht heeft en vraagt of de € 1,2 miljoen dan al voor Overvecht is gespecificeerd.

Wethouder **Van Hooijdonk** kan dat niet precies zeggen. Er is planvorming gedaan voor Overvecht en deze middelen kunnen daarvoor worden ingezet.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt het vervelend dat hij geen duidelijk antwoord krijgt. Hij verzoekt de wethouder om volgende keer financiële vragen secuurder te beantwoorden. Hij vindt dat

vragen over financiën te snel aan het eind van de beantwoording worden beantwoord en dat dat geen recht doet aan de positie van de raad. Hij verzoekt het college om dat mee te nemen.

5 De heer **Dekkers** (GL) heeft een punt van orde en heeft een antwoord gemist op zijn vraag over de mobiliteit in Overvecht. Hij vraagt naar de planning en wat er wanneer wordt gedaan.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat er in de loop van dit jaar een openbare ruimteplanning komt en dat daarin wordt voorzien.

10 Tweede termijn

15 De heer **Bakker** (D66) bedankt de wethouder voor haar prima beantwoording. Hij vraagt of dit nu een uitgangspuntennotitie is die zij nodig hebben om een omgevingsvisie te maken. Hij is blij dat de economie serieus wordt opgepakt en hij wil nog weten hoe de wethouder aankijkt tegen zijn stelling dat er een trekker nodig is in Overvecht.

20 Mevrouw **Sasbrink** vindt dat een en ander nog wel erg voorzichtig is geformuleerd. Zij zou graag zien dat er duidelijker in komt te staan dat Overvecht in 2040 klimaat- en energieneutraal is. Ook de beschrijving van bouwen in het groen wil zij graag aangescherpt hebben. Zij vraagt wat de raad kan doen om beter geïnformeerd te worden en geeft als voorbeeld de € 1,2 miljoen waarover gesproken is. Ze zegt dat de raad voor een lager budget wel geraadpleegd wordt en ze vraagt de heer Te Hoonte hoe de raad dat zou kunnen doen.

25 De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt dat de raad duidelijker inzicht moet krijgen waar het geld zit en wat er aan de diverse programma's wordt besteed. Hij overweegt een motie, zodat expliciet aan de raad wordt gecommuniceerd uit welk potje het geld komt.

30 De heer **Bakker** (D66) vraagt of het mogelijk is dat de wethouder voor de raadsbehandeling dit nog uit de doeken doet.

Mevrouw **Sasbrink** (PvdD) vindt dat een goede oplossing.

35 De heer **Dekkers** (GL) is blij met de beantwoording van de wethouder en hoopt dat het scherper wordt wat de dilemma's in de keuze zijn. Hij denkt niet dat er een motie nodig is.

40 Wethouder **Van Hooijdonk** antwoordt de heer Bakker dat een trekker wellicht uit de participatie zou kunnen komen. Met betrekking tot de energie ambities meldt zij dat het college het werk niet gaat overdoen. Overvecht Noord en Zuid zitten in de eerste tranche en er wordt al veel gerenoveerd. In de nieuwbouw probeert men wel maximaal duurzaam te werken. Zij zegt toe op papier nog te zullen uitleggen hoe het zit met de financiële bronnen.

45 De **voorzitter** constateert dat er een toezegging is gedaan, namelijk dat de wethouder een financiële onderbouwing zal aanleveren voorafgaand aan de behandeling van dit onderwerp in de raad.

Dit punt zal als B-punt worden doorgeleid naar de raadsvergadering met een tijdsplanning van een half uur.

50 De **voorzitter** sluit de vergadering om 23.20 uur en wenst de aanwezigen wel thuis.

LIJST VAN TOEZEGGINGEN

Wethouder Voortman

- De wethouder verstuurt op verzoek van de PvdA een raadsbrief met een nadere toelichting op het aftoppen ten gunste van sociale woningbouw met onder andere informatie bij hoeveel projecten hier sprake van is. Als dat bij veel projecten het geval is, is het dan niet verstandiger om hier generieke afspraken over te maken?
- De wethouder gaat in de brief ook in op de wens van de Partij voor de Dieren voor aandacht voor dierenwelzijn.
- De regeling wordt op verzoek van D66 over vier jaar geëvalueerd.

Wethouder Schilderman

- er komt over drie of vier jaar een raadsbrief inzake de monitoring van de biodiversiteit.
- er komt één jaar na oplevering, in 2027, een raadsbrief over de mobiliteit.

Wethouder Eerenberg

- Voor de zomer van 2024 ontvangt de raad het voorstel voor de omgevingsvisie met betrekking tot de Jaarbeurs.
- Het groenplan komt per raadsbrief naar de raad. Wanneer dat zal zijn wordt nog gemeld.
- Er komt tevens een brief over het aantal vierkante meters groen bij de woning alsook een toelichting bij de cijfers.

Wethouder Van Hooijdonk

- Voorafgaand aan de behandeling van de uitgangspuntennotitie omgevingsvisie Overvecht in de raad ontvangt de raad een financiële onderbouwing.

Lijst toezeggingen-moties-brieven ROG dd 17 mei 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	behandeling	streefdatum, antwoord, stavaza
(335/596) 22/T211	ROGV 23-06-22	Voorjaarsnota	Grondzaken	Wethouder Voortman zegt toe dat, onder de voorwaarde dat de Omgevingswet inwerking treedt op 1 januari 2023, de raad in de eerste helft van 2023 een raadsvoorstel voor de actualisatie van het Grondbeleid ontvangt. Mocht de Omgevingswet op een andere datum inwerking treden, dan ontvangt de raad per raadsbrief mededeling over wanneer dan een nieuw Grondbeleid aan de raad wordt voorgelegd.	Grondzaken	01-06-23 (antwoord niet aangegeven)
(525/596) 21/T212	Raad 17-06-21	RV Toekomst parkeergarage Springweg	Grondzaken	M134 Vergroen de (omgeving van) Springweggarage	Grondzaken	31-12-21 (stand van zaken) Er wordt momenteel onderzoek gedaan naar verschillende mogelijkheden om te vergroenen en wij hopen uw raad daarover te informeren in de loop van 2023.
(526/596) 21/T211	Raad 17-06-21	RV Toekomst parkeergarage Springweg	Grondzaken	M133 Een plan om alternatieven voor de Springweggarage aan te moedigen	Grondzaken	31-12-21 (stand van zaken) Het plan wordt ontwikkeld in aanloop naar het moment dat de gemeente eigenaar wordt van de garage in mei 2024.
(294/596) 22/T290	Raad 13-10-22	Raadsvoorstel Vaststellen Bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas; verplaatsing grens bebouwde kom Maarssenseweg/Heldinnenlaan	Handhaving Ruimtelijke Ontwikkeling	M285 Ecologische waarde Haarrijn Poort Groene hart	Handhaving Ruimtelijke Ontwikkeling	13-01-23 (antwoord niet aangegeven)
(455/596) 21/T473	Raad 28-10-21	Programmabegroting	Handhaving Ruimtelijke Ontwikkeling	Gesprek met welstandcommissie voor mogelijke knellende welstandsregels, terugkoppeling volgt in Q1.	Handhaving Ruimtelijke Ontwikkeling	24-03-22 (antwoord niet aangegeven)
(386/596) 22/T120	Vragenuur 14-04-22	Vragen van mevrouw Zwinkels (CDA) inzake Studentenhuisvesting, ook voor mbo	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Verschuure zal de raad na de vaststelling van de bouwenvelop campus Onderwijsboulevard Kanaleneiland - naar verwachting kort na de zomer van 2022 - nader informeren via een raadsbrief.	Ruimtelijke Ontwikkeling	09-09-22 (stand van zaken) De bouwenvelop ligt ter inzage. Daarna kan deze vastgesteld worden en de raad worden geïnformeerd naar verwachting in 2e kwartaal 2023.
(402/596) 22/M79	Raad 10-03-22	RV Vaststelling BP Jagerskade	Ruimtelijke Ontwikkeling	M79 Verbeter verkeersveiligheid ontsluiting Loevenhoutsedijk	Ruimtelijke Ontwikkeling	30-06-22 (stand van zaken) Het traject met bewoners is in de opstartfase. Het streven is om Q2 2023 dit af te ronden.
(403/596) 22/M76	Raad 10-03-22	RV Vaststelling BP Jagerskade	Ruimtelijke Ontwikkeling	M76 Betere ontsluiting op het terrein van HdSR Jagerskade	Ruimtelijke Ontwikkeling	16-09-22 (stand van zaken) De gesprekken zijn opgestart. Het streven is om Q2 2023 de raad te informeren.
(404/596) 22/M70	Raad 10-03-22	Actuele moties	Ruimtelijke Ontwikkeling	M70 Supermarkt op de Uithof	RP: Utrecht Science Park	30-12-22 (stand van zaken) De motie wordt meegenomen in de uitvoer van het amendement A72 'supermarkt op de uithof' dat is aangenomen op 15 september 2022 als onderdeel van raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040'' eveneens aangenomen op 15 september 2022. Het streven is om Q2 2023 de raad te informeren.

Lijst toezeggingen-moties-brieven ROG dd 17 mei 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	behandeling	streefdatum, antwoord, stavaza
<i>(411/596)</i> 22/T50	Raad 10-03-22	15 Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Jagerskade	Ruimtelijke Ontwikkeling	M78 Meer ecologisch waardevol groen bij herontwikkeling Jagerskade	Ruimtelijke Ontwikkeling	06-10-22 <i>(stand van zaken) Het streven is om de raad in het tweede kwartaal 2023 te informeren.</i>
<i>(423/596)</i> 22/T14	Raad 03-02-22	Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) Thomas à Kempisplantsoen	Ruimtelijke Ontwikkeling	M41 Vergeet de egels uit het Thomas á Kempisplantsoen niet	Ruimtelijke Ontwikkeling	03-05-22 <i>(stand van zaken) De motie wordt uitgewerkt bij het bestemmingsplan van Thomas a Kempisplatsoen. Streven is het bestemmingsplan voor besluitvorming in de raad aan te bieden in 2023.</i>
<i>(444/596)</i> 21/T517	Raad 23-12-21	Raadsvoorstel Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier	Ruimtelijke Ontwikkeling	M481 Ligplaatsen Industriehaven	Ruimtelijke Ontwikkeling	01-07-22 <i>(stand van zaken) Na de overname van de motie zijn we ambtelijk in gesprek geraakt met de eigenaren van de bedrijven Astrimex en RET interieur (in de volksmond Jongeneel). Het zag er even naar uit dat dit bedrijf mogelijkheden zag om op relatief korte termijn te verhuizen. Dit zou betekenen dat de planvorming voor dit industrieel eiland kon beginnen. In deze plannen zou het onderzoek naar ligplaatsen voor historische schepen meegenomen moeten worden. Het ziet er echter naar uit dat verhuizing nog enige tijd op zich laat wachten. We hoeven beide ontwikkelingen nu niet te koppelen en kunnen starten met een onderzoek naar de haalbaarheid van de motie. Het streven is om in Q1 2023 te informeren over de stand van zaken betreft het onderzoek.</i>
<i>(445/596)</i> 21/M479	Raad 23-12-21	Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier	Ruimtelijke Ontwikkeling	M479 Blijvende betaalbaarheid voor creatieve sector Werkspoorkwartier	Ruimtelijke Ontwikkeling	01-07-22 <i>(stand van zaken) Het streven is om Q2 2023 de raad te informeren.</i>
<i>(446/596)</i> 21/M475	Raad 23-12-21	Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt)	Ruimtelijke Ontwikkeling	M475 Liever een goede buur én een goede vriend.	Ruimtelijke Ontwikkeling	23-03-22 <i>(stand van zaken) Mitros heeft toegezegd tenminste twee woningen op deze manier in het plan op te zullen nemen. Na vaststelling bestemmingsplan Nieuw Buurland wordt de motie in de aanvraag omgevingsvergunning meegenomen. Streven hier voor is Q3 2023.</i>
<i>(447/596)</i> 21/T515	Raad 23-12-21	Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt)	Ruimtelijke Ontwikkeling	M472 Biodiversiteit voorop Nieuw Buurland	Ruimtelijke Ontwikkeling	23-03-22 <i>(stand van zaken) Dit wordt meegenomen bij de ontwerpen buitenruimte van de pocketparcs. Na vaststelling bestemmingsplan Nieuw Buurland wordt de motie in de aanvraag omgevingsvergunning meegenomen. Streven hier voor is Q3 2023.</i>
<i>(448/596)</i> 21/T514	Raad 23-12-21	Stedenbouwkundig Programma van Eisen Nieuw Buurland (Staatsliedenbuurt)	Ruimtelijke Ontwikkeling	M471 Meer groen in Nieuw Buurland	Ruimtelijke Ontwikkeling	23-03-22 <i>(stand van zaken) Het streven is om het bestemmingsplan waar de motie onderdeel van uitmaakt Q1 2023 aan de raad voor te leggen</i>
<i>(449/596)</i> 21/T513	Raad 23-12-21	Vaststelling bestemmingsplan Omloop, Laan van Chartroise	Ruimtelijke Ontwikkeling	M469 Oude en nieuwe bewoners in de binnentuin	Portefeuilles	23-03-22 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>

Lijst toezeggingen-moties-brieven ROG dd 17 mei 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	behandeling	streefdatum, antwoord, stavaza
<i>(451/596)</i> 21/M467	Raad 23-12-21	Raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum: uitwerken basisprincipes en onderzoeksvragen ruimtelijke en financiële verkenning in een Masterplan	Ruimtelijke Ontwikkeling	M467 Meer dan 10% maatschappelijke functie	Portefeuilles	23-03-22 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>
<i>(461/596)</i> 21/T429	Raad 25-11-21	Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Cartesiusdriehoek Fase 2-6	Ruimtelijke Ontwikkeling	M442 Werk aan lage geluidswal	Ruimtelijke Ontwikkeling	25-05-22 <i>(stand van zaken) Medio 2023 wordt de uitwerking van deze motie meegenomen in fase 3. Verwachting is dat wij uw raad eind 2023 kunnen informeren.</i>
<i>(497/596)</i> 21/T327	cie. S&R 01-07-21	Raadsvoorstel Vaststelling Utrecht Dichtbij: de tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Verschuure zegt n.a.v. de RSU toe dat bij de MPR 2022 de raad een uitvoeringsstrategie ontvangt van ‘de vertraagde stad’. Ook vindt in de MPR 2022 een verdere toelichting plaats op uitvoering van de ‘barcode’.	Ruimtelijke Ontwikkeling	20-09-21 <i>(stand van zaken) De kwalitatieve uitwerking van de vertraagde stad wordt gekoppeld aan de stedenbouwvisie. Daarover wordt de raad in 2023 verder geïnformeerd.</i>
<i>(516/596)</i> 21/T240	Raad 15-07-21	13 Raadsvoorstel Vaststelling Utrecht Dichtbij: de tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040	Ruimtelijke Ontwikkeling	M267 Lage Weide	Ruimtelijke Ontwikkeling	16-12-21 <i>(stand van zaken) We gaan in 2022 starten met een gebiedsvisie Lage Weide, samen met ondernemers, waarin we kunnen sturen op de toekomst van Lage Weide als werkgebied: het economisch profiel, arbeidsplaatsen, mobiliteit en de ruimtelijke onderwerpen die daarbij komen kiiken</i>
<i>(517/596)</i> 21/T238	Raad 15-07-21	13 Raadsvoorstel Vaststelling Utrecht Dichtbij: de tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040	Ruimtelijke Ontwikkeling	M260 Afwijking hoogbouwkader	Ruimtelijke Ontwikkeling	31-03-23 <i>(stand van zaken) Op 8 september 2022 heeft de raad het ambtelijk werkdocument hoogbouwvisie 2022 ontvangen. Op 8 december 2022 heeft daarover een debat plaatsgevonden in de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken. Daarmee is deze toezegging afgehandeld.</i>
<i>(524/596)</i> 21/M132	Raad 17-06-21	RV Stedenbouwkundig plan hoogbouwkavel LR	Ruimtelijke Ontwikkeling	M132 MARK ook gezinsvriendelijk	Philippe Thijssen (Ruimtelijke Ontwikkeling)	15-07-22 <i>(stand van zaken) Wij geven een terugkoppeling over deze motie als het bestemmingsplan Hoogbouwkavel aan de raad wordt aangeboden. Dit zal rond de zomer 2023 aan de raad worden aanaeboden.</i>
<i>(527/596)</i> 21/T210	Raad 17-06-21	RV Stedenbouwkundig plan hoogbouwkavel LR	Ruimtelijke Ontwikkeling	M128 Houd rekening met gehandicapten en ouderen	Philippe Thijssen (Ruimtelijke Ontwikkeling)	30-09-22 <i>(stand van zaken) Wij geven een terugkoppeling over deze motie als het bestemmingsplan Hoogbouwkavel aan de raad wordt aangeboden. Dit zal rond de zomer 2023 aan de raad worden aanaeboden.</i>

Lijst toezeggingen-moties-brieven ROG dd 17 mei 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	behandeling	streefdatum, antwoord, stavaza
(541/596) 21/T89	Raad 21-01-21	Vaststelling Ontwikkeldkader en bestemmingsplan 2e Daalsedijk, deelgebied 2 tot en met 4 en 2e Daalsedijk deelgebied 1 tot en met 4 als A2-gebied inclusief betaald parkeren.	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Verschuure zegt toe bij de verbinding langs het spoor zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden met biodiversiteit en een zo veel mogelijk natuurinclusieve inrichting.	Ruimtelijke Ontwikkeling	31-12-21 (stand van zaken) Ontwikkelaar Synchroon en Landschapper Delva zijn nog bezig met de uitwerking van het spoorpark Deelgebied 4. Dit proces duurt langer omdat naast het uitwerken van de openbare ruimte voor Wisselspoor ook nog wordt gewerkt aan het ruimtelijk inpassen van een 2e spooronderdoorgang tussen Wisselspoor en de 1e Daalsebuurt. Wij verwachten u medio mei 2023 te kunnen informeren over het inrichtingsplan.
(542/596) 21/T88	Raad 21-01-21	Vaststelling Ontwikkeldkader en bestemmingsplan 2e Daalsedijk, deelgebied 2 tot en met 4 en 2e Daalsedijk deelgebied 1 tot en met 4 als A2-gebied inclusief betaald parkeren.	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Verschuure zegt toe dat er aandacht zal zijn voor groene gevels. De raad zal daarover geïnformeerd worden als wordt gesproken over het inrichtingsplan	Ruimtelijke Ontwikkeling	31-12-21 (stand van zaken) Ontwikkelaar Synchroon en Landschapper Delva zijn nog bezig met de uitwerking van het spoorpark Deelgebied 4. Dit proces duurt langer omdat naast het uitwerken van de openbare ruimte voor Wisselspoor ook nog wordt gewerkt aan het ruimtelijk inpassen van een 2e spooronderdoorgang tussen Wisselspoor en de 1e Daalsebuurt. Wij verwachten u medio mei 2023 te kunnen informeren over het inrichtingsplan.
(543/596) 21/T87	Raad 21-01-21	Vaststelling Ontwikkeldkader en bestemmingsplan 2e Daalsedijk, deelgebied 2 tot en met 4 en 2e Daalsedijk deelgebied 1 tot en met 4 als A2-gebied inclusief betaald parkeren.	Ruimtelijke Ontwikkeling	Wethouder Verschuure zegt toe dat er groene wandelroutes komen. De raad zal daarover geïnformeerd worden als wordt gesproken over het inrichtingsplan.	Ruimtelijke Ontwikkeling	31-12-21 (stand van zaken) Ontwikkelaar Synchroon en Landschapper Delva zijn nog bezig met de uitwerking van het spoorpark Deelgebied 4. Dit proces duurt langer omdat naast het uitwerken van de openbare ruimte voor Wisselspoor ook nog wordt gewerkt aan het ruimtelijk inpassen van een 2e spooronderdoorgang tussen Wisselspoor en de 1e Daalsebuurt. Wij verwachten u medio mei 2023 te kunnen informeren over het inrichtingsplan.
(577/596) 20/T126	Raad 18-06-20	Raadsvoorstel Op weg naar een Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040	Ruimtelijke Ontwikkeling	Motie 112 Hoogbouw met een visie	Ruimtelijke Ontwikkeling	31-03-23 (stand van zaken) Op 8 september 2022 heeft de raad het ambtelijk werkdocument hoogbouwvisie 2022 ontvangen. Op 8 december 2022 heeft daarover een debat plaatsgevonden in de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken. Daarmee is deze toezegging afgehandeld.
(580/596) 20/M76	Raad 12-03-20	Bestemmingsplan Veldhuizen	Ruimtelijke Ontwikkeling	M76 Leren van invoering van Omgevingswet met VTH	Ruimtelijke Ontwikkeling	30-09-21 (stand van zaken) De gevraagde evaluatie is in de planning gezet. Tot onlangs was de uitvoering van deze motie onverhoopt gekoppeld geweest aan de invoering van de Omgevingswet, maar dit is niet terecht gebleken.
(581/596) 20/T51	Raad 12-03-20	RV Koersdocument Leefbare stad	Ruimtelijke Ontwikkeling	M73 Echt ruimte voor experiment	Ruimtelijke Ontwikkeling	30-09-20 (antwoord niet aangegeven)
(583/596) 20/T41	Raad 20-02-20	Bestemmingsplan Hindersteinlaan, het Lint, Maximapark	Ruimtelijke Ontwikkeling	M59 Beeldkwaliteit als zwaarwegend criterium met inwonersparticipatie uit Vleuten (motie is overgenomen en ingetrokken)	Ruimtelijke Ontwikkeling	30-12-22 (stand van zaken) De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt verwacht in Q1 van 2023. Daarna kan pas het vervolgproces plaatsvinden. Het streven is om de raad nader te informeren in Q3 2023 over de uitvoer van de motie.

Lijst toezeggingen-moties-brieven ROG dd 17 mei 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	behandeling	streefdatum, antwoord, stavaza
<i>(584/596)</i> 20/T40	Raad 20-02-20	Bestemmingsplan Hindersteinlaan, het Lint, Maximapark	Ruimtelijke Ontwikkeling	M58 De locatie Hindersteinlaan draagt ook bij aan klimaatdoelstellingen (motie is overgenomen en ingetrokken)	Ruimtelijke Ontwikkeling	30-12-22 <i>(stand van zaken) De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt verwacht in Q1 van 2023. Daarna kan pas het vervolgproces plaatsvinden. Het streven is om de raad nader te informeren in Q3 2023 over de uitvoer van de motie.</i>
<i>(585/596)</i> 20/M56	Raad 20-02-20	Bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark	Ruimtelijke Ontwikkeling	M56 houd het Lint veilig	Ruimtelijke Ontwikkeling	30-12-22 <i>(stand van zaken) De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt verwacht in Q1 van 2023. Daarna kan pas het vervolgproces plaatsvinden. Het streven is om de raad nader te informeren in Q3 2023 over de uitvoer van de motie.</i>
<i>(586/596)</i> 20/M55	Raad 20-02-20	Bestemmingsplan Hinderstein, Het Lint, Maximapark	Ruimtelijke Ontwikkeling	M55 Hindersteinlaan diervriendelijk en klimaatadaptief	Ruimtelijke Ontwikkeling	30-12-22 <i>(stand van zaken) De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt verwacht in Q1 van 2023. Daarna kan pas het vervolgproces plaatsvinden. Het streven is om de raad nader te informeren in Q3 2023 over de uitvoer van de motie.</i>
<i>(588/596)</i> 20/T16	cie. S&R 30-01-20	Raadsvoorstel Overeenkomst Máximapark, locatie De Tol en kavel Hooggelegen	Ruimtelijke Ontwikkeling	De wethouder zegt toe nadat de overdracht van de gronden rond is de raad een raadsbrief toe te zenden over de tendervoorwaarden, zodat hiermee in gesprek kan worden gegaan met de commissie.	Ruimtelijke Ontwikkeling	30-12-22 <i>(stand van zaken) De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt naar verwachting eind 2e kwartaal 2023.</i>
<i>(594/596)</i> 19/M199	Raad 11-07-19	VJN 2019	Ruimtelijke Ontwikkeling	Verticaal bestemmen	Ruimtelijke Ontwikkeling	06-11-22 <i>(stand van zaken) De hoogbouwvisie wordt opgenomen in de stedenbouwvisie, deze visie is toegezegd voor het vierde kwartaal van 2023.</i>
<i>(50/596)</i> 23/T64	EtDW 23-03-23	Studentenhuisvesting Rubenskwartier IBB-complex 4e fase De Kwekerij	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg zegt toe medio zomer 2023 te komen met een raadsbrief inzake kerndilemma's.	Ruimtelijke Ordening	31-08-23 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>
<i>(78/596)</i> 23/T44	Vragenuur 19-01-23	Vragen van de fracties van D66 en Student & Starter over Wel of geen hekken bij de kraan aan de Kanaalweg	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg zal de raad samen met zijn collega- wethouder eind Q1 2023 een brief sturen over het rondje Stadseiland en de cultuurhistorische plaats van de kraan daarin	Ruimtelijke Ordening	31-03-23 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>
<i>(106/596)</i> 23/T15	ROGV 12-01-23	8	Ruimtelijke Ordening	De raad ontvangt nog in Q1 van 2023 de startnotitie Dakopbouwen	Ruimtelijke Ordening	31-03-23 <i>(stand van zaken) Eind 1e kwartaal 2023 wordt de raad per raadsbrief geïnformeerd.</i>
<i>(121/596)</i> 23/M32	Raad 02-02-23	Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan algemene regels	Ruimtelijke Ordening	M32 Stimuleer levendigheid en sociale cohesie in de wijken	Ruimtelijke Ordening	02-05-23 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>
<i>(122/596)</i> 23/M30	Raad 02-02-23	Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan algemene regels	Ruimtelijke Ordening	M30 Herplantplicht na illegale kap	Portefeuilles	02-05-23 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>
<i>(123/596)</i> 23/M26	Raad 02-02-23	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Lombokplein, Lombok	Ruimtelijke Ordening	M26 Geen weg door het Lombokpark	Ruimtelijke Ordening	02-05-23 <i>(stand van zaken) Uitwerking motie is afhankelijk van Provinciale Safety Board advies (verwacht eind feb 2023). Raad wordt vervolgens (maart/april 2023) geïnformeerd over het SB advies, indien nodig over het vervolg en planning van uitwerking motie.</i>

Lijst toezeggingen-moties-brieven ROG dd 17 mei 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	behandeling	streefdatum, antwoord, stavaza
<i>(132/596)</i> 23/T9	Raad 02-02-23	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Lombokplein, Lombok	Ruimtelijke Ordening	M29 Blijf zoeken naar verbinding Lombokplein en Beursgebied	Ruimtelijke Ordening	02-05-23 <i>(stand van zaken) Gesprekken met eigenaar Hojel City Centre I worden opgestart. Zo snel mogelijk, wanneer er meer concrete vorderingen zijn, wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken van de gesprekken met de eigenaar.</i>
<i>(133/596)</i> 23/T8	Raad 02-02-23	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Lombokplein, Lombok	Ruimtelijke Ordening	M27 2x1 30 km Graadt van Roggeweg	Ruimtelijke Ordening	12-12-24 <i>(stand van zaken) Conform motie wordt uiterlijk Q4 2024 een voorstel naar de raad gestuurd.</i>
<i>(134/596)</i> 23/T7	Raad 02-02-23	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Lombokplein, Lombok	Ruimtelijke Ordening	M25 Denk op tijd na over invulling gebied Park Plaza hotel	Ruimtelijke Ordening	29-12-28 <i>(stand van zaken) Conform motie wordt uiterlijk eind 2029 een voorstel naar de raad gestuurd.</i>
<i>(164/596)</i> 22/M401	Raad 22-12-22	Debat Raadsbrief Onderzoek en vervolg ontwikkeling parkeerterrein Rachmaninoffplantsoen	Ruimtelijke Ordening	M401 Vervolg Rachmaninoffplantsoen	Ruimtelijke Ordening	30-06-23 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>
<i>(195/596)</i> 22/T408	EtDW 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Ruimtelijke Ordening	Wethouder De Vries zegt toe dat in Q1 2023 een startnotitie volgt voor nieuw beleid dakopbouw (via WH Eerenberg)	Ruimtelijke Ordening	31-03-23 <i>(stand van zaken) Eind 1e kwartaal 2023 wordt de raad per raadsbrief geïnformeerd.</i>
<i>(201/596)</i> 22/T398	ZWCS 19-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Oosters zegt toe dat de raad bij de voorjaarsnota 2023 een analyse op ontwikkelingen (o.a. bouwkosten en hypotheekrente) bij de woningbouwopgave van Utrecht ontvangt. Dit het met oog op een verdere integrale afweging.	Ruimtelijke Ordening	13-04-23 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>
<i>(204/596)</i> 22/T393	ROGV 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg zegt toe dat de raad bij de voorjaarsnota 2023 een analyse op ontwikkelingen (o.a. bouwkosten en hypotheekrente) bij de woningbouwopgave van Utrecht ontvangt. Dit het met oog op een verdere integrale afweging.	Ruimtelijke Ordening	31-03-23 <i>(stand van zaken) In het MPR 2023 zullen we ingaan op en analyse geven op de bouwkosten en andere ontwikkelingen en de consequenties daarvan voor ruimtelijke investeringen. Het MPR wordt, zoals gebruikelijk, in het tweede kwartaal 2023 aangeboden bij de integrale afweging.</i>
<i>(208/596)</i> 22/T384	Raad 13-10-22	Raadsvoorstel Vaststellen Bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas; verplaatsing grens bebouwde kom Maarssenseweg/Heldinnenlaan.	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg zal in het tweede kwartaal van 2023 de raad per brief informeren of er op de andere plas ligplaatsen aangelegd kunnen worden.	Ruimtelijke Ordening	30-06-23 <i>(stand van zaken) In Q2 ontvangt de raad hierover een brief.</i>
<i>(221/596)</i> 22/T364	Raad 01-12-22	Raadsvoorstel Vaststellen Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk	Ruimtelijke Ordening	M391 Aantrekkelijke wijk voor ouderen	Ruimtelijke Ordening	01-03-23 <i>(stand van zaken) Dit wordt meegenomen in de uitwerking van de lopende en toekomstige projecten in Kanaleneiland en Transwijk.</i>

Lijst toezeggingen-moties-brieven ROG dd 17 mei 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	behandeling	streefdatum, antwoord, stavaza
(222/596) 22/T363	Raad 01-12-22	Raadsvoorstel Vaststellen Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk	Ruimtelijke Ordening	M387 Eenduidig in de omgangsvisie	Ruimtelijke Ordening	01-03-23 (antwoord niet aangegeven)
(223/596) 22/T362	Raad 01-12-22	Raadsvoorstel Vaststellen Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk	Ruimtelijke Ordening	M386 woongroepen voor ouderen	Ruimtelijke Ordening	01-03-23 (stand van zaken) Dit wordt uitgewerkt in de buurtagenda Kanaleneiland die in het tweede kwartaal van 2023 wordt opgesteld.
(224/596) 22/T361	Raad 01-12-22	Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouwkundig Plan Groenewoud	Ruimtelijke Ordening	M384 gun studenten een plek in Groenewoud	Ruimtelijke Ordening	01-03-23 (stand van zaken) Deze motie wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor Groenewoud. Streven is dat in Q4 2023 aan de raad aan te bieden voor besluitvorming.
(225/596) 22/T360	Raad 01-12-22	Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouwkundig Plan Groenewoud	Ruimtelijke Ordening	M382 Meer woningen, dan betaalbaar in Groenewoud	Ruimtelijke Ordening	01-03-23 (stand van zaken) Deze motie wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor Groenewoud. Streven is dat in Q4 2023 aan de raad aan te bieden voor besluitvorming.
(226/596) 22/T359	Raad 01-12-22	Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouwkundig Plan Groenewoud	Ruimtelijke Ordening	M381 Betaalbaar wonen boven Tiny Houses	Ruimtelijke Ordening	01-03-23 (stand van zaken) Deze motie wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor Groenewoud. Streven is dat in Q4 2023 aan de raad aan te bieden voor besluitvorming.
(227/596) 22/T358	Raad 01-12-22	Raadsvoorstel vaststelling Stedenbouwkundig Plan Groenewoud	Ruimtelijke Ordening	M380 Maak mobiliteit in Groenewoud van deze tijd	Ruimtelijke Ordening	01-03-23 (stand van zaken) Deze motie wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor Groenewoud. Streven is dat in Q4 2023 aan de raad aan te bieden voor besluitvorming.
(242/596) 22/T341	Raad 10-11-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023- 2026	Ruimtelijke Ordening	M357 Parkeer de Parkeergarage Paardenveld bij de raad	Ruimtelijke Ordening	10-02-23 (stand van zaken) Vanwege nog lopende onderhandelingen met de erfpachter verwachten we de raad eind Q2 2023 nader te kunnen informeren over de vervolgstappen.
(245/596) 22/T338	Raad 10-11-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023- 2026	Ruimtelijke Ordening	M353 Brede verkenning Paardenveld	Ruimtelijke Ordening	10-02-23 (stand van zaken) Vanwege nog lopende onderhandelingen met de erfpachter verwachten we de raad eind Q2 2023 nader te kunnen informeren over de vervolgstappen.
(260/596) 22/T326	Raad 10-11-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023- 2026	Ruimtelijke Ordening	M307 Mixen maar!	Ruimtelijke Ordening	22-09-23 (antwoord niet aangegeven)
(289/596) 22/M286	Raad 13-10-22	Raadsvoorstel Vaststellen Bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas; verplaatsing grens bebouwde kom Maarssenseweg/Heldinnenlaan	Ruimtelijke Ordening	M286 Stimuleer Deelmobiliteit	Ruimtelijke Ordening	13-01-23 (antwoord niet aangegeven)

Lijst toezeggingen-moties-brieven ROG dd 17 mei 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	behandeling	streefdatum, antwoord, stavaza
(311/596) 22/T259	Raad 07-07-22	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 202	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg zal proberen om samen met de markt een pilot te doen over natuurinclusieve tuinen en zal hierover in Q1 2023 een raadsbrief sturen.	Ruimtelijke Ordening	31-03-23 <i>(stand van zaken) Streven is de raad in Q2 2023 te informeren.</i>
(312/596) 22/T258	Raad 07-07-22	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2022	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg zal met de marktpartijen in gesprek gaan over het nieuwe beleid van het college en daar eind 2022 per brief op terugkomen.	Ruimtelijke Ordening	23-12-22 <i>(stand van zaken) De raad wordt hierover in Q2 of Q3 van 2023 geïnformeerd</i>
(314/596) 22/T256	Raad 16-06-22	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Het Muntgebouw, Leidseweg 90, Lombok	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg zal in het eerste kwartaal van 2023 per brief terugkomen op het spreiden van horeca en het bieden van ruimte in de wijken.	Portefeuilles	31-03-23 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>
(380/596) 22/T133	Raad 16-06-22	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Gansstraat 143-147, Watervogelbuurt	Ruimtelijke Ordening	M143 Sturen op ruimtelijke projecten	Ruimtelijke Ordening	31-12-22 <i>(stand van zaken) De uitvoering van deze motie maakt onderdeel uit van het traject om het Utrechts Planproces te verbeteren. Samen met de raad wordt hier vorm aan gegeven en verder uitaewerkt in 2023.</i>
(104/596) 22/T487	ROGV 08-12-22	9	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Wethouder Eerenberg zegt toe eind 2024/ begin 2025 de raad een brief toe te zenden inzake de Daalsetunnel/ Daalsedijk voor wat betreft de mobiliteitsaspecten. Dit is inclusief de financiële consequenties en inclusief de tijdelijke maatregelen die nodig zijn.	RP: Groot Merwede	31-12-23 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>
(107/596) 23/T14	ROGV 12-01-23	7	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	De raad ontvangt een raadsbrief in Q4 van 2023 over de (mogelijke) invoering van een 30 km zone in het gebied van het Lombokplein	RP: Groot Merwede	30-11-23 <i>(stand van zaken) NB de toezegging betreft Q4 2024</i>
(127/596) 23/M3	Raad 02-02-23	Actuele moties	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	M03 Bomen en geen stompjes op het Vredenburg	RP: Groot Merwede	02-05-23 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>
(159/596) 22/T446	Raad 22-12-22	Debat Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u en project kop ASW	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	M408 Ambitie 2x1 en 30 km/u Daalsetunnel invoeren voor 2030	RP: Groot Merwede	31-03-23 <i>(stand van zaken) Conform Motie wordt de raad in 2026 geïnformeerd.</i>
(160/596) 22/T445	Raad 22-12-22	Debat Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u en project kop ASW	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	M407 Brede participatie van gebruikers	RP: Groot Merwede	31-03-23 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>
(162/596) 22/T443	Raad 22-12-22	Debat Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u en project kop ASW	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	M404 Houd vaart met het Daalsepark	RP: Groot Merwede	30-06-23 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>
(334/596) 22/T214	ROGV 23-06-22	Voorjaarsnota	Ruimtelijke projecten: Lunetten-Koningsweg	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat de raad in Q3 van 2022 per raadsbrief geïnformeerd wordt over uitvoering van de aangenomen ‘moties Lunetten’.	RP: Lunetten-Koningsweg	30-09-22 <i>(stand van zaken) De raad wordt in Q4 2023 hierover geïnformeerd</i>

Lijst toezeggingen-moties-brieven ROG dd 17 mei 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	behandeling	streefdatum, antwoord, stavaza
(103/596) 22/T488	ROGV 08-12-22	12	Ruimtelijke projecten: Overvecht	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe de raad in uiterlijk Q4 van 2023 te informeren hoe ten aanzien van het project Ivoordreef de voorrangregels voor wijkbewoners Overvecht voor de middenhuurwoningen kan worden georganiseerd. In overleg met de ontwikkelaar wordt ook bekeken of koop van de middenhuurwoningen mogelijk is en wordt de raad daarover geïnformeerd.	RP: Overvecht	31-12-23 (antwoord niet aangegeven)
(115/596) 22/T475	Raad 22-12-22	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht.	Ruimtelijke projecten: Overvecht	Wethouder Van Hooijdonk zal de raad uiterlijk in Q2 een brief sturen waarin wordt uiteengezet hoe in de toekomst voldaan kan worden aan emissieloos bouwen.	RP: Overvecht	22-06-23 (antwoord niet aangegeven)
(116/596) 23/T13	Raad 02-02-23	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht	Ruimtelijke projecten: Overvecht	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat in de omgevingsvisie die voor Overvecht wordt gemaakt een scan en een toets zullen worden opgenomen, zodat de raad een helder overzicht krijgt van de gevolgen van bouwplannen voor het bestaande groen	RP: Overvecht	22-03-23 (antwoord niet aangegeven)
(158/596) 22/T447	Raad 22-12-22	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Ivoordreef, Overvecht	Ruimtelijke projecten: Overvecht	M411 Meer goedkope en betaalbare koopwoningen in Overvecht	RP: Overvecht	31-03-23 (antwoord niet aangegeven)
(202/596) 22/T397	ROGV 20-10-22	Raadsvoorstel programmabegroting 2023-2026	Ruimtelijke projecten: Overvecht	Wethouder Van Hooijdonk zegt toe dat de raad in Q4 een raadsbrief ontvangt over de verdere ontwikkeling van de omgevingsvisie Overvecht	RP: Overvecht	30-12-22 (antwoord niet aangegeven)
(105/596) 22/T486	ROGV 08-12-22	9	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	Aan de hand van de bespreking zegt wethouder Eerenberg toe in Q2 aan de raad een verdere uitwerking toe te zenden van de varianten D en E inclusief de D variant die door de VVD fractie naar voren is gebracht.	RP: Groot Merwede	01-06-23 (antwoord niet aangegeven)
(275/596) 22/T308	ROGV 22-09-22	9	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	om in de informerende brief Rijnenburg die einde dit jaar verwacht wordt op te nemen wat het standpunt is van partners zoals rijk en provincie.	RP: Rijnenburg	31-12-22 (stand van zaken) In de raadsbrief van 21-10-2022 is aangegeven dat we met o.a. met het Rijk in gesprek zijn over de gewenste samenwerkingsvorm. Deze projectorganisatie moet echter <u>noa</u> vorm krijgen.
(276/596) 22/T307	ROGV 22-09-22	9	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	om in het startdocument een schets op te nemen van de dieren en planten die nu in het gebied aanwezig zijn, evenals de kansen voor nieuwe biodiversiteiten.	RP: Rijnenburg	30-01-23 (stand van zaken) Voor het energielandschap is veel natuuronderzoeken gedaan. Daarover is de raad geïnformeerd met de brief Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop d.d. 16-02-20 (zie bijlage "Natuuronderzoeken").
(277/596) 22/T306	ROGV 22-09-22	9	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	dat in de volgende stappen die gezet zullen worden, de harmonie en groen van goede kwaliteit, principes als jaar-rond-nectar uitgangspunten kunnen vormen. De bouw van 25.000 woningen zal desondanks effecten hebben op de natuur.	RP: Rijnenburg	30-01-23 (stand van zaken) Voor het energielandschap is veel natuuronderzoeken gedaan. Daarover is de raad geïnformeerd met de brief Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop d.d. 16-02-20 (zie bijlage "Natuuronderzoeken").

Lijst toezeggingen-moties-brieven ROG dd 17 mei 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	behandeling	streefdatum, antwoord, stavaza
<i>(278/596)</i> 22/T305	ROGV 22-09-22	9	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	•dat er plekken komen voor auto's maar wel met een hele lage parkeernorm. Je zult er zeker kunnen komen en kunnen wonen als je een auto hebt. Denk echter aan een centrale parkeeroplossing, hubs en lage parkeernormen, omdat dit heel veel kwaliteit in het gebied oplevert.	RP: Rijnenburg	30-11-23 <i>(stand van zaken) In de raadsbrief van 21-10-2022 is aangegeven dat een Synthesestudie mobiliteitseffecten en een Quickscan aanlegkosten OV de eerste aanzet hiertoe is.</i>
<i>(279/596)</i> 22/T304	ROGV 22-09-22	9	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	Om tijdens de bouw maximaal rekening te houden met het belang van dieren. De bouw van 25.000 woningen zal desondanks effecten hebben op dieren.	RP: Rijnenburg	30-01-23 <i>(stand van zaken) Voor het energielandschap is veel natuuronderzoeken gedaan. Daarover is de raad geïnformeerd met de brief Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop d.d. 16-02-20 (zie bijlage "Natuuronderzoeken").</i>
<i>(280/596)</i> 22/T303	ROGV 22-09-22	9	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	dat het college voorstaat om de aantallen te behalen die in de RSU zijn afgesproken en niet de toekomstige woningen in Rijnenburg te salderen met de binnenstedelijke woningen.	RP: Rijnenburg	30-01-23 <i>(stand van zaken) In de raadsbrief Invulling Coalitieakkoord Gebiedsontwikkeling Rijnenburg en Mobiliteitsonderzoek Rijnenburg van 21-10-2022 is de raad hierover geïnformeerd.</i>
<i>(281/596)</i> 22/T302	ROGV 22-09-22	9	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	dat er integraal naar Rijnenburg gekeken zal worden. Hierbij worden alle factoren meegenomen om te voorkomen dat toekomstige gewenste ontwikkelingen niet per ongeluk onmogelijk gemaakt worden. Het blijft echter een belangenafweging.	RP: Rijnenburg	30-01-23 <i>(stand van zaken) Voor het energielandschap is veel natuuronderzoeken gedaan. Daarover is de raad geïnformeerd met de brief Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop d.d. 16-02-20 (zie bijlage "Natuuronderzoeken").</i>
<i>(284/596)</i> 22/T297	ROGV 30-06-22	7	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	raad ontvangt eind 2022 een raadsbrief n.a.v. het gesprek met de universiteit over de vestiging van een volwaardige supermarkt.	RP: Utrecht Science Park	31-12-22 <i>(stand van zaken) Deze toezegging wordt meegenomen in de uitvoer van het amendement A72 'supermarkt op de uithof' dat is aangenomen op 15 september 2022 als onderdeel van raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040" eveneens aangenomen op 15 september 2022. Het streven is om Q2 2023 de raad te informeren.</i>
<i>(285/596)</i> 22/T296	ROGV 30-06-22	7	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	De raad ontvangt een raadsbrief over de voortgang van de ontwikkelingen van de sportvoorzieningen van USP in Q2 van 2023.	RP: Utrecht Science Park	28-07-23 <i>(stand van zaken) De universiteit onderzoekt de mogelijkheden voor uitbreiding van sportvoorzieningen in USP. Streven is de raad hierover in het najaar 2023 te informeren.</i>
<i>(341/596)</i> 22/T202	Raad 15-09-22	Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	M249 Geen knip op de Weg tot de Wetenschap	RP: Utrecht Science Park	31-03-23 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>
<i>(342/596)</i> 22/M248	Raad 15-09-22	Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	M248 Goed onderzoek naar locatie Olympos	RP: Utrecht Science Park	31-03-23 <i>(stand van zaken) De universiteit onderzoekt de mogelijkheden voor uitbreiding van sportvoorzieningen in USP. Streven is de raad hierover in het najaar 2023 te informeren.</i>
<i>(343/596)</i> 22/M246	Raad 15-09-22	Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	M246 Wind mee op USP	RP: Utrecht Science Park	31-03-23 <i>(antwoord niet aangegeven)</i>

Lijst toezeggingen-moties-brieven ROG dd 17 mei 2023(inclusief voortgangsinformatie)

nummer	datum	agendapunt	portefeuille	onderwerp	behandeling	streefdatum, antwoord, stavaza
(344/596) 22/T201	Raad 15-09-22	Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	M245 Levendig en leefbaar USP	RP: Utrecht Science Park	30-06-23 (antwoord niet aangegeven)
(345/596) 22/T200	Raad 15-09-22	Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	M244 Groen USP	RP: Utrecht Science Park	31-03-23 (antwoord niet aangegeven)

Openbare lijst van ingekomen stukken voor commissie ROG 25 mei 2023

Nummer	Ingekomen stuk
1.	Mail van 8 mei 203 inzake handhaven?

Het ingekomen stuk met afdoeningsvoorstel staat voor leden, conform AVG, in iBabs achter een slotje.

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer 3260
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 25 mei 2023
Agendapunt 7
Titel Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Plan
Beurskwartier
ID 3454
Behandelend ambtenaar Loef, Aagje
Telefoon 06 – 39 89 24 55
E-mail a.loef@utrecht.nl
Datum collegebesluit
Geocodering Binnenstad
Thema Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder Wethouder Eerenberg
Beleidsveld Ruimtelijke Ordening
Referendabel
Reden niet referendabel
Raadsadviseur (lijst)
Behandelveorstel
Resultaat commissiebehandeling
Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	25 mei 2023

Voorgesteld besluit

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier

Beleidsveld	Groot Merwede
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Aagje Loef
Kenmerk	10972809
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

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

1. Het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier vast te stellen, met daarin:
 - a. een nagenoeg autovrije stadswijk: groen tenzij, gezond en duurzaam, verbonden met de omgeving;
 - b. een programma van minimaal 2.500 huur- en koopwoningen in alle prijsklassen, diverse kantoren en werkruimten, en de daarbij behorende voorzieningen en groen;
 - c. een op maat gemaakt mobiliteitsconcept, waarbij lopen en fietsen voorop staat;
 - d. Een tijdelijke invulling van de Beursstraat zuid, zoals met arcering is weergegeven op de plankaart van het Stedenkundig Plan Beurskwartier.
2. Conform het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier te kiezen voor een alternatief en bij het plan passend inzamelsysteem voor afval en grondstoffen inclusief de bijbehorende kosten, met als belangrijkste uitgangspunten:
 - a. in pandige inzameling van het restafval en de grondstofstromen;
 - b. gescheiden inzamelen van groente-, fruit- en etensresten bij hoogbouw, in het SP wordt uitgaan van voedselvermalers;
 - c. de realisatie van een grofvuilinzamelpunt voor grof huishoudelijk afval als alternatief voor grofvuilafspraken aan huis.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft op grond van artikel 87 Gemeentewet op de bijlage 'Financiële toelichting grondexploitatie Beurskwartier bij Stedenbouwkundig Plan' om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 b van de Wet open overheid tijdelijke geheimhouding opgelegd totdat de grondexploitatie Beurskwartier is afgesloten.

Openbaarmaking van deze documenten kan de financiële belangen van de gemeente schaden. De bijlage bevat programmatische en financiële gegevens, die door de gemeente in onderhandeling met marktpartijen nader worden uitgewerkt. Tevens bevat de bijlage informatie over de geraamde kosten en benodigde baten. De informatie in de bijlage vraagt geheimhouding tot het moment van sluiting van de grondexploitatie. Openbaarmaking kan de financiële belangen van de gemeente schaden, bijvoorbeeld als marktpartijen bij onderhandelingen, tenders en aanbestedingen over deze informatie.

Samenvatting

Het voorliggende Stedenbouwkundige Plan Beurskwartier is een verdere uitwerking van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 en de in 2017 vastgestelde Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein.

Het concept Stedenbouwkundig Plan heeft voor inspraak ter inzage gelegen. De ingediende reacties hebben geleid tot kleine aanpassingen van het Stedenbouwkundig Plan en zijn beantwoord in bijgaande Reactienota.

Context

Aanleiding

Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Beurskwartier 1 vastgesteld. Dit Stedenbouwkundig Plan is de ruimtelijke vertaling van dit bestemmingsplan en is een stap verder naar de ontwikkeling van Beurskwartier. Tevens is het Stedenbouwkundig Plan een uitwerking van de ambities en doelstellingen in de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein voor het plandeel Beurskwartier.

Utrecht krijgt vanaf 2023 een splinternieuw stadsdeel tussen de Croeselaan en de Jaarbeurs: Beurskwartier. Met de komst van Beurskwartier wordt straks een groot parkeerterrein omgevormd tot een plek om te wonen, werken en ontspannen.

Beurskwartier wordt een hoogstedelijk gebied met wonen in hoge dichtheden, verschillende stedelijke functies en een tweetal parken, oftewel de uitbreiding van het centrum van Utrecht.

Utrecht krijgt hiermee de uitbreiding waar grote behoefte aan is: In Beurskwartier komen minstens 2.500 nieuwe woningen. Eerder is het gemiddelde woningoppervlak ten opzichte van de Omgevingsvisie naar boven bijgesteld om aan de gewenste woonkwaliteit van de Woonvisie te voldoen. Dat betekent dat we in het Stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie uitgaan van een lager aantal woningen ten opzichte van de Omgevingsvisie/het bestemmingsplan. Met de spreiding in de bouwblokken en de verhoging van het gemiddeld woningoppervlak wordt voldaan aan de motie [Echte sociale huur \(M2019/260\)](#).

Het gaat om koop- en huurwoningen in verschillende maten en prijsklassen voor zo'n 4.000 tot 5.000 mensen. Van deze woningen valt 35% in het sociale segment en 25% zit in het middensegment (betaalbare koop en huur). Het percentage van 20% sociaal dat eerder in de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein stond, is bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Beurskwartier en de opening van de grondexploitatie opgehoogd tot 35%.

Er komt een gemengd programma met veel woningen, maar ook met ruimte voor kantoren en werken (w.o. creatieve bedrijfsruimte). Beurskwartier wordt een wijk met een hoogstedelijk karakter, opgebouwd uit stevige bouwblokken maar ook met veel groen. De gezellige straatjes en groene parken maken dat dit een plek wordt waar je wilt zijn. Er zijn koffietentjes, cafeetjes, restaurants, ateliers en werkruimtes. Ook komen er verschillende werkplekken, een basisschool, een buurtsupermarkt en een gezondheidscentrum (waar je terecht kunt bij onder andere huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek). Beurskwartier voelt straks als een echt centrum met veel afwisseling in gebouwen en architectuur. Zo wordt Beurskwartier een plek voor iedereen.

De herijking van de plannen van Jaarbeurs is aanleiding om voor de invulling van Beursstraat zuid naar een optimale variant te zoeken.

Juridische context

De ontwikkeling van het Beurskwartier valt binnen het Utrechts Plan Proces in de categorie UPP 1, oftewel gebiedsontwikkeling. Conform dit proces is het voor een gebiedsontwikkeling gebruikelijk dat de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vaststelt.

Het Bestemmingsplan Beurskwartier is de juridische basis voor dit Stedenbouwkundig plan.

De ontwikkeling van het plangebied gaat minimaal 10 jaar duren. Destijds is daarom gekozen voor een flexibele opzet van de regeling in het bestemmingsplan. Flexibiliteit gaat vaak wel ten koste van duidelijkheid en zekerheid over de invulling van het plangebied. Daarom zullen door het College beleidsregels worden vastgelegd die kwalitatieve eisen aan de uitvoering stellen. Het Stedenbouwkundig plan wordt gebruikt voor het opstellen van de beleidsregels. Het Stedenbouwkundig plan vormt daarnaast de basis voor de tenders voor de uit te geven gronden.

Beslistermijn

Het is wenselijk dat de behandeling van het raadsvoorstel plaatsvindt vóór 1 oktober 2023 dan wel zo spoedig mogelijk, zodat vervolgens gestart kan worden met de tenders voor de uit te geven gronden.

Beoogd effect

De ontwikkeling van Beurskwartier tot een levendige woonwijk met een gemengd programma, dat voldoet aan de ambitie van gezond stedelijk leven.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de [Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein](#) vastgesteld, waarbij o.m. het [Amendement A2017/69](#) is aangenomen.

In dit amendement is de opdracht gegeven te onderzoeken of het (gedeeltelijk) inpassen van de 'te slopen' panden aan de Croeselaan, inclusief een park, mogelijk is. Daarnaast is de motie [M2017/243](#) aangenomen, waarin het college wordt opgedragen om zorgvuldig om te gaan met huidige bewoners en eigenaren van de aan te kopen panden.

Daarna heeft de gemeenteraad op 28 maart 2019 (2019/19) als invulling van het Amendement A2017/69 de aangepaste [omgevingsvisiekaart Beurskwartier](#) vastgesteld.

Vervolgens heeft op 25 november 2021 de gemeenteraad het bestemmingsplan Beurskwartier 1 vastgesteld en de grondexploitatie geopend.

Tenslotte heeft het College van B&W op 25 november 2022 de gemeenteraad in de [Raadsbrief Ter inzagelegging Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier Utrecht](#) geïnformeerd over het concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier dat is vrijgegeven voor inspraak.

Zie verder de onderstaande besluitenhistorie:

- **25 november 2022:** [Raadsbrief Ter inzagelegging Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier Utrecht - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)
- **25 november 2021:** **vaststelling** [Bestemmingsplan en grex Beurskwartier 1 \(beroep RvS loopt nog\)](#)
- **27 augustus 2020** [Raadsbrief Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Beurskwartier 1 en De Foreest](#)
- **8 juli 2020** [Raadsbrief en bewonersbrief programma Foreest](#)
- **28 maart 2019** [Uitvoering Amendement Creatieve inpassing panden Croeselaan en voorbereidingskrediet Beurskwartier](#)
- **27 september 2018** [Raadsbesluit Vaststelling van de Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen Utrecht 2018](#)
- **7 december 2017** [Raadsbesluit Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein \(2017/96\)](#)
- **4 december 2017** [Memo Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein \(4987421/1712041203-BJ\); toezeggingen tijdens technische bijeenkomst 30 november jl. inclusief Presentatie Lombokplein: resultaten stresstest](#)
- **27 oktober 2017** [Raadsbrief Omgevingsvisie deelgebied Beurskwartier en Lombokplein \(2194\)](#)
- **3 oktober 2017** [Raadsbrief nadere toelichting geheime Financiële verkenning Lombokplein \(2148\)](#)
- **18 april 2017** [Raadsbrief Conceptomgevingsvisie en MER Beurskwartier en Lombokplein \(1942\)](#)
- **1 november 2016** [Raadsbrief Duiding Stadsgesprek Het Nieuwe Centrum \(1714\)](#)
- **augustus 2016** [Raadsbrief Keuzedocumenten Nieuw Centrum \(1612\)](#)
- **16 maart 2016** [Raadsbrief Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein 16 maart 2016 \(1336\)](#)
- **4 maart 2016** [Commissiebrief S&R: Beantwoording toezeggingen BOO Jaarbeurs \(1316\)](#)
- **19 januari 2016** [Commissiebrief Reactie wensen en bedenkingen Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en bijlagen \(1225\)](#)
- **11 december 2015** [Commissiebrief S&R: Reviews bij proces herontwikkeling Jaarbeursterrein \(1173\)](#)
- **3 december 2015** [Commissiebrief S&R: Voorhangprocedure Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en overeenkomst Grondruiling \(1156\)](#)
- **september 2015** [Commissiebrief Aanpak 2^e fase Stationsgebied \(997\)](#)
- **9 juli 2015** [Raadsbesluit tot vaststelling van de toekomstvisie "Healthy Urban Boost" incl. Amendement 2015/55.](#)
- **28 mei 2014** [Cie S&R: Beantwoording vragen afsprakenkader Jaarbeurs \(202\)](#)
- **10 april 2014** [Cie S&R: Afsprakenkader Jaarbeursgebied \(154\)](#)

- **20 december 2012** [Herontwikkeling Jaarbeurs \(verzonden 20122012\)](#) (0)
- **14 december 2006** Raadsbesluit (raadsvoorstel tot vaststelling van het Structuurplan) (2006, nr.238);
- **4 november 2004** Raadsbesluit (raadsvoorstel 2004, nr. 190) inzake vaststelling actualisatie Masterplan Stationsgebied.
- **11 december 2003** Raadsbesluit (raadsvoorstel 2003, nr. 277) inzake het Masterplan Stationsgebied.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier vast te stellen, met daarin: - een nagenoeg autovrije stadswijk: groen tenzij, gezond en duurzaam, verbonden met de omgeving; - een programma van minimaal 2.500 huur- en koopwoningen in alle prijsklassen, diverse kantoren en werkruimten, en de daarbij behorende voorzieningen en groen; - een op maat gemaakt mobiliteitsconcept, waarbij lopen en fietsen voorop staat; - Een tijdelijke invulling van de Beursstraat zuid, zoals met arcering is weergegeven op de plankaart van het Stedenkundig Plan Beurskwartier.
Argumenten	
1.1	<u>Het Stedenbouwkundig Plan (SP) geeft invulling aan de doelen en ambities van de Ruimtelijke Strategie Utrecht, het Coalitieakkoord en de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein.</u> Utrecht groeit tot 455.000 inwoners in 2040. Met de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de koers ingezet om de groei binnen het bestaande stedelijke gebied te realiseren, waardoor we de stad versterken én de groene ruimte om de stad sparen. Beurskwartier is in de Ruimtelijke Strategie Utrecht prioritair gebied. Het SP geeft invulling aan deze ambitie en is een uitwerking van het in 2021 vastgestelde bestemmingsplan Beurskwartier 1 en de omgevingsvisie. De ambities en kaders uit de Omgevingsvisie zijn voor een zeer groot gedeelte toegepast in het SP. Een aantal afwijkingen is in de kanttekeningen benoemd. Gezond stedelijk leven is hierbij het motto. Beurskwartier wordt een levendig stadscentrum, en een belangrijke schakel in een fijnmazig stedelijk netwerk en daarmee een duidelijke toepassing van de uitgangspunten in het coalitieakkoord: Investeren in Utrecht; kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat.
1.2	<u>Het plan zet in op betaalbaar wonen en draagt bij aan de woningbouwbehoefte in de stad.</u> Het SP voorziet in een gedifferentieerd programma van minstens 2.500 nieuwe woningen. Eerder is het gemiddelde woningoppervlak ten opzichte van de Omgevingsvisie naar boven bijgesteld om aan de gewenste woonkwaliteit van de Woonvisie te voldoen. Dat betekent dat we in het Stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie uitgaan van een lager aantal woningen ten opzichte van de Omgevingsvisie/het bestemmingsplan. Met de spreiding in de bouwblokken en de verhoging van het gemiddeld woningoppervlak wordt voldaan aan de motie Échte sociale huur (M2019/260). Van deze woningen valt 35% in het sociale segment en 25% zit in het middensegment (betaalbare koop en huur). Het percentage van 20% sociaal dat eerder in de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein stond, is bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Beurskwartier en de opening van de grondexploitatie opgehoogd tot 35%.

	Op een aantal plekken in de plinten is plek voor horeca, retail, dienstverlening, en (creatieve) bedrijfsruimte. Ook is er plek voor kantoorruimte, een basisschool en diverse andere functies. Doelgroepen zijn jonge stedelingen, senioren, alleenstaanden, stellen, gezinnen, starters, studenten en doorgroeiers.
1.3	<u>Duurzame mobiliteit is het uitgangspunt in het Stedenbouwkundig Plan en dit past in de ambities uit het Mobiliteitsplan 2040.</u>
	Conform de ambitie: Aanpak woningnood, plek voor iedereen, komt er in Beurskwartier een op maat gemaakt mobiliteitsconcept om het autogebruik te verminderen. Lopen en fietsen staan in Beurskwartier voorop. Zoals ook in het bestemmingsplan aangegeven komen er in dit project geen privé-parkeerplaatsen, maar enkel parkeerplaatsen voor elektrische deelauto's. Voor het parkeren van privéauto's en de auto's van bezoekers is op korte afstand parkeergarage Croeselaan beschikbaar en wordt op langere afstand de HubXL in Papendorp ontwikkeld.
1.3	<u>Het Stedenbouwkundig Plan komt tegemoet aan de ambitie om maximaal klimaatadaptieve nieuwbouw te realiseren.</u>
	In Beurskwartier werken we vanuit het principe "groen, tenzij...". Zo is de openbare ruimte autovrij en wordt deze ruimte gebruikt om het groen in te richten. We verbinden het groen met elkaar, van de grond, langs het gebouw tot op het dak. Dit extra groen vergroot de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren en draagt bij aan gezonde verstedelijking en klimaatadaptatie. Het gebied wordt goed voorbereid op klimaatverandering. Er wordt optimaal en zichtbaar op maaiveld regenwater afgevoerd, vastgehouden en geïnfiltreerd om droogte tegen te gaan. Ook wordt hierdoor wateroverlast bij hevige regenval voorkomen. Door de hoge dichtheid en hoogte van bouwen en smalle straten is er ook voldoende schaduw en vormt het gebied ook een prettige leefomgeving bij periodes van hitte. Ook andere aspecten zoals energiezuinig en circulair ontwikkelen, stimuleren van bewegen en ontmoeten en gezonde mobiliteit zijn verder uitgewerkt.
1.4	<u>Het Stedenbouwkundig Plan komt tegemoet aan de ambitie om te werken aan een levendige en leefbare stad.</u>
	In Beurskwartier is niet alleen plek om te wonen, maar ook om te werken en te recreëren. Er is ruimte voor grotere en kleinere kantoren, met ruimte voor grote bedrijven en kleine zelfstandigen. Maar ook creatieve mensen en lokale ondernemers vinden hier hun plek. Daarnaast komt er retail voor de dagelijkse boodschappen en ruimte voor horeca.
1.5	<u>Het Stedenbouwkundig Plan komt tegemoet aan de ambitie om kansenongelijkheid tegen te gaan.</u>
	Beurskwartier wordt een plek voor iedereen. Om die reden komen er zowel huur- als koopwoningen in alle prijsklassen.
1.6	<u>Voor Beurskwartier geldt het inrichtingsniveau Allure (het hoogste niveau) conform de Kadernota Openbare Ruimte.</u>
	Beurskwartier gaat deel uit maken van het centrum van Utrecht en de inrichting van de openbare ruimte zal ook aansluiten bij het centrum. Gezien de verwachte gebruiksdruk en het grote aantal mensen dat in het Beurskwartier komt als bewoner of als bezoeker is een bijbehorend inrichtingsniveau en beheerniveau noodzakelijk. Hiervoor geldt dat dit over het algemeen hogere beheerkosten per m2 met zich meebrengt.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>De onderhandelingen met Jaarbeurs hebben nog niet geleid tot de gewenste Beursstraat zuid.</u>

	De grond benodigd voor de Beursstraat zuid (huidige logistieke zone op P3) is in erfpacht uitgegeven aan Jaarbeurs. Gemeente heeft geprobeerd hier in overleg met Jaarbeurs een openbare straat van te maken en de hallen op een andere manier voor logistiek verkeer te ontsluiten. Deze onderhandelingen hebben niet geleid tot het gewenste resultaat, te weten een groene Beursstraat, aangezien Jaarbeurs haar eigen plannen over herontwikkeling herijkt. In het voorgaande Masterplan van de Jaarbeurs was hierin wel voorzien. Dit betekent dat er wellicht tijdelijk minder groen en minder programma kan worden gerealiseerd, omdat we niet kunnen bouwen tot de erfgrans. In het Stedenbouwkundig Plan is dit reeds verwerkt, maar in de toekomst, wanneer de Jaarbeurs toe is aan de herontwikkeling van deze hallen (7 en 8) is het volledige scenario met een groene Beursstraat nog wel mogelijk. Daarnaast betekent dit dat het vooralsnog niet gelukt is van de Beursstraat een openbare straat te maken en dat we in samenwerking met Jaarbeurs onderzoeken hoe we voor woningbouw aan de geluidsnormen kunnen voldoen. Hoewel een tijdelijke invulling van de Beursstraat zuid mogelijk is, zal verder onderzoek moeten uitwijzen welke variant uiteindelijk de meest optimale zal zijn. Besluitvorming hierover wordt op dat moment voorgelegd aan de raad. Dit onderzoek is beperkt tot de Beursstraat zuid, zodat de bouwblokken, inclusief de school, vastgesteld kunnen worden en niet afhankelijk zijn van het onderzoek.
1.2	<u>Mogelijk moet een deel van daken op hoogte van 25 meter worden gebruikt voor zonnepanelen.</u> In de omgevingsvisie Beurskwartier is vastgelegd dat de lagere daken tot en met 25 meter hoogte een groen dak krijgen. Het kan echter noodzakelijk zijn om voor het voldoen aan de wettelijke vereiste BENG-normering maximaal 1/3^e van deze daken te gebruiken voor energieopwekking. Bij de uitwerking van de diverse bouwblokken/panden zal dit duidelijk worden.
1.3	<u>Het duurzaam opwekken van bodemenergie in Beurskwartier is afhankelijk van het onderzoek naar het 2^e WaterVoerendPakket (WVP).</u> De capaciteit voor het duurzaam opwekken van bodemenergie is beperkt in het 1^e WVP van Beurskwartier. Om die reden doen we onderzoek of het boren naar en het hebben van een duurzaam collectief warmtesysteem WKO in het 2^e WVP veilig kan. De mogelijkheid om duurzame energie uit de bodem in te zetten in Beurskwartier is hiervan afhankelijk.
1.4	<u>In Beurskwartier worden geen sportvelden toegevoegd.</u> Het is financieel niet haalbaar om in het Beurskwartier sportvelden toe te voegen. Daarnaast wordt bij de uitbreiding van het aantal sportvelden in de stad vooral gekeken naar een efficiënter gebruik van de huidige sportparken, maar daarnaast is ook uitbreiding van capaciteit nodig. De uitbreiding van sportvelden is zoveel mogelijk gekoppeld aan bestaande sportparken of door verplaatsing van (te) kleine sportparken naar nieuwe, grotere sportparken.
1.5	<u>De ambitie uit de RSU 2040 van 75 m2 openbaar groen in de stad per huishouden wordt niet gehaald in Beurskwartier.</u> In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' staat de ambitie van 75 m2 openbaar groen per huishouden in de stad. In Beurskwartier komt het gemiddeld aantal m2 openbaar groen per huishouden lager uit en wordt deze ambitie dus niet gehaald. Met de opgave voor de verdichting als gegeven is er veel aan gedaan om te vergroenen. Er komen parken, gevelgroen, groene binnentuinen en dakgroen. Van het oppervlakte in Beurskwartier wordt 46% groen ingericht. Hiermee voldoet het plan aan het minimale percentage van 40%, zoals dit vanuit Klimaatadaptatie wordt gesteld. Door Beurskwartier dermate compact te bouwen kan elders in de stad of omgeving ca. 50 tot 80 hectare groen blijven. Beurskwartier is 10 x zo compact als Leidsche Rijn.
Beslispunt	

2	Conform het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier te kiezen voor een alternatief en bij het plan passend inzamelsysteem voor afval en grondstoffen inclusief de bijbehorende kosten, met als belangrijkste uitgangspunten: - inpandige inzameling van het restafval en de grondstofstromen; - gescheiden inzamelen van groente-, fruit- en etensresten bij hoogbouw, in het SP wordt uitgegaan van voedselvermalers; - de realisatie van een grofvuilinzamelpunt voor grof huishoudelijk afval als alternatief voor grofvuilafspraken aan huis.
Argumenten	
2.1	<u>Het Stedenbouwkundig Plan past binnen de ambitie om in 2050 volledig circulair te zijn.</u> De gekozen oplossing voor afvalinzameling gaat uit van zoveel en zo goed als mogelijk afval scheiden in een hoogstedelijk gebied. Door de aparte inzameling van groente, fruit en etensresten (gfe) blijft restafval schoner en zal beter kunnen worden nagescheiden. In het SP wordt uitgegaan van een speciaal systeem met voedselvermalers in de keuken. Op deze manier wordt aangesloten bij de Grondstoffennota 2020 waarin staat dat er bij gestapelde nieuwbouw gestreefd wordt naar een pilot met voedselvermalers om de bronscheiding van gfe nog beter te faciliteren.
2.2	<u>Het systeem met inpandige afvalinzameling houdt zoveel mogelijk schaarse openbare ruimte vrij voor groen, verblijfskwaliteit en recreatie.</u> Er is een afweging gemaakt tussen een inpandig systeem in de bouwblokken ten opzichte van het reguliere systeem met ondergrondse containers in de openbare ruimte. Het systeem met ondergrondse containers heeft meer impact op de openbare ruimte. Dit zou ten koste gaan van het groen, ook doordat dan grote draaicirkels nodig zijn voor de grote traditionele vrachtwagens. Door te kiezen voor een inpandig systeem hoeven we geen ondergrondse containers te realiseren in de wijk. Bewoners kunnen hun afval inpandig kwijt in speciale ruimtes in de bouwblokken en hun grofvuil bij een grofvuilinzamelpunt in de wijk. Hierdoor kunnen we Beurskwartier autovrij houden en de openbare ruimte zo groen mogelijk inrichten. De afvalstromen worden ingezameld met kleine, lichtere en/of elektrische voertuigen. In de inpandige ruimten worden respectievelijk restafval (inclusief plastic, blik en pak), oud papier/karton en groente, fruit en etensresten gescheiden ingezameld. Voor glas en textiel onderzoeken we nog of inpandige inzameling toegevoegde waarde heeft. De bouwblokken worden voorzien van kleine perscontainers om het aantal verkeersbewegingen voor het ophalen te beperken in vergelijking met inpandige containers zonder pers. Inzamelwagens zijn zoveel mogelijk elektrisch en niet groter dan een bestelwagen om de openbare ruimte zo min mogelijk te belasten. Een inpandig systeem in de bouwblokken is vergelijkbaar met de keuze door de raad voor afvalinzameling in Merwede. Daardoor kan van dezelfde middelen gebruikt worden gemaakt.
2.3	<u>Inpandige inzameling van grondstoffen zal naar verwachting leiden tot betere afvalscheiding vanwege de kortere loopafstand naar verzamelpunten.</u> Het aanbieden van voorzieningen voor gescheiden inzameling van grondstoffen dichtbij de woning biedt een hoog serviceniveau en draagt bij aan circulariteit. Het biedt meer gemak omdat bewoners op hun looproute van hun woning naar buiten altijd langs deze voorzieningen komen wat leidt tot een hogere scheidingsgraad, vooral bij appartementen. Het reguliere alternatief met ondergrondse afvalcontainers biedt per definitie langere loopafstanden, waardoor afvalscheiding beperkter is.
Kantttekeningen/Risico's	

2.1	<u>De inzamelkosten voor afval voor een in pandig systeem liggen hoger dan met een traditioneel systeem met ondergrondse containers.</u> In de bouwblokken komen (pers)containers die kleiner zijn dan de reguliere ondergrondse containers. Het inzamelen van afval vraagt daarom vooral om meer verkeersbewegingen en ander inzamel materiaal, wat leidt tot hogere kosten; naar verwachting tussen de EUR 150.000 tot EUR 200.000 per jaar. Vanuit ervaringen in de binnenstad weten we dat het vaker en met kleinere wagens ophalen van afval leidt tot hogere kosten. Binnen de huidige beleidskaders zullen de meerkosten van een in pandig systeem met miniperscontainers worden gedekt door de afvalstoffenheffing. Het huidige gemeentelijke beleid is namelijk dat de afvalstoffenheffing 100% kostendekkend dient te zijn. Vanuit de huidige systematiek van de gemeente leidt de keuze van een duurder afvalstelsysteem automatisch tot hogere afvalstoffenheffing voor gehele stad, te weten circa tussen EUR 0,70- 0,93 per huishouden. Te zijner tijd wordt bij de tariefbepaling Afvalstoffenheffing besloten over deze meerkosten.
2.2	<u>Inzamelen van grofvuil is niet conform het Verzameluitvoeringsbesluit.</u> Conform het Verzameluitvoeringsbesluit kan een burger grofvuil brengen naar een afvalscheidingsstation of op afspraak thuis laten ophalen. Deze manier van inzamelen van grofvuil past niet in Beurskwartier omdat Beurskwartier autovrij is. Bewoners van woningen in Beurskwartier beschikken veelal niet over een vervoersmiddel om grofvuil weg te brengen en het kan ook niet thuis worden opgehaald. Inzamelen in de openbare ruimte is vanwege de omvang en het volume van dit afval geen alternatief. Daarom wordt voor het inzamelen van grofvuil in de wijk een grofvuilinzamelpunt ingericht. Dat doen we in de eerste fase in een tijdelijk op te richten gebouw in de wijk. In de definitieve fase zal dit worden geïntegreerd in een gebouwde voorziening op een andere nader te bepalen locatie. Hiermee wijken we af van vigerend beleid op dit punt. De exacte invulling van het grofvuilinzamelpunt moet nog nader worden bepaald, aangezien het overslaan van afvalstoffen een activiteit is, die mogelijk vergunningplichtig is. In dit kader wordt ook gekeken naar wet- en regelgeving waaraan moet worden voldaan.

Financiën

Met de vaststelling van het Bestemmingsplan Beurskwartier 1 is de grondexploitatie Beurskwartier vastgesteld. Het college actualiseert de grondexploitatie Beurskwartier per 01-01-2023 op basis van het voorliggende Stedenbouwkundig Plan. Hierover rapporteert het college in het Meerjaren Perspectief Ruimte 2023 en de Jaarstukken 2022. De geactualiseerde grondexploitatie wordt toegelicht in de geheime bijlage 'Financiële toelichting grondexploitatie, behorende bij het SP'. De grondexploitatie is sluitend en het is daarmee een financieel haalbaar plan.

De kosten voor het toekomstig beheer en onderhoud van openbare ruimte worden gedekt ten laste van het programma Openbare ruimte en groen waaraan jaarlijks bij de Programmabegroting een meegroeïend budget wordt toegevoegd conform het referentiekader groei. Het is noodzakelijk dat de rekensystematiek van het referentiekader groei in de komende periode wordt herijkt, waarbij de financiële inpassing van de grote verdichtingsprojecten binnen de bestaande stad bijzondere aandacht vraagt.

De maatschappelijke voorzieningen die door de gemeente in Beurskwartier worden gerealiseerd zijn onderdeel van het investeringspakket Groei in Balans, dat is vastgesteld bij de programmabegroting 2023, en komen ten laste van het groeikader. Jaarlijks actualiseert de raad bij de Voorjaarsnota het investeringspakket en actualiseert hij de toedeling van de groeiruimte. Op basis van de huidige groeiprognose zijn deze voorzieningen tijdig inpasbaar.

Vervolg

Na de vaststelling van het SP Beurskwartier wordt gestart met de uitgifte van de gronden ten behoeve van de ontwikkeling van Beurskwartier. Tevens stelt het college beleidsregels vast.

Daarnaast zal er verder onderzoek moeten plaatsvinden voor de invulling van de Beursstraat zuid en welke variant uiteindelijk de meest optimale zal zijn. Besluitvorming hierover wordt op dat moment voorgelegd aan de raad.

Participatie

Diverse belanghebbenden zijn betrokken en geconsulteerd tijdens het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier, zoals bewoners (waaronder de bewoners aan de Croeselaan e.o.), ondernemers en gebouweigenaren in de omgeving (waaronder Jaarbeurs, Rabobank, Kinopolis en Athora), Veiligheidsregio Utrecht, woningcorporaties, de Fietzersbond, het Solgu (Stedelijk Overleg Lichamelijk Gehandicapten Utrecht Onbeperkt), etc.

Om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de verschillende belangen van alle betrokken partijen is gekozen voor een participatieaanpak op maat. Er zijn diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd om betrokkenen te informeren, ideeën uit te wisselen en informatie op te halen. Meestal vonden deze bijeenkomsten online (vanwege het coronavirus) dan wel in het stadskantoor plaats.

Ook is hiervoor een speciale podcast gemaakt, waarmee mensen door het toekomstige gebied heen werden geleid.

Het concept Stedenbouwkundig Plan heeft in de periode 25 november 2022 t/m 20 januari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 19 reacties ingediend. De reacties lopen uiteen met o.a. vragen over hoe de bezonning, schaduwwerking en hinder is voor omwonenden en omliggende gebouwen, tot vragen over de mogelijkheid van het vestigen van een tandartsenpraktijk. Hoe sluit het plan aan op de omgeving, zowel qua verkeer als over leefbaarheid, maar er wordt ook gevraagd naar enkele specifieke plekken in het plangebied, waaronder de bezonning van de groene binnenhoven danwel vragen over de bestaande bebouwing.

Een aantal reacties gaan de diepte in met vragen voor extra uitleg over de keuze van architectuur, identiteit en ontwikkelstrategie. Ook wordt er in de reacties aandacht gevraagd voor de situatie van huidige bewoners met het oog placemaking in het plangebied.

De reacties hebben gezorgd voor een aantal aanpassingen in het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan. Dit betreft o.a. het aanpassen van kaarten waar bijvoorbeeld de aansluiting op een route ontbrak tot tekstuele aanpassingen ter verduidelijking.

Communicatie

Communicatie over het besluit gebeurt via een digitale nieuwsbrief en de website (www.utrecht.nl/beurskwartier). Alle indieners van een reactie krijgen persoonlijk bericht. Tevens wordt de Reactienota op de website geplaatst.

Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier
- Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier
- GEHEIM - Financiële toelichting grondexploitatie, behorende bij het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier

Bijlagen informatief

- Reactienota Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier



Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier

Maart 2023



▲ Plankaart Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier.

In de plankaart staan een aantal werktitels voor straten en parken en cijfers voor bouwblokken om de leesbaarheid van dit Stedenbouwkundig Plan te vergroten. In een later stadium worden officiële straatnamen bepaald.

*Het gearceerde deel is een nader te onderzoeken gebied. Deze arcering geldt voor alle kaarten.



Inhoudsopgave

Voorwoord

1. Opgave

- 7 Nieuw centrumstedelijk woon/werkgebied
- 11 De essentie van Beurskwartier
- 13 Samen met de stad

2. Plan

- 17 Structuur

3. Stadsblokken

- 23 Stedenbouwkundige principes
- 37 Microklimaat

4. Slim vervoer

- 39 Voetganger en fietser centraal
- 45 Stadsdistributie
- 47 Afvalinzameling op maat
- 49 Minihub

5. Gemengd en inclusief

- 53 Functies in gebouwen
- 55 Wonen
- 57 Voorzieningen
- 59 Werken
- 61 Leefkwaliteit

6. Duurzaam en innovatief

- 63 Circulair
- 67 Energie
- 69 Klimaatadaptief
- 71 Kabels en leidingen

7. Groen domein

- 73 Beurskwartierbiotoop
- 77 Binnenhoven
- 83 Groen op en aan gebouwen

8. Schetsontwerp openbare ruimte

- 87 Buiten als verlengstuk van binnen
- 89 Parken
- 93 Parkstraat
- 95 Beursstraat Noord en Zuid
- 99 Smalle straten
- 103 Entrees van Beurskwartier
- 105 Inrichting

9. Ontwikkelstrategie

- 107 Ontwikkelpincipe
- 109 Proces en vervolgtraject
- 111 Gebiedsorganisatie

10. Plankaart toekomstbeeld Beurskwartier

- 115 Toekomstbeeld Beurskwartier
- 118 Referenties afbeeldingen

Colofon

Onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier is het Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier. Dit is een apart document.



▲ *Impressie van Beurskwartier (toekomstbeeld): uitbreiding van het centrum van Utrecht, hoogstedelijk met menselijke maat.*



Voorwoord

Voordat ik wethouder mocht worden van deze mooie stad kwam ik zo nu en dan in Utrecht om een bezoek te brengen aan de Jaarbeurs. Ik kan me nog goed herinneren dat het station uitlopen aan de Jaarbeurskant het gevoel van 'de verkeerde kant van het station' gaf. Tussen het station en de Jaarbeurs wilde je zo snel mogelijk doorlopen en was er weinig om van te genieten. Inmiddels is dat wel anders. Met het nieuwe station, het mooie vergroende Forum en opgeknapte Jaarbeursplein is geen sprake meer van een verkeerde of goede kant. Het zal met het Jaarbeurspleingebouw alleen nog maar verder verbeteren en er is nog een plek waar enorm veel potentie is: Beurskwartier.

Er zijn namelijk geen plekken in de stad waar je zó dicht bij het station en de historische binnenstad, zo effectief zó veel woningen kan bouwen. En deze wijk is met het grootste station van Nederland om de hoek ook nog eens gemakkelijk autovrij te maken – wat zorgt voor een plek waar we voor bewoners een fijn gebied kunnen creëren.

Ik ben trots op het plan dat voor u ligt. De ambitie is hoog en die wordt werkelijkheid. Beurskwartier wordt echt een mooie en groene wijk voor iedereen. Een bijzonder centrumgebied met veel woningen en voorzieningen. Van parkeerterrein naar een plek waar je lekker een kopje koffie kan drinken, of kan komen om een verjaardag in het park te vieren en nog veel meer.

Er is woningnood in de stad en we willen zo snel mogelijk woningen toevoegen in de stad, maar, zoals u kunt lezen in dit Stedenbouwkundig Plan, ontwerpen we wel met kwaliteit en doen we dit voor alle doelgroepen. Dat wil zeggen dat er niet alleen kleine appartementen komen en dit niet alleen een plek wordt voor alleenstaanden, studenten, jongeren, ouderen, maar ook zeker voor gezinnen, samenwonenden of andere doelgroepen.

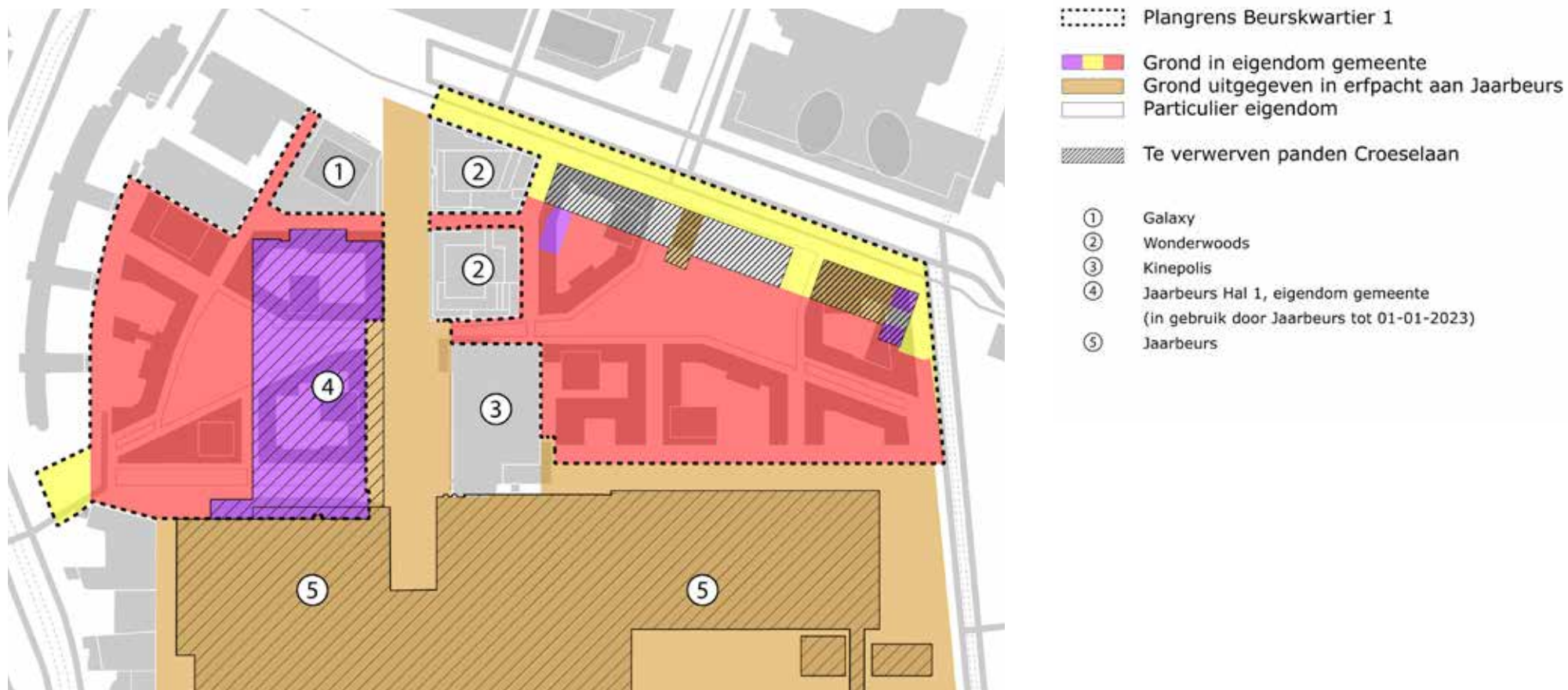
Beurskwartier wordt een prachtige uitbreiding van het centrum. Maar dat betekent ook dat daarvoor woningen aan de Croeselaan verdwijnen. We sluiten onze ogen niet voor wat dat voor de bewoners aan deze straat betekent. Na jarenlange onzekerheid is daar nu voortgang in het proces en wordt hard samengewerkt aan een nieuwe locatie. Met een uitgebreid plan, dat overigens geen onderdeel uitmaakt van dit Stedenbouwkundig Plan, wordt samen gebouwd aan een plek waar de huidige bewoners van de Croeselaan elkaars burens kunnen blijven en een woning voor de toekomst hebben.

We bouwen met Beurskwartier de wijk van de toekomst. Met een combinatie wonen, werken, recreëren en het samen delen van allerlei collectieve voorzieningen en moderne faciliteiten, zoals een minihub en WKO-systeem. Een gebied waar men elkaar ontmoet in een fijne omgeving voor jong en oud. Met een autovrije en groene plek om te spelen voor onze kinderen. Met alles wat er nodig is voor een Utrechter op loop- of fietsafstand. En met een duurzame woning.

Van een parkeerterrein naar een levendige wijk. Zodat het in de toekomst niet alleen de goede kant van het station is, maar ook de kant van het thuiskomen van duizenden Utrechters.



▲ Eelco Eerenberg, wethouder Groot Merwede



▲ Plangrens en eigendomssituatie Beurskwartier.

1. Opgave

Nieuw centrumstedelijk woon/werkgebied

Utrecht wil ruimte creëren voor groei binnen de contouren van de stad. In 2023 krijgt de gemeente Utrecht de beschikking over een gebied van 8,7 hectare in het hart van de stad. Hiermee doet zich de unieke kans voor om een nieuw stuk centrum aan de bestaande historische binnenstad toe te voegen: Beurskwartier. Het centrum wordt groter, in balans met de sterke groei van de stad.

Wonen in een centrummilieu

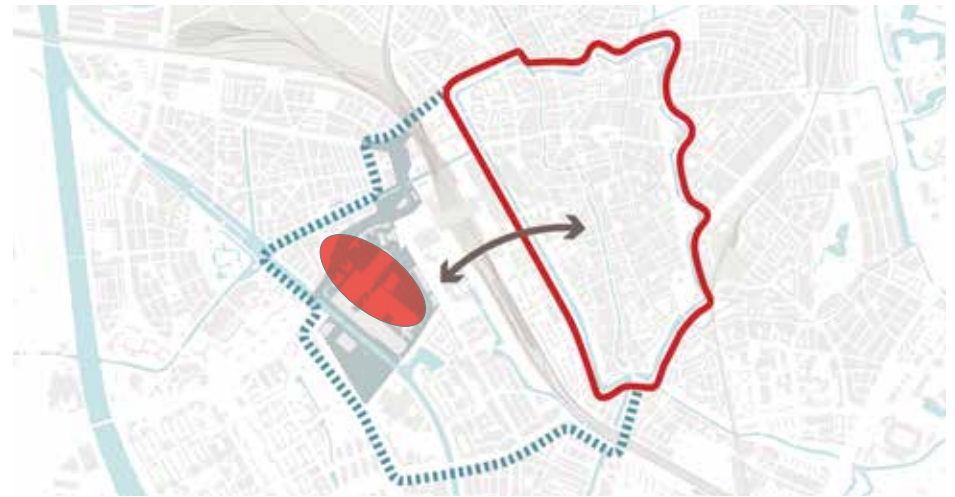
De ontwikkeling van Beurskwartier betekent dat aan het gebied, nu nog gedomineerd door kantoorontwikkeling, hoogstedelijk en gemengd woonprogramma wordt toegevoegd. Het wordt een gebied van reuring en levendigheid, van maximale mix van functies, van nieuw naast oud, van grote stadsfuncties naast kleine Utrechtse horecazaken of creatieve bedrijven.



▲ Beurskwartier: een hoogstedelijk gemengd centrumgebied als aanvulling op de historische binnenstad.

In Beurskwartier komen minstens 2.500 woningen, maar dit aantal kan door optimalisatie in het ontwerpproces oplopen tot 3.000 woningen, creatieve werkruimten, kantoren, horeca, winkels voor dagelijkse boodschappen, een basis-school en gezondheidszorg voor de wijk. Twee parken maken de diversiteit van dit nieuwe centrumdeel compleet. Beurskwartier wordt een plek voor iedereen.

Jaarbeurs, het Beatrixgebouw en Kinopolis staan hier al. De bouw van Wonderwoods en Galaxy Tower is gestart, het Jaarbeursplein-gebouw ("van en voor de stad") is in voorbereiding. Publiektrekkers van formaat die, net als de historische binnenstad, bewoners uit de hele stad en bezoekers van ver daarbuiten aantrekken. Het Jaarbeursplein heeft zich inmiddels bewezen als gewilde evenementenlocatie, de Croeselaan is ingericht als ontspannen groene straat en de Graadt van Roggenweg verandert binnenkort in een groene stadsstraat richting het centrum.



▲ Beurskwartier is onderdeel van het vergrote centrum van de stad.



Gezond stedelijk leven voor en groeien in balans

Al met de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (7 december 2017) heeft Utrecht gekozen voor een gezonde duurzame gebiedsontwikkeling waar ruimte is voor alle bevolkingsgroepen. Dit is geheel in lijn met de vastgestelde Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU 15 juli 2021), waarmee wordt ingezet op groei binnen de contouren van de bestaande stad. De stedelijke ontwikkeling concentreert zich op knooppunten die excellent zijn ontsloten met openbaar vervoer. De beoogde groei vindt plaats op een gezonde en duurzame manier. Dat wil zeggen: een evenwichtige groei waarbij woningbouw hand in hand gaat met ontwikkeling van werkgelegenheid, voorzieningen, energievoorziening en groen. Voetgangers en fietsers krijgen hierbij prioriteit boven auto's. De recreatieve landschappen rondom de stad worden met groene verbindingen verbonden. "Gezond stedelijke leven voor iedereen" is hierbij de belangrijkste missie.

Sloop maakt ruimte voor hoogstedelijke verdichting

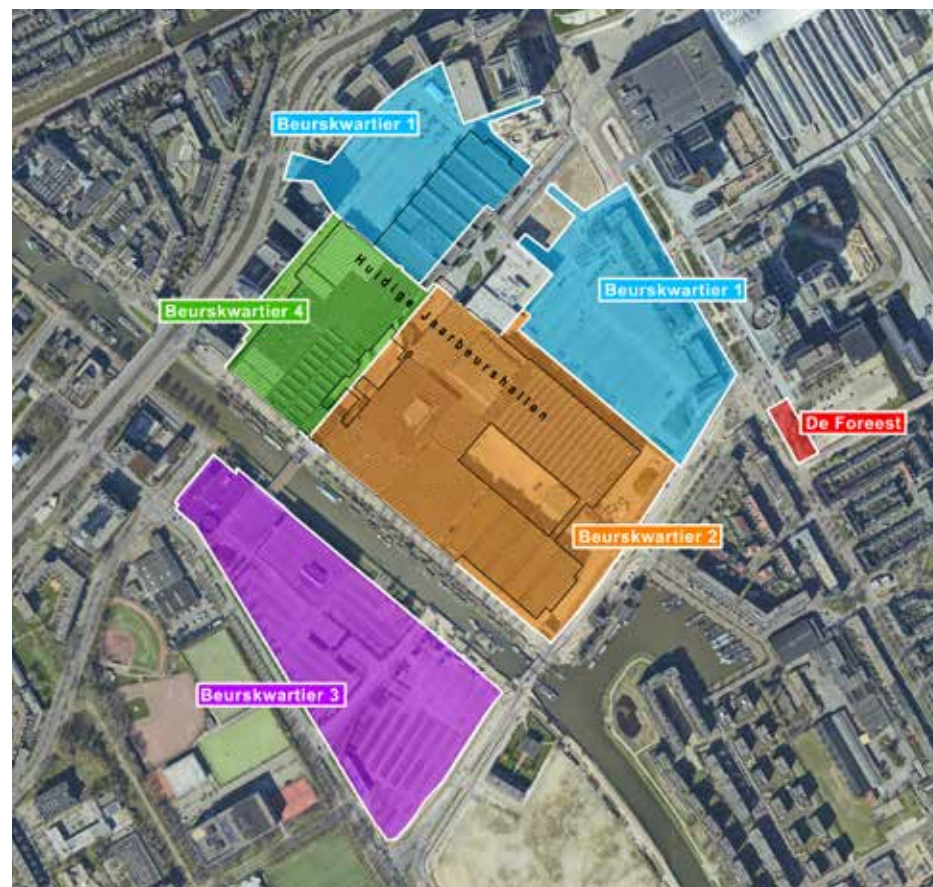
Op 25 november 2021 is het Bestemmingsplan Beurskwartier door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan is de juridische uitwerking van de bovengenoemde Omgevingsvisie voor het plangebied Beurskwartier. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is een moeilijke keuze definitief: 31 bestaande panden aan de Croeselaan en Veemarktstraat en 4 panden aan de Van Zijstweg worden gesloopt en 62 panden aan de Croeselaan krijgen een andere functie of een andere woonvorm. Dit om plaats te maken voor de beoogde hoogstedelijke woonwijk met minstens 2.500 woningen, maar dit aantal kan door optimalisatie in het ontwerpproces oplopen tot 3.000 woningen, werkruimten, voorzieningen en groen.

Stedenbouwkundig Plan en beeldkwaliteitsplan

Het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier past binnen het Bestemmingsplan. Het beschrijft hoe Beurskwartier zich voegt in het toekomstige centrum en hoe het ruimtelijk en programmatisch zal gaan functioneren. Het plan maakt concreet waar gebouwen komen en waar groen, hoe de wijk bereikbaar is en waar de verschillende functies komen. Het Stedenbouwkundig Plan toont hoe Beurskwartier presteert op gebieden als duurzaamheid en

circulariteit. Ook laat het zien volgens welke strategie het gebied gerealiseerd wordt. Onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier is het Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier. Hierin staan de eisen aan de architectuur in Beurskwartier.

Het plangebied van dit Stedenbouwkundig Plan is het deelgebied Beurskwartier 1, maar wordt in dit document kortweg Beurskwartier genoemd.



◀ Impressie van de Jaarbeursboulevard met de nieuwe gebouwen.

▲ Deelgebieden Beurskwartier.



De essentie van Beurskwartier

Met de komst van Beurskwartier wordt een groot parkeerterrein straks een plek om te wonen, werken en ontspannen. Utrecht is de best bereikbare plek van Nederland per trein en bovendien een aantrekkelijke plek om te zijn. Logisch dat de stad heeft gekozen voor een hoogstedelijke invulling van Beurskwartier als uitbreiding van het stedelijke centrum.

Stadsblokken

Beurskwartier wordt een naadloos onderdeel van de stad. Op alle schaalniveaus worden verbindingen met de stad gemaakt. De groene straten en parken verzorgen de ontbrekende schakels in de stedelijke groenstructuur en verleiden de nieuwe bewoners tot wandelen en fietsen. Beurskwartier is dé plek in de stad waar Utrecht zich een zeer hoge dichtheid kan permitteren. De ligging bij het grootste station van Nederland vraagt hierom. Bouwblokken met torens sluiten in hoogte aan op de hoogbouw van het Stationsgebied. Er is een grote variatie in grootte van gebouwen: L, M en S. Het begane grondniveau is plezierig en levendig door zorgvuldige en rijke detaillering en door aantrekkelijke functies op de hoeken van de blokken.

Slim vervoer

In Beurskwartier wordt de meest duurzame mobiliteitskeuze gestimuleerd. Wandelen en fietsen worden gemakkelijk en comfortabel gemaakt. Openbaar vervoer is op loopafstand. Binnen 10 minuten zijn alle noodzakelijke voorzieningen te bereiken. Er komen, naast enkele plekken voor deelauto's, geen parkeer-voorzieningen in Beurskwartier. Minder parkeren betekent immers minder autoverkeer. Per bouwblok biedt een slimme minihub ruimte voor fietsen, deelauto's, laden en lossen, en voor het inzamelen van afval. Onder toezicht van een huismeester.

Gemengd en inclusief

Essentie van hoogstedelijkheid zijn diversiteit en dichtheid: verschillende activiteiten, mensen, gebouwen en plekken maken samen Beurskwartier. In Beurskwartier is plek voor iedereen, om te wonen, te werken en te verblijven. Van de minstens 2.500 woningen, maar dit aantal kan door optimalisatie in het ontwerpproces oplopen tot 3.000 woningen, is 35% sociale huur, 25% zit in het

middensegment, 40% wordt vrije sector. De woningcategorieën worden binnen een bouwblok gemengd en grote gebouwen worden afgewisseld door kleine panden. Er is ruimte voor grote beleggers en corporaties maar ook voor zelfbouw en wooncoöperaties. Werken komt voor in vele vormen, van kleine woon/werkunits tot kantoortorens. Lokaal ondernemerschap en creatieve bedrijvigheid zijn de smaakmakers van het nieuwe centrum. Delen en ontmoeten zijn belangrijke waarden.

Duurzaam en innovatief

Hoge dichtheid is gunstig voor het gebruik van openbaar vervoer, horeca en buurtwinkels en voor levendigheid op straat. Ook stads-distributie en warmtelevering zijn efficiënter en daardoor duurzamer te organiseren. Verdichting in Beurskwartier spaart bovendien de waardevolle landschappen buiten de stad. Hoge dichtheid is bij uitstek de duurzame keuze op gebiedsniveau. Binnen Beurskwartier is duurzaamheid vertaald als een wijk die robuust en klimaatadaptief is, waar het tot in lengte van jaren prettig en gezond is. Waar mensen graag wonen en waar gebouwen heel lang mee gaan en eenvoudig zijn te transformeren. De kabels en leidingen zijn innovatief ingepast. Ondanks de dichtheid wordt het een wijk met grote bomen.

Groen domein

Natuurinclusiviteit levert een belangrijke bijdrage aan de identiteit van Beurskwartier en aan de kwaliteit voor mensen, planten en dieren. Het groen is robuust en onderling verbonden. Gebouwen en binnenterreinen zijn zo ontworpen dat mensen elkaar tegenkomen. De gezonde mens en de menselijke maat centraal. Schone lucht, rustige plekken en een groene, goed bezonde buitenruimte zijn hier vanzelfsprekend. Een gezonde levensstijl wordt gestimuleerd.

Ontwikkelstrategie

Elk bouwblok wordt in delen op de markt gezet en ontwikkeld. Zo stuurt Beurskwartier op fijnmazigheid en eigenaarschap. De gebiedsorganisatie wordt verantwoordelijk voor praktische zaken zoals placemaking en de vulling van plinten. Per bouwblok ziet een huismeester toe op een ordelijk verloop van logistiek, fiets-parkeren en afvalinzameling en is tegelijkertijd een sociale verbinder.



▲ Door het luisteren naar een podcast tijdens een wandeling door het gebied konden geïnteresseerden zich informeren over de plannen voor Beurskwartier.

Samen met de stad

Het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier is een uitwerking van de Omgevingsvisie Beurskwartier & Lombokplein en het bestemmingsplan Beurskwartier. In de Omgevingsvisie is de koers voor de wijk in hoofdlijnen bepaald. Die koers is tot stand gekomen in gesprekken met de stad. Gekozen is om de participatie over het Stedenbouwkundig Plan heel gericht en specifiek te maken. Enerzijds met geïnteresseerde mensen uit de stad en anderzijds met diverse experts van binnen en buiten Utrecht.

Digitale participatie

In een aantal digitale bijeenkomsten is een geselecteerde groep experts de diepte ingegaan. Ontwikkelaars en corporaties hebben bijvoorbeeld vanuit hun praktijkervaring gereageerd op de voorgestelde ontwikkelstrategie. Met ondernemers is nagedacht over de meest ingewikkelde mobiliteitsvraagstukken, zoals het deelauto-concept en de toegankelijkheid voor pakketbezorging en voor klusbedrijven. Met creatieve bedrijven is verkend welke condities nodig zijn voor het op gang helpen van een specifiek creatief werkmilieu. Deze gesprekken hebben geleid tot aanscherping van het plan; sommige onrealistische ideeën zijn vervallen en veel ambities zijn geconcretiseerd.

Op een heel andere creatieve wijze is in het gebied geprobeerd om het plan tot leven te brengen door voor een grote groep belangstellenden (omwonenden, werkers in het gebied, anderszins geïnteresseerden) een podcast-wandeling door het gebied aan te bieden.

Tot slot is met belangstellenden in drie digitale bijeenkomsten ingegaan op specifieke aspecten van het plan: het ontwerp van de buitenruimte, het deelconcept, en de leefkwaliteit van het plan. Dit heeft mooie gesprekken opgeleverd, die allemaal geholpen hebben om tot betere en meer doordachte keuzen te komen. Belangrijkste reacties die zijn opgehaald staan in het kader op deze bladzijde.

De uitkomsten van de online participatie-bijeenkomsten:

Mensen zijn blij met:

- Veel ruimte voor broedplaatsen/creatieve bedrijvigheid en buurtvoorzieningen;
- De ligging, dicht bij het station en met aantrekkelijk groen naast de deur;
- Keuze om op de begane grond of hoger op een verdieping te wonen;
- Gezamenlijke ruimtes, zoals een plek om buiten te zitten of een logeerkamer waar gasten van bewoners kunnen overnachten. Zo ontstaan ontmoetingen binnen het bouwblok wanneer je bijvoorbeeld je pakketje ophaalt bij een pakketwand of door de binnentuin loopt.

Mensen hebben zorgen over:

- De betaalbaarheid van huur en koopwoningen en (creatieve) werkplekken;
- Het (groen)beheer in de toekomst: hoe gaat dit met meerdere eigenaren en huurders?;
- De balans tussen verschillende mensen binnen een bouwblok. Verschillende doelgroepen passen binnen het gebied, maar moeten elkaar niet tot last zijn;
- De schaal van het 'delen'. Het mag niet onpersoonlijk worden doordat teveel mensen iets delen.

Wat zien mensen graag terug in Beurskwartier:

- Plekken om mensen te ontmoeten: bijvoorbeeld (deel-) kantoren en studieplekken, fijn om een werkplek te hebben waar je (nieuwe) mensen kan ontmoeten of plekken voor sociaal maatschappelijke samenkomst
- Sportmogelijkheden (binnen of buiten).
- Een gazon in het park om bijvoorbeeld te picknicken en in het park iets bijzonders (zoals een paviljoentje) waardoor je er graag naar toe gaat;
- Niet teveel functies in de parken, niet alles in één kleine ruimte proppen.

Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier

----- Plangrens Beurskwartier

////// nader te onderzoeken

BEBOUWING

- wonen en werken
- hoogte < 12 meter
- hoogte 25 meter
- hoogte 45 meter
- hoogte 70 meter
- hoogte 90 meter
- hoogte 105 meter (Wonderwoods)
- bestaande panden Croeselaan &
- creatieve bedrijvigheid Beursstraat
- voorzieningenplint
- groen dak
- collectieve daktuin
- binnenterrein met groene inrichting (begane grond en/of niveau +1)
- overbouwde doorgang naar binnenterrein (voetgangers)
- kelder voor deelauto's, logistiek en techniek (niveau -1)
- inrit naar kelder (niveau -1) en logistiek hof (bg)
- individuele entrees (indicatief)
- collectieve toegangen (indicatief)

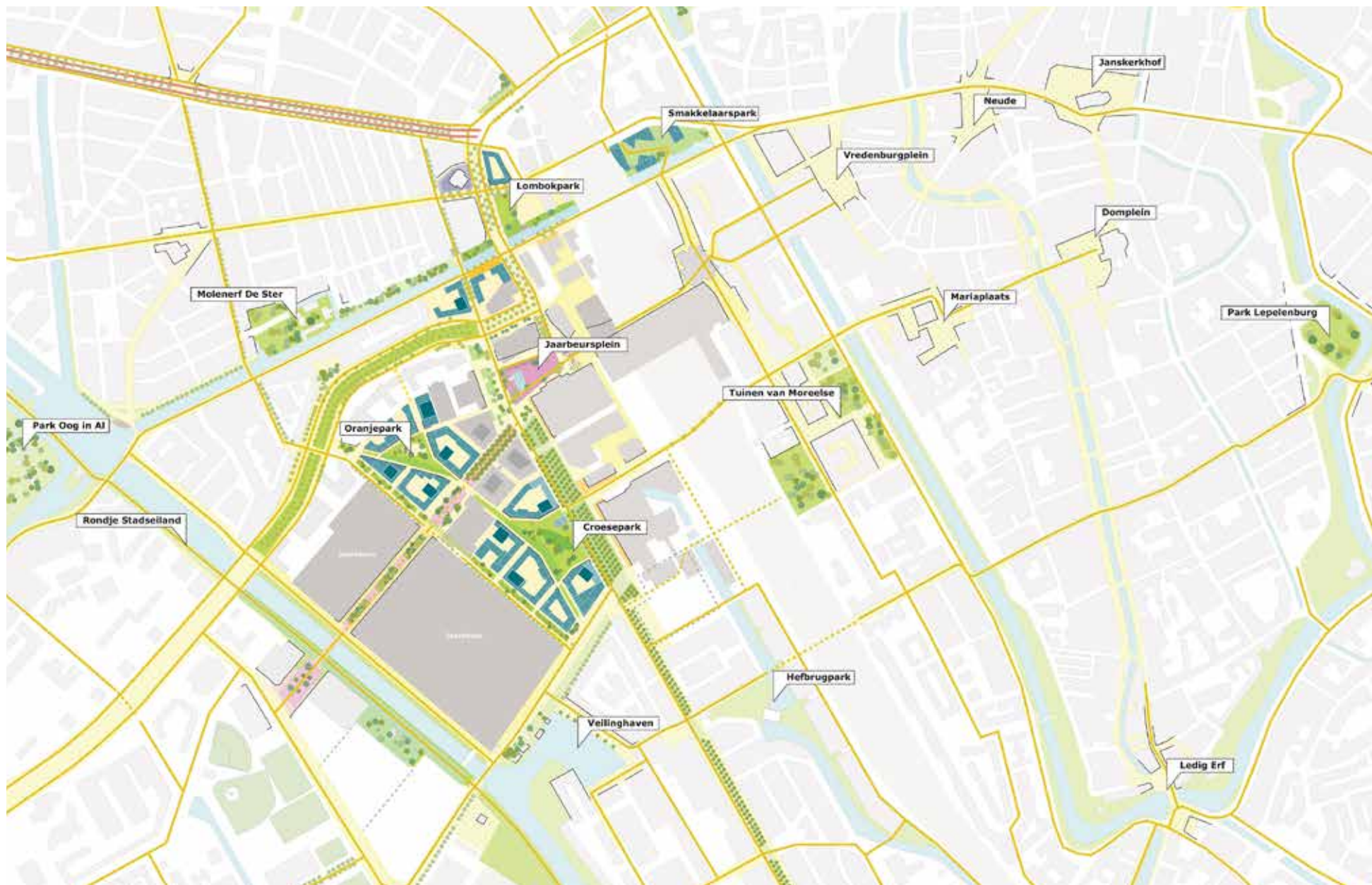
OPENBARE RUIMTE

- gemengde beplanting met heesters
- regentuin; gemengde beplanting met heesters
- gras
- voetgangersgebied / bijzondere paden en plekken
- intermediare zone
- rijloper (auto, afvaldiensten, klein logistiek etc.)
- nieuwe bomen
- bestaande bomen



**Het gearceerde deel is een nader te onderzoeken gebied. Deze arcering geldt voor alle kaarten.*





▲ Beurskwartier wordt naadloos verbonden met de omgeving.

2. Plan

Structuur

Beurskwartier wordt naadloos onderdeel van de stad. Een fijnmazig autoluw netwerk van straten, groenzones en parken vormen de basis van het plan en verbinden Beurskwartier op een ontspannen manier met de omliggende delen van de stad. Zo zijn bestemmingen goed bereikbaar, zijn groene ommetjes mogelijk en wordt de wijk straks ook op een logische manier onderdeel van het stedelijk netwerk. De Jaarbeursboulevard en de parkenroute zijn de belangrijkste structuren van deze nieuwe stadswijk.



▲ Robuuste groenstructuur Beurskwartier legt verbinding met stedelijke groenstructuren.

Robuust en verbonden groen

Het groen in Beurskwartier is robuust. Robuust groen heeft de meeste betekenis voor ecologie en voor het vergroten van de biodiversiteit in het gebied.

Het groen in al zijn vormen is met elkaar verbonden, zowel binnen de wijk als met de groenstructuren in de rest van de stad. Voor flora en fauna zijn deze verbindingen essentieel. Ook voor mensen is het aantrekkelijk om zich langs groene routes te bewegen.

De diagonale groene as met de twee parken speelt de hoofdrol in de verbinding met de groenstructuren in de omgeving. Ook binnen de wijk leggen de groene plekken - in de openbare ruimte, op en aan gebouwen - met elkaar verbinding.



▲ Het groen in Beurskwartier biedt ruimte aan flora en fauna en een aangename groene omgeving voor mensen.



Bouwblokken

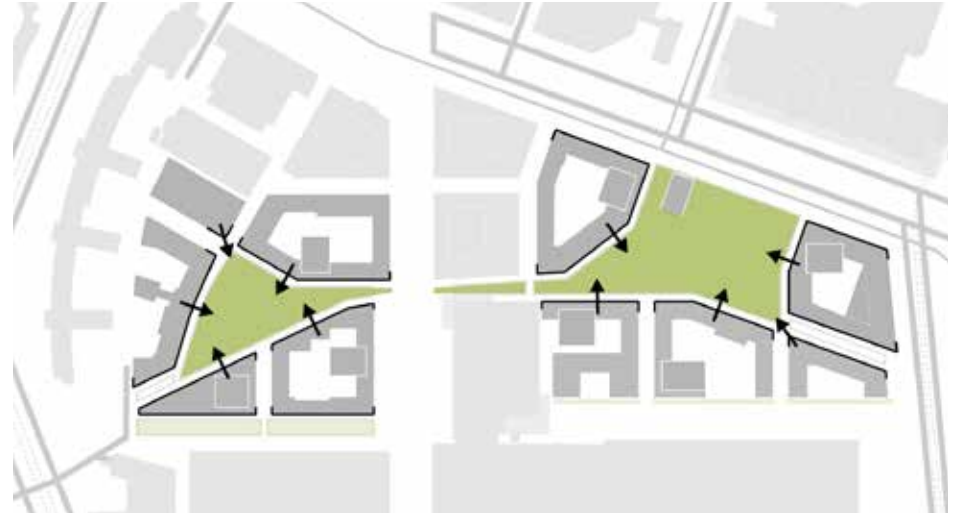
Beurskwartier bestaat uit tien bouwblokken, elk met een eigen vorm. De meeste bouwblokken hebben kleine, deels bebouwde binnenhoven. Deze zijn voor collectief gebruik door de mensen die wonen of werken in de aangrenzende gebouwen. Hier komt ruimte voor groen en ontmoeting en voor collectief te gebruiken functies zoals afvalinzameling en fietsparkeren.

Alle bouwblokken aan een groene ruimte

Alle 10 bouwblokken liggen aan het groen, of aan een van de twee parken of aan de groene Beursstraat Noord of de Jaarbeursboulevard. Dit maakt het aantrekkelijk om te wonen of te werken.

Grotendeels autovrij

Beurskwartier is vrijwel autovrij met onder de bouwblokken alleen ruimte voor elektrische deelauto's, afval inzameling en voor parkeren voor onderhoudsdiensten en logistiek (pakketten, verhuizen). De ontsluiting vindt plaats via de randen van Beurskwartier. Dit betekent dat het grootste deel van het gebied is ingericht voor voetgangers en veel ruimte biedt voor groen.



▲ Alle bouwblokken aan een groene ruimte.



▲ Bouwblokken met torens en collectieve binnenhoven.

◀ Impressie van Beurskwartier vanaf Croeselaan.



▲ Auto's aan de randen. Het centrale deel van Beurskwartier is voor voetgangers.

Leidsche Rijn en Beurskwartier vergeleken

Parkwijk/ Hoge Weide (Leidsche Rijn)

Oppervlakte: circa 116 hectare

Woningen: circa 3.750



Beurskwartier (inclusief Wonderwoods en Galaxytower)

Oppervlakte: circa 10 hectare

Woningen: circa 3.200

(Beurskwartier 2.500, Galaxy 300, Wonderwoods 400)



▼ Parkwijk en Hoge Weide (Leidsche Rijn)



▼ Beurskwartier



Schaalvergelijking: voor ongeveer hetzelfde aantal woningen is in Beurskwartier ongeveer 11 keer minder ruimte nodig.

Gemengde wijken in hoge dichtheid vergeleken

Beurskwartier wordt een hoogstedelijk centrumgebied met veel woningen en ander programma, waaronder werken, voorzieningen en horeca, op een klein oppervlak. Een milieu dat aanvullend is en van toegevoegde waarde ten opzichte van de bestaande milieus in Utrecht: een milieu dat zich onderscheidt door hoge bebouwings- en gebruikersdichtheid en door een hoge mate van menging van functies. Het Stationsgebied als geheel wordt met deze toevoeging kleurrijker en gevarieerder.

Geen Central Business District maar een gemengd hoogstedelijk woon- en werk milieu. De bebouwingsdichtheid laat zich vergelijken met de meest stedelijke wijken in Amsterdam en Rotterdam. De dichtheid is hoger dan andere actuele gebiedsontwikkelingen Merwede (Utrecht) en Sluisbuurt (Amsterdam), Quartier Massena in Parijs en Kings Cross in Londen.

Massena, Parijs FSI 2,6



Kings Cross, Londen FSI 2,8



Merwede, Utrecht FSI 2,9



Beurskwartier, Utrecht FSI 3,9



De dichtheid van een gebied wordt uitgedrukt in Floor Space Index en is het te bebouwen vloeroppervlak afgezet tegen de gebiedsoppervlakte.



▲ Ruimtelijke samenhang in hoogte tussen Beurskwartier en bestaande torens Stationsgebied. Vanuit de torens in Beurskwartier is er vrij uitzicht.



3. Stadsblokken

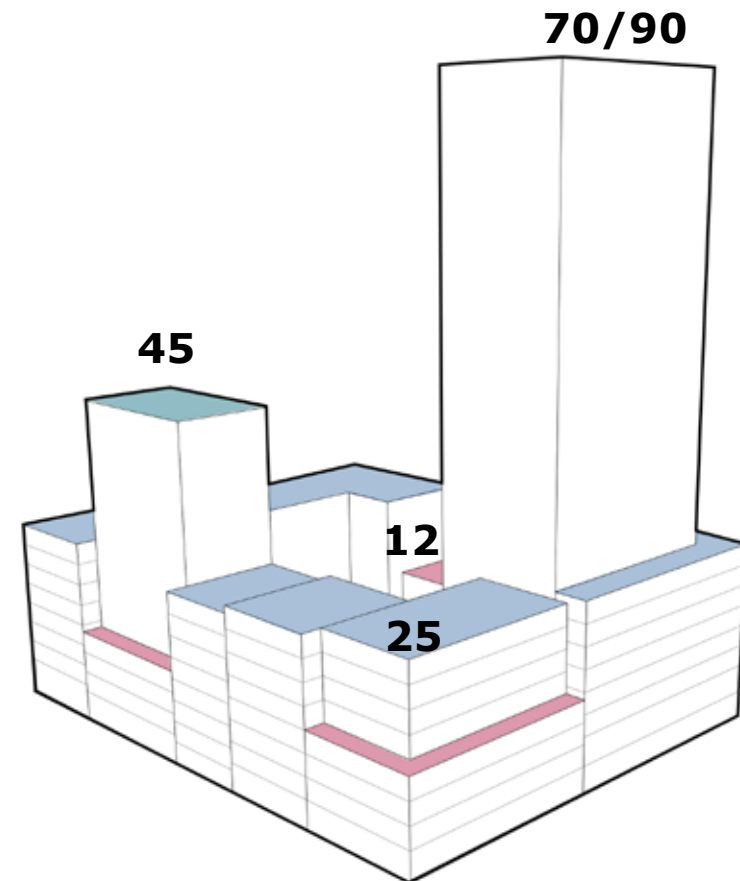
Stedenbouwkundige principes

Recent gerealiseerde hoogstedelijke wijken met een levendige mix aan functies en veel verblijfskwaliteit zoals Kings Cross in Londen en Massena in Parijs zijn inspiratiebron voor de stedenbouwkundig opzet van Beurskwartier. Daarnaast hebben gewaardeerde stedenbouwkundige kenmerken van de historische binnenstad van Utrecht als voorbeeld gediend: de mate van functiemenging, de differentiatie in pandgrootte en bouwvolume, het eigenaarschap, de veel voorkomende gesloten bouwblokken. Naast deze kenmerken worden verspreid over het plan ook torens toegevoegd. De hoge dichtheid aan woningen en werkruimtes die op deze manier wordt bereikt maakt het mogelijk veel gevarieerde voorzieningen aan te bieden. Zo ontstaat een hoogwaardige mix van functies. Hierna worden de gehanteerde stedenbouwkundige principes toegelicht.

Bouwblokken met vaste bouwhoogten

De bebouwing van Beurskwartier bestaat uit tien bouwblokken. Elk bouwblok bestaat uit meerdere grote en kleine gebouwen of panden en bijna elk bouwblok heeft een toren. Bouwen in de rooilijn zorgt voor eenheid en duidelijk begrensde openbare ruimtes. De daken van de panden worden benut voor groen, ontmoeting en energie-opwekking. Ieder bouwblok krijgt een collectief dakterras met goede bezonning. Binnen 8 van de 10 bouwblokken is er een gezamenlijk hof dat deels onderkelderd is. In de hof zijn de collectieve voorzieningen georganiseerd. Alle bewoners van het bouwblok hebben vanuit hun gebouw gemakkelijk toegang tot de binnenhof.

De basismaat is een gebouwhoogte van 25 meter, afgewisseld met 12 meter voor extra licht in het bouwblok en 45 meter als accenten. De torens zijn altijd 70 of 90 meter hoog. Dit sluit aan op de bouwhoogten die in het Stationsgebied al aanwezig zijn.



▲ Bouwblokken met een aantal vaste hoogtes.



▲ Verschillende gebouwgroottes verspreid over Beurskwartier.

S



M



L



XL



▲ Referentiebeelden van de verschillende gebouwgroottes die worden gerealiseerd in Beurskwartier.

Beurskwartier en het bestaande Stationsgebied vormen straks in hoogte-opbouw één naadloos geheel. De situering van de torens is zo dat vanuit de verschillende zijden van elke toren een optimaal uitzicht wordt gegarandeerd op het omliggende gebied.

Pandsgewijze opzet en variatie in korrelgrootte

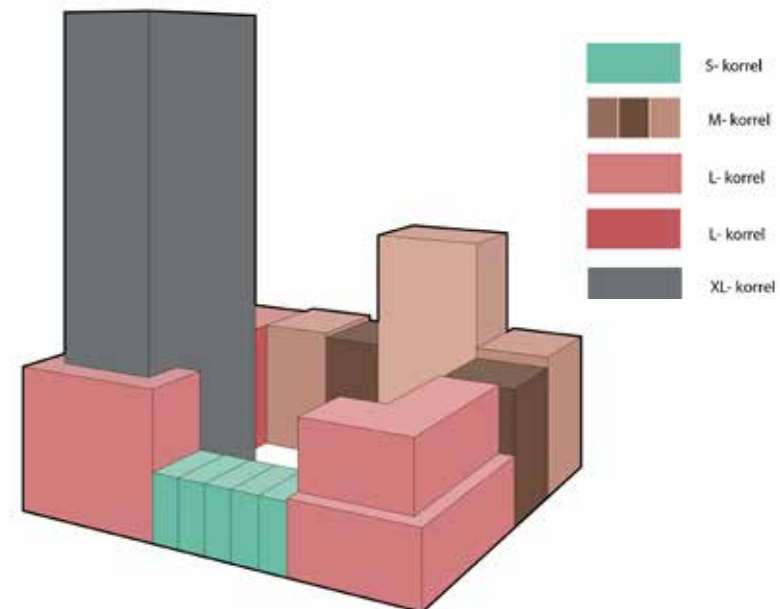
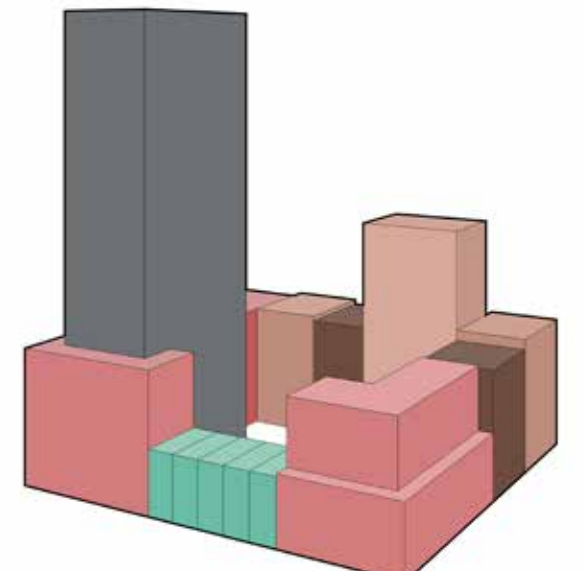
Elk bouwblok is verdeeld in eenheden met een verschillende korrelgrootte: de verschillende gebouwen en panden. Alle gebouwen zijn afzonderlijke ontwikkelingen: ze zijn verticaal van elkaar gescheiden en elk gebouw heeft zijn eigen entree(s), eigen lift en trappenhuis. Elk gebouw onderscheidt zich in grootte en architectuur van het buurpand. Samen vormen de gebouwen een evenwichtig opgebouwd en gevarieerd blok, waarbij massaliteit nooit het beeld overheerst.

Small

Verspreid door het plan komen kleine panden voor, de S-schaal. Dit zijn panden die in particulier opdrachtgeverschap kunnen worden gerealiseerd. Per kavel kan dit een vierlaagse woning zijn, maar bijvoorbeeld ook een beneden-bovenwoning van in totaal vier lagen. Deze kleine maat zorgt voor een divers straatbeeld en voor licht in de binnenhoven. De kavels bevinden zich voornamelijk aan de Beursstraat Noord. Een ander voorbeeld van de S-schaal zijn de verspreide plint-invullingen op de hoeken van de bouwblokken, en kleine studio's op de begane grond in de tussenstraten. De kleine eenheden zorgen voor een maximale interactie met de straat en een aantrekkelijke straatbeeld.

Medium

Aan de randen van de parken en langs de parkstraten komt bebouwing in de M-schaal. Deze gebouwen zijn compact, maar groot genoeg aan de open ruimtes van de parken. De bebouwing is maximaal gericht op de parkruimtes. De gebouwen in de M-schaal variëren in breedte van 12-18 meter tot maximaal 25 meter. De hoogte is 8 bouwlagen of 7 bouwlagen met souterrain. De schaal van deze gebouwen leent zich goed om te worden ontwikkeld in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en kleinschalige projectontwikkeling. Dit biedt kansen voor maatwerk en uitzonderlijke architectonische kwaliteit aan de grootste openbare ruimtes.



▲ Pandsgewijze opzet: in elk bouwblok zijn meerdere zelfstandige gebouwen met verschillende groottes.



▲ Referentiebeelden van architectuur in de verschillende korrelgroottes die voorkomen in Beurskwartier.

Large en Extra Large

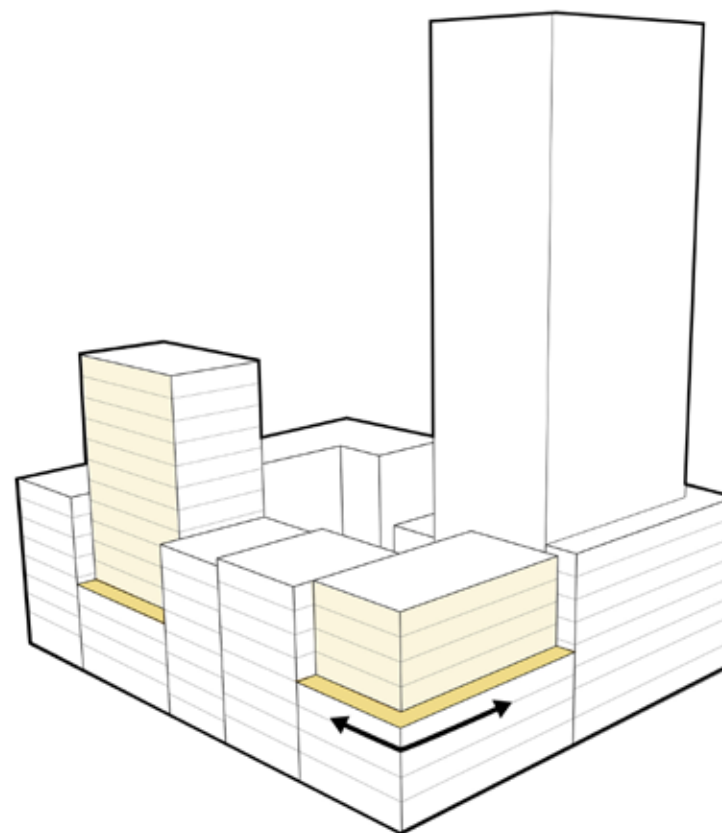
De grote programma's van wonen of van werken vinden met name hun plek in de torens en aan de tussenstraten. De grootste programma's (de XL-schaal) in de torens zijn ruimtelijk niet dominant omdat direct aan het maaiveld de gebouwen met een S en M schaal staan. De torens staan altijd naar achteren. In de uitwerking van de torens wordt bovendien ruime variatie in plattegronden, dakterrassen en schaal-elementen gevraagd en wordt een strakke repetitie binnen de hoogbouw vermeden.

De L-schaal staat voor de grotere achtlaagse gebouwen met een breedte van maximaal 30 meter. Dergelijke gebouwen lenen zich bijvoorbeeld voor sociale woningbouw of middenhuur. Deze L-schaal komt vooral voor in de tussenstraten waar vrijwel geen zicht is op het blok als geheel. De schaal wordt daarmee niet als storend ervaren. Deze gebouwen worden bovendien verfijnd door in de tussenstraten op de begane grond bijzondere woon-werk-eenheden te introduceren.

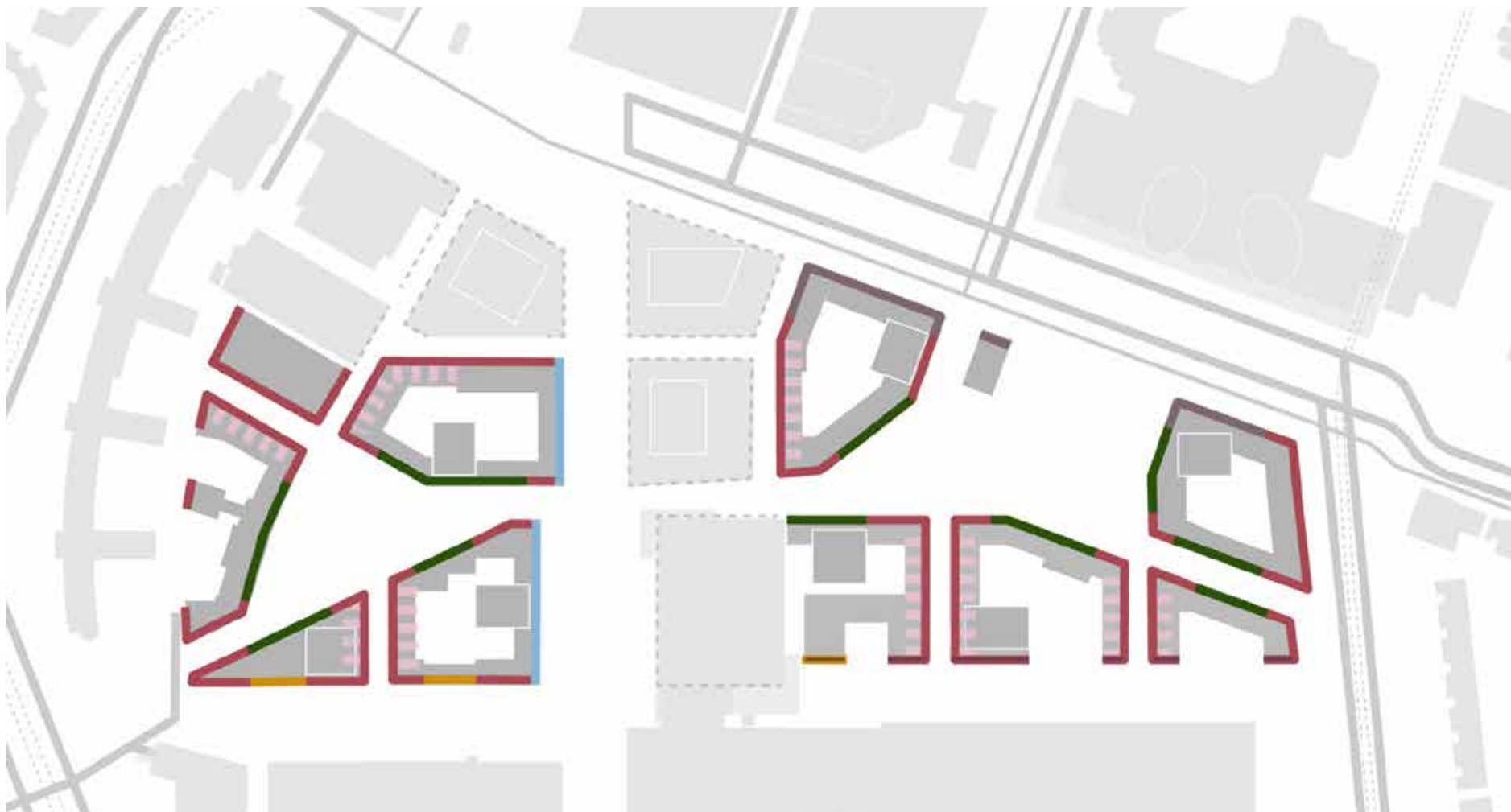
Setbacks voor een gelaagd beeld en tegen windhinder

Voor grote delen van de bouwblokken wordt gevraagd om een sprong naar achteren (een setback) van de gevel op een hoogte van 12 meter. Boven de 12 meter ligt de gevel minimaal 5 meter naar achteren. Door de sprong in de gevel ontstaat een verzachting van het straatbeeld vanaf maaiveldniveau. Setbacks zijn een middel om grote volumes te geleiden en een menselijke schaal te geven. Daarmee wordt een massief gevelbeeld voorkomen.

De setbacks hebben ook een belangrijke rol als verbinding tussen groen in de openbare ruimte en op hogere daken. Ze worden daarom als daktuin ingericht, wat het beeld verder verzacht en verfraait. De setback is een goede manier om windhinder door hoge bebouwing te voorkomen. Om deze reden wordt dit bij alle torens verplicht gesteld.



▲ Setbacks op strategische plekken.

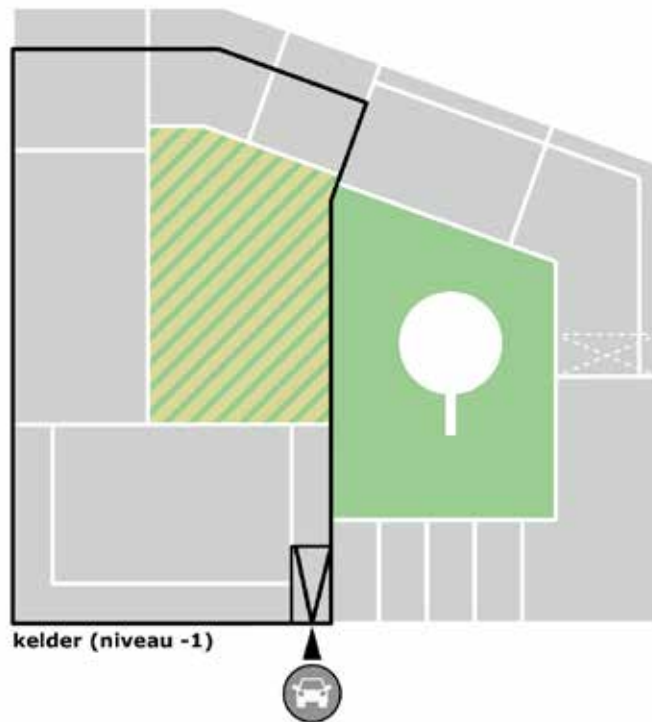


▲ Spelregels voor plintheogte.

 Parkrand souterrain < 1,2 meter, beletage > 3,5 meter hoog	 Beursstraat > 3,5 meter hoogte	 Bestaande panden Croeselaan
 Tussenstraten 3,5 - 8 meter plintheogte woon-werkunit > 5 meter hoog	 Overige plinten 3,5 - 8 meter hoogte	 Jaarbeursboulevard 4 - 8 meter hoogte, terugliggende plint 1e en 2e laag

Een minihub aan en onder de binnenhof

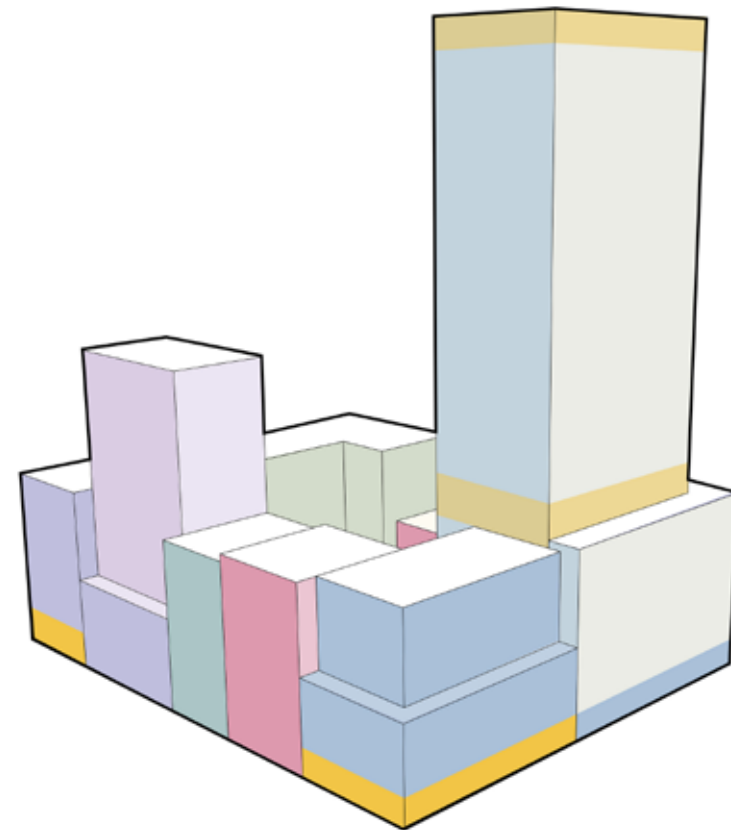
Elk bouwblok heeft een minihub op kelder- en begane grondniveau waarin op een slimme wijze deelmobiliteit, de totale logistiek, kabels en leidingen, het fietsparkeren en afvalinzameling worden georganiseerd. Alle mensen die wonen of werken in een blok maken gebruik van de minihub. Deze is bereikbaar vanaf de straat (voor auto en fiets) en vanuit de hof (voor voetgangers). In de grotere bouwblokken bestaat de minihub alleen een deel van de binnenhof, zodat er in de hof ook één of meerdere bomen in de volle grond kunnen groeien.



- ▲ Logistiek en techniek worden gecombineerd in de minihub die maximaal de helft van de hof beslaat. Daarnaast is er ruimte voor groen in de volle grond.

Maximale functiemix per bouwblok

Elk bouwblok heeft een rijke mix van functies en woningtypes. De verschillende korrels lenen zich voor verschillend programma. Per bouwblok wordt de voor het gebied gewenste mix in type woonprogramma (huur / koop / vrije sector / sociaal) nagestreefd. In elk blok zijn ook werkplekken en de plinten krijgen een invulling die zo gevarieerd mogelijk is. Buurtfuncties zoals een supermarkt, een gezondheidscentrum en een basisschool worden een logisch onderdeel van de bouwblokken, doordat er boven gewoond of gewerkt wordt.



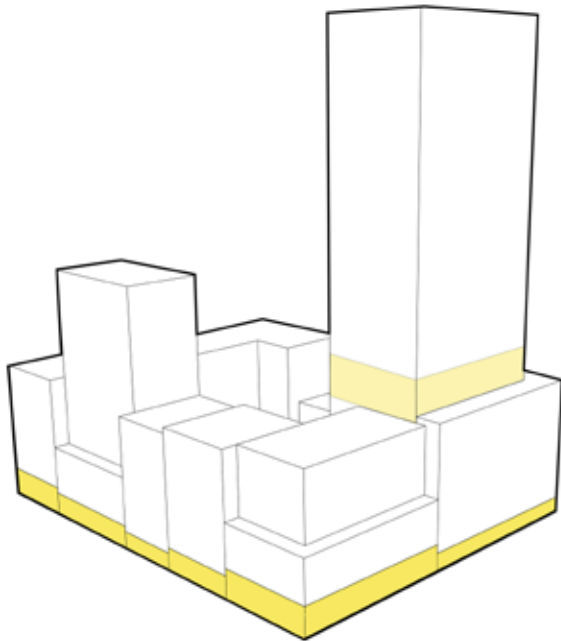
- ▲ Mix van woningtypen en andere functies binnen één bouwblok.



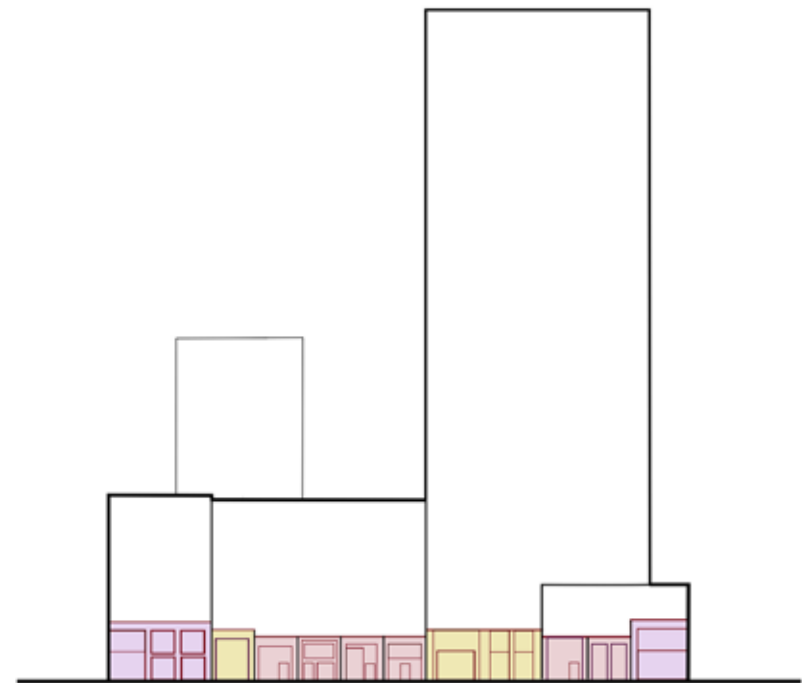
▲ Referentiebeelden van levendige plinten met functies zoals dienstverlening, horeca, kleinschalige detailhandel en wonen.

Levendige plinten

Er is veel aandacht voor levendige plinten. Hier vindt de interactie plaats tussen binnen en buiten die gaat zorgen voor een aantrekkelijke en levendige wijk. Functiemenging, flexibiliteit in plintheogte, veranderbaarheid in de tijd en een aantrekkelijke architectonische detaillering zijn een aantal aspecten die hierbij een rol spelen.



▲ *Interactie in plinten aan (gemeenschappelijke) buitenruimte.*



▲ *Plinten met een kleine korrel dragen bij aan de levendigheid op straat.*



▲ Referentiebeelden van de overgangszone tussen woning of bedrijf en de openbare ruimte. Deze zone hoort bij het gebouw en wordt ingericht als verlengstuk van de binnenruimte.

Een aantrekkelijke intermediaire zone

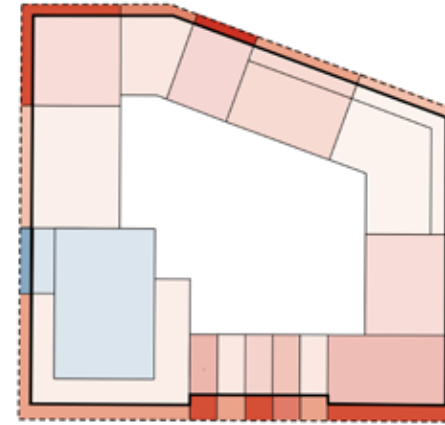
Interactie tussen binnen en buiten en levendige straten worden ook bevorderd doordat er een smalle privé-buitenruimte grenst aan de voorzijde van de gebouwen, de intermediaire zone. De intermediaire zone is een particulier gebruikte buitenruimte die grenst aan een levendige plint, zoals de leefruimte van woningen, een horeca-ruimte, of een atelier. De intermediaire zone is onderdeel van de architectuur van het gebouw en wordt zo vormgegeven dat hij uitnodigt om een bankje neer te zetten, klimplanten te laten groeien of potten neer te zetten of een terras uit te stallen. Juist hier kan ontmoeting met buurtgenoten plaatsvinden.

Het gebruik van de intermediaire zone wordt versterkt doordat alle buitenruimtes van woningen op maaiveld grenzen aan de intermediaire zone middels een gedeeltelijk terugliggende gevel. Alleen voor de woningen aan de Beursstraat Noord met schaal S geldt deze regel niet. Hier ligt namelijk de gehele rooilijn terug.

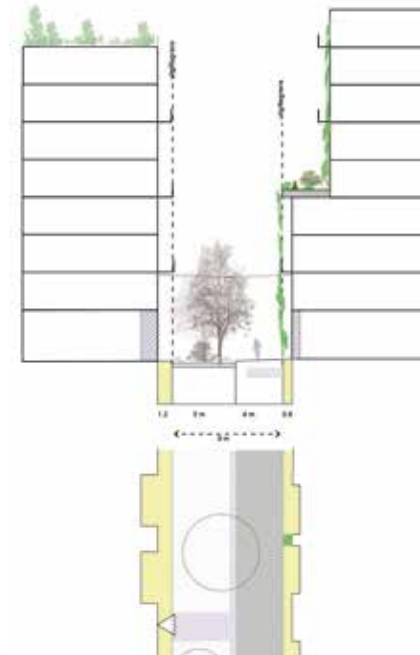
In de zonnige gedeelten van een straat springt de gevel van de begane grond plaatselijk terug ten op zichte van de rooilijn. Zo ontstaat een prettig beschutte buitenruimte, waar je kunt zitten zonder dat je direct in het zicht zit van de burens.

In schaduwrijker gedeelten liggen de gevels van de buitenruimte minder ver terug om voldoende daglicht in de woningen te garanderen. Hier worden verticale spandraden met klimgroen toegepast om enige beschutting te geven aan de intermediaire zone. Bladverliezende klimplanten zorgen in de zomer voor beschutting, maar zorgen niet voor schaduw in de wintermaanden. Per situatie wordt gezocht naar de juiste balans tussen een prettig beschutte buitenruimte en voldoende daglicht.

De intermediaire zone heeft over het algemeen een breedte van 1,2 meter. Aan de Beursstraat Noord is de intermediaire extra breed (2 meter) vanwege de zonnige en luwe ligging, waardoor deze extra uitnodigt tot verblijf. Aan de boulevard is de intermediaire zone eveneens extra breed (2 meter), om extra ruimte te bieden aan bijvoorbeeld terrassen. Aan de smalste straten, gelegen tussen de Parkstraat en Beursstraat Noord en Beursstraat Zuid, heeft de intermediaire zone aan één zijde een breedte van 0,8 meter. Dit om bomen en kabels en leidingen goed te kunnen inpassen.



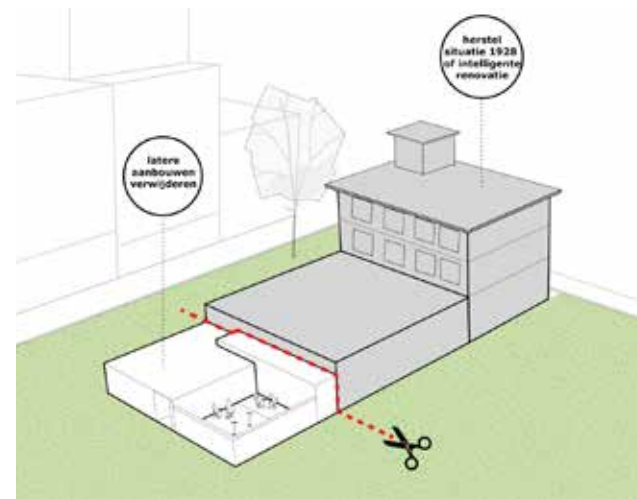
▲ De breedte van de intermediaire zone varieert per locatie:
Meestal is deze 1,2 m of 2 m en plaatselijk 0,8 m.



▲ Plaatselijk ligt de rooilijn een stukje terug, zodat een individuele buitenruimte ontstaat aan de straat.



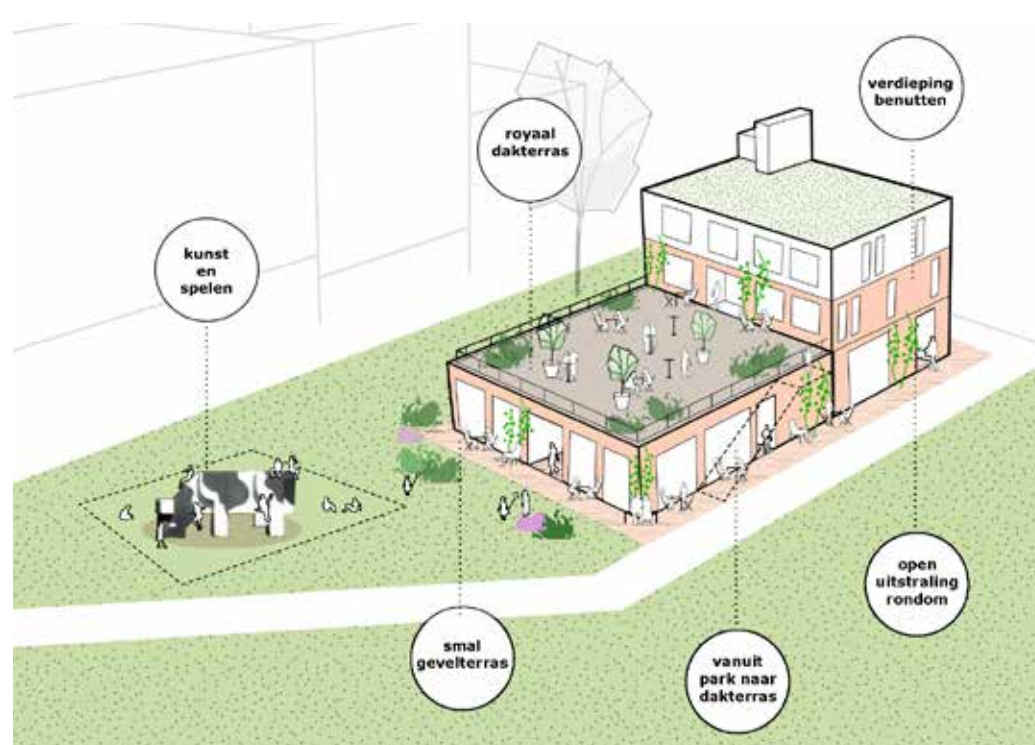
▲ Croeselaan 91: situatie 1928 (links) en 2021 (rechts).



▲ De bestaande panden Croeselaan 75-85.



▲ De bestaande panden Croeselaan 131-145.



▲ Aanpassingen (boven) en mogelijk toekomstbeeld Croeselaan 91 (Uncle Jim).

Inpassing bestaande panden

Een aantal panden aan de Croeselaan wordt behouden en getransformeerd tot een vanzelfsprekend onderdeel van de blokken in de nieuwe wijk. Ze worden getransformeerd tot werkruimtes voor creatieve bedrijven/kunstenaars en in één van de panden komt een gezondheidscentrum. Er komen aantrekkelijke functies met een buurtfunctie in de plint. De oude panden verliezen weliswaar hun huidige functie maar blijven door de transformatie als 'laag in de tijd' zichtbaar. Ze worden grote betekenis voor de identiteit van de wijk. De bestaande panden werken straks als 'podium' voor de torens die er direct achter komen te staan. Ze vormen daarmee de perfecte overgang naar de Croeselaan.

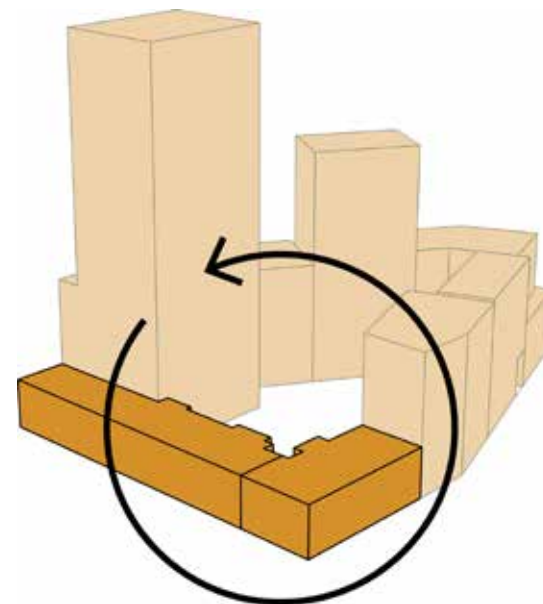
Uncle Jim

Het pand Croeselaan 91-91bis (voorheen De Korenbeurs) is gebouwd in 1928 als vrijstaand pand aan de Croeselaan. Het is destijds gebouwd door de gemeente als 'koffiehuis met zaal' bij de Veemarkt aan de Croeselaan. In de periode daarna is het gebouw op aangepast om aan te sluiten bij de architectuur van de woningen die ernaast zijn gebouwd.

Straks krijgt het pand weer zijn vrijstaande positie terug, prominent in het Croesepark. Het pand wordt met aandacht voor de originele staat van 1928 getransformeerd tot de nieuwe functie van "paviljoen in het park". Dit kan gaan om een totale restauratie naar 1928, maar het kan ook gaan om een restauratie waarbij de tijdslagen sinds 1928 intelligent geïntegreerd worden in een nieuw gebouw.

Voor beide benaderingen geldt dat aan de achterzijde de aanbouwen van na 1928 worden verwijderd. Het compactere gebouw krijgt een open uitstraling naar alle zijden en het dak van de oorspronkelijke aanbouw wordt geschikt gemaakt voor een royaal dakterras. Langs de gevels van het paviljoen, op de goed bezonde plekken, is ruimte voor een smal gevelterras.

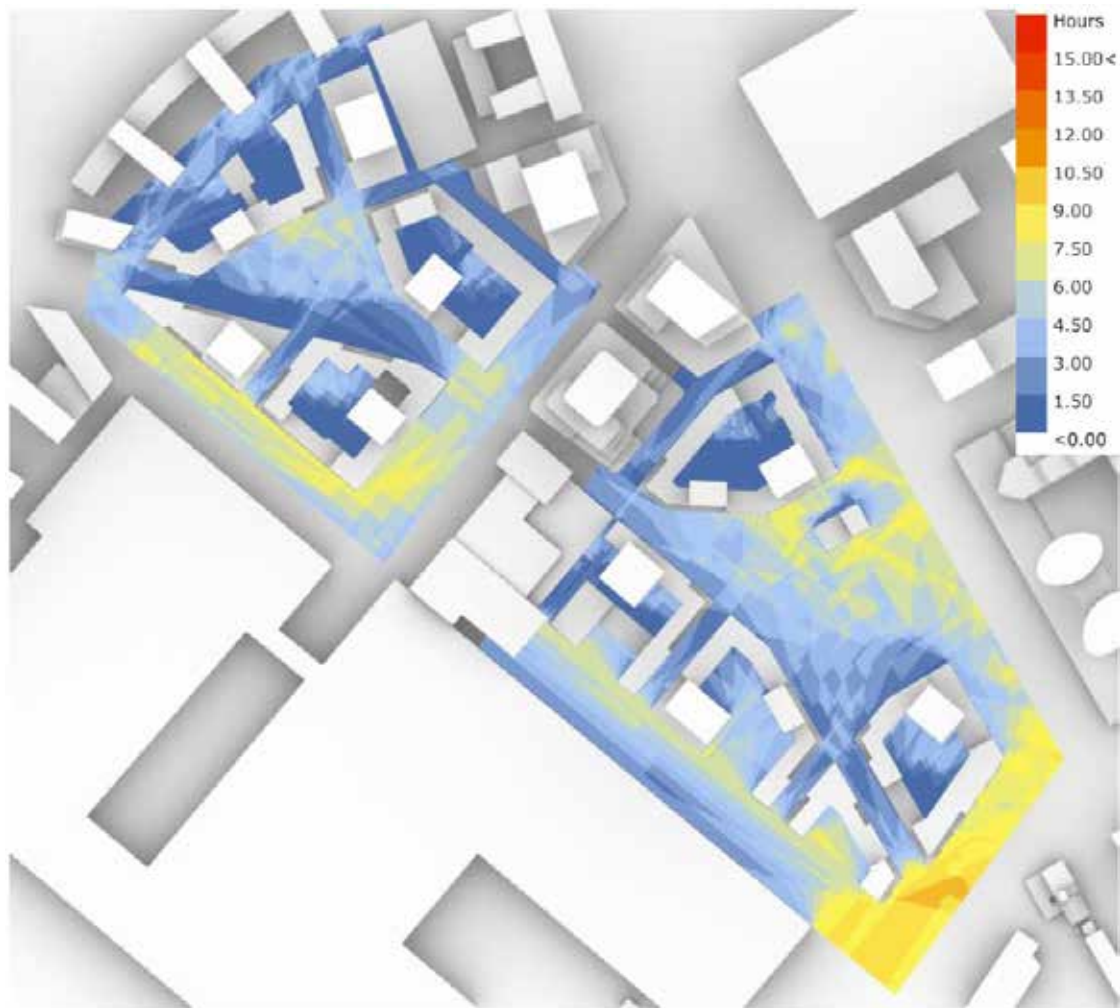
Het park houdt daarmee zoveel mogelijk een open en publiek karakter. Ook wordt er ingezet op een breed aanbod van horeca en cultuur dat aansluit bij de verschillende doelgroepen binnen en buiten Beurskwartier. Zo wordt het pand het hart van het Croesepark.



Te transformeren panden Croeselaan.

Te slopen panden Croeselaan.

▲ Het merendeel van de bestaande panden wordt getransformeerd en wordt een vanzelfsprekend onderdeel van Beurskwartier.



Het Stedenbouwkundig Plan voldoet aan de onderstaande waarden: minimaal 2 uur zon op de woongevels.

- minimaal 2 uur zon op bestaande woningen buiten Beurskwartier
- minimaal 2 uur zon in 50% van het Oranjepark
- minimaal 4 uur zon in 50% van het Croesepark
- minimaal 2 uur zon op de aangewezen collectieve daktuinen

voor de periode 21 maart tot 21 september.

▲ *Het aantal uren zon op maaiveld in Beurskwartier berekend op 21 maart. In de gele en oranje delen komt veel zon.*

Microklimaat

Zon en wind zijn bepalende factoren voor het woon-, werk- en verblijfsklimaat. Het Stedenbouwkundig Plan is op deze aspecten getoetst en voldoet aan belangrijke randvoorwaarden voor een gezonde leefomgeving.

Zon

Elke woning in Beurskwartier krijgt minimaal 2 uur per dag zon op ten minste één van de gevels in de periode 21 maart - 21 september. Op plekken waar dat niet haalbaar is, is gekozen voor een andere bestemming dan wonen. Bij de indiening van bouwaanvragen moet de aanvrager bewijzen dat voldaan wordt aan deze bezonningsnorm. Zo draagt Beurskwartier, ook op lange termijn bij aan gezond stedelijk leven.

Een aantal plekken springen in het oog omdat ze zeer zonnig zijn: een grote ruimte rond het paviljoen in het Croesepark, het noordelijk deel van Oranjepark, de Beursstraat Noord, Beursstraat Zuid en het entreeplein Van Zijstweg. Deze plekken worden daarom bewust ingericht voor verblijf, aangevuld met horeca in de plint van gebouwen. Voor deze zonnige plekken geldt dat bij uitwerking van de bouwplannen de bezonning gelijk moet blijven ten opzichte van het Stedenbouwkundig Plan. Naast goed bezonnde plekken is er op hete dagen ook behoefte aan koelte. Door de relatief hoge bebouwing ten opzichte van de maat van de buitenruimte en de wisselende oriëntatie van de straten is er altijd een koele route of koele plek nabij. Ook de binnenhoven bieden schaduw.

Als gevolg van de nieuwbouw van Beurskwartier zal er schaduw vallen op gebouwen in de omgeving. In alle gevallen betreft het schaduw gedurende een relatief kort deel van de dag en meestal ook op maar een deel van de bebouwing.

Wind

Het Stedenbouwkundig Plan is zo opgezet dat er een goed windklimaat is. De twee parken bijvoorbeeld hebben een comfortabel windklimaat dat geschikt is om te 'slenteren' en voor een groot deel ook te 'zitten'. Dit wordt bereikt door de opzet van bouwblokken in combinatie met de keuze om aan de zuidwestzijde van elk van de twee parken voldoende grote bomen te planten.

De meeste binnenhoven hebben een aangenaam windklimaat dat voldoet aan de eisen voor activiteitsklasse 'zitten'. Alleen op een aantal collectieve daktuinen en bij een enkele gevel aan de binnenhoven moeten maatregelen zoals windschermen worden getroffen voor een prettig windklimaat. Het hele plangebied voldoet aan het criterium voor activiteitsklasse 'doorlopen'.

Het toekomstige windklimaat blijft uiteraard ook bij de uitwerking van de plannen, zowel voor de bebouwing als buitenruimte, een belangrijk toetsingspunt. Bij ontwikkeling van bebouwing hoger dan 30 meter levert de ontwerpende partij een windonderzoek dat aantoont dat een goed windklimaat wordt gerealiseerd.

Geluid

Beurskwartier is een gebied waar sprake is van rust, reuring én ruis. Door hier vanaf het begin van het ontwerp bewust van te zijn, lukt het om dit in goede banen te leiden. Rust wordt gevonden in de bouwblokken. De gesloten bouwblokken en soms half gesloten bouwblokken bieden het voordeel van een geluidsluwere gevel aan de binnenkant. Dit geeft veel woningen het voordeel van een rustige zijde. Belangrijk is dat het spelen en andere activiteiten in de binnenhoven wordt ingepast zonder dat dit veel geluidshinder geeft aan de aangrenzende woningen. Het groen in de binnenhoven speelt hierbij een rol. Er komt zo min mogelijk verharding in de hof en zo veel mogelijk groen. En rondom komt er klimgroen langs de gevels aan de binnenhof. De drukste plekken (zoals aan de van Zijstweg) hebben bij voorkeur geen eenzijdig georiënteerde woningen.

Reuring staat voor de geanimeerde levendigheid op de Jaarbeursboulevard en op sommige momenten ook in de parken. Kleinschalige terrassen zijn gewenst in Beurskwartier. Deze komen aan de grotere ruimtes om geluidhinder zoveel als mogelijk wordt voorkomen.

Ruis staat voor de rauwere kanten van het gebied. Bijvoorbeeld waar ambachtelijk wordt gewerkt, waar groter verkeer komt voor laden, lossen of afvalinzameling. In het plan is hier sprake van langs de Beursstraat Noord, Beursstraat Zuid, de Hojelstraat, de Croeselaan en in de omgeving van Galaxy Tower en Wonderwoods. Door het creëren van voldoende afstand en groen, wordt overlast zoveel als mogelijk voorkomen.

4. Slim vervoer

Voetganger en fietser centraal

Beurskwartier wordt grotendeels een autovrije wijk met een openbare ruimte die maximaal is ingericht voor de voetganger. Ook de fietser wordt goed gefaciliteerd met comfortabele fietsenstallingen die goed aansluiten op fietsroutes. In Beurskwartier heeft iedereen toegang tot deelmobiliteit (elektrische auto, fiets, scooter). En openbaar vervoer is in de directe omgeving snel bereikbaar. Dit geeft in Beurskwartier veel ruimte voor groen, aangenaam verblijven en je op een gezonde manier door het gebied verplaatsen.

Bewoners met een eigen auto parkeren deze op afstand. Bijvoorbeeld in de nieuwe hub in Papendorp of sluiten een particulier contract af voor een parkeergarage in de omgeving.

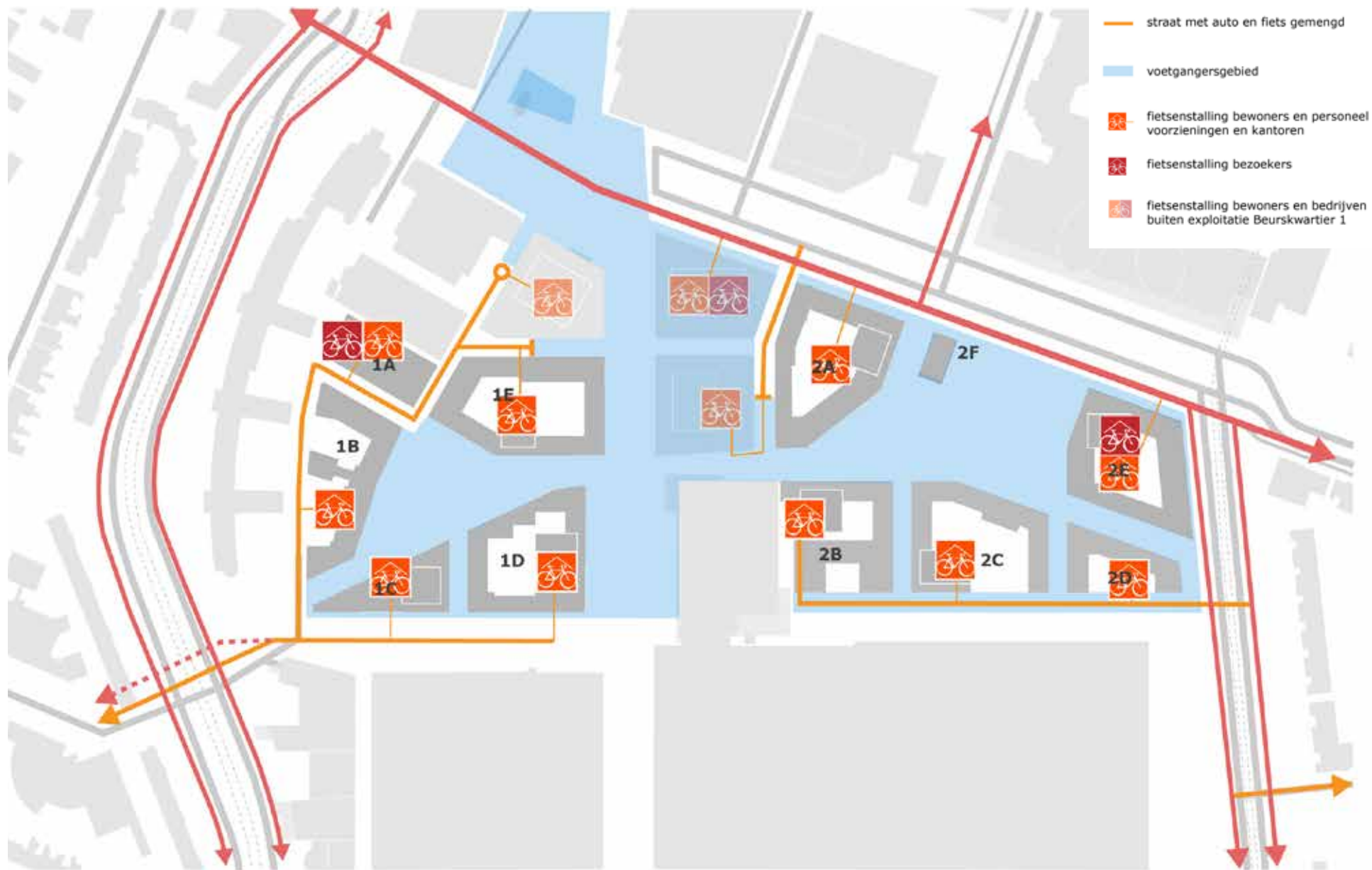
Voetganger op één

De eerste, logische keuze voor verplaatsen in Beurskwartier is lopen, zo nodig met hulpmiddelen. Immers in Beurskwartier is alles dichtbij. Dagelijkse voorzieningen liggen om de hoek. Ook Utrecht Centraal ligt op loopafstand, waardoor veel werkplekken en andere bestemmingen in het gehele land makkelijk bereikt kunnen worden per openbaar vervoer.

Fietser te gast

De fiets is een belangrijk vervoermiddel in Beurskwartier. Rondom de wijk lopen royale fietsroutes op de Beursstraat Zuid en Beursstraat Noord, Hojelstraat, Graadt van Roggenweg, Croeselaan en Van Zijstweg. Zo wordt Beurskwartier uitstekend aangesloten op het fietsnetwerk van de stad. Aan deze hoofdroutes liggen de entrees van de fietsenstallingen in de bouwblokken van Beurskwartier. De overige straten in Beurskwartier worden ingericht voor voetgangers.





▲ In elk bouwblok komt een fietsenstalling voor de mensen die er wonen of werken. Daarnaast zijn er een aantal centrale fietsenstallingen voor bezoekers.

Comfortabele fietsenstallingen binnen de bouwblokken

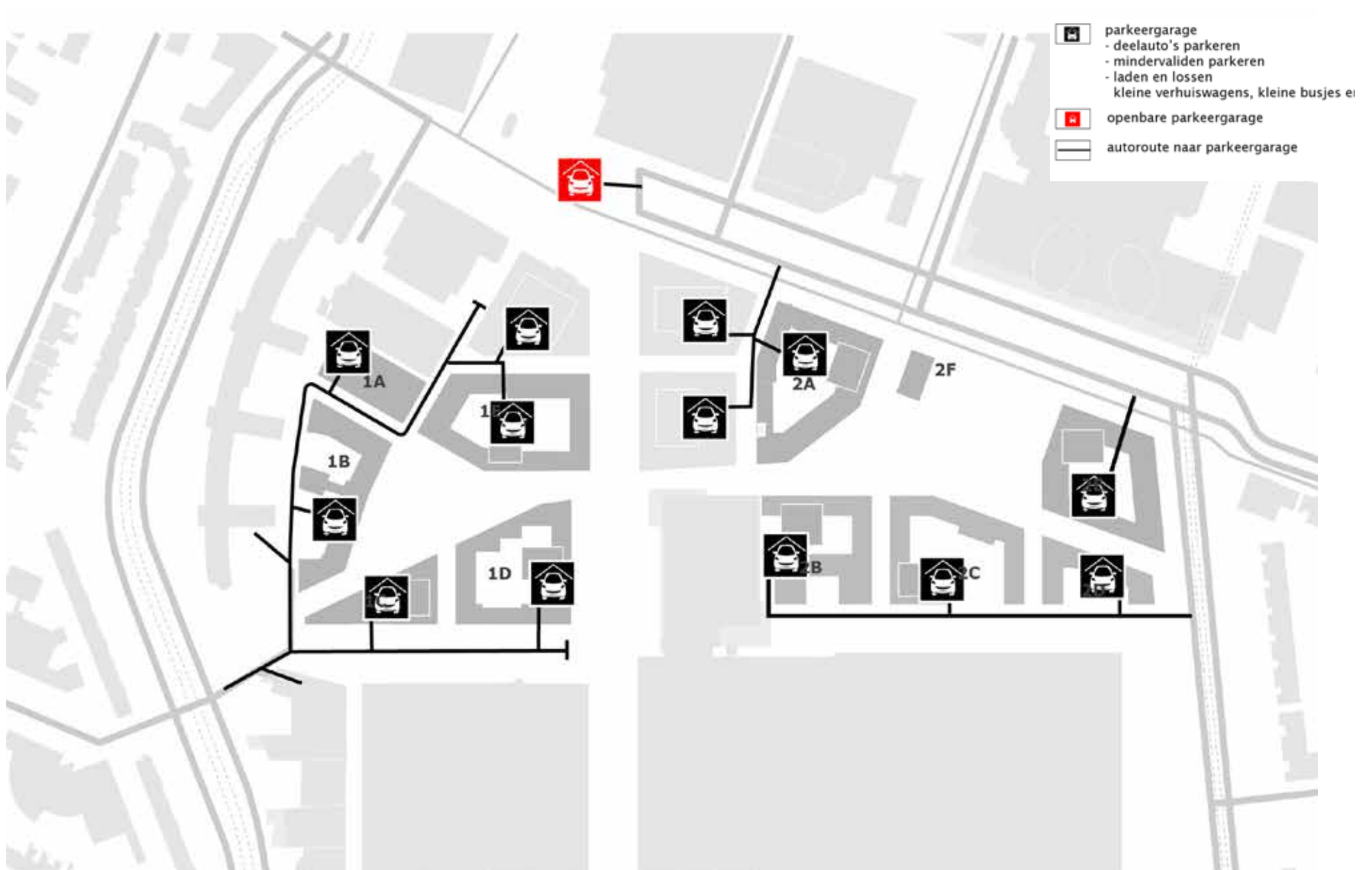
De fiets speelt een belangrijke rol in het dagelijks leven van de mensen die wonen of werken in Beurskwartier. De fietsroute naar je huis is comfortabel en ook de fietsenstalling zelf is gebruiksvriendelijk, zodat je in de fietsenstalling als het ware al thuiskomt. Hier pik je ook je pakketje op en maak je een praatje met de huismeester. Via de binnenhof loop je langs de spelende buurkinderen naar de hal van je eigen gebouw. In de fietsenstallingen binnen de blokken is plek voor fietsen in allerlei vormen, ook kinderfietsen, bakfietsen of fietsen voor gehandicapten. Elektrische fietsen kunnen hier worden opgeladen. Het stallen van fietsen maken we zo aantrekkelijk mogelijk door voor elke bewoner minimaal één stallingsplaats op de begane grond van de bouwblokken te maken. Deze stallingen zijn royaal gedimensioneerd, uitnodigend en hebben een prettige, overzichtelijke schaal. Deuren gaan automatisch open. Ze zijn zoveel mogelijk voorzien van daglicht en doorzicht omwille van sociale veiligheid. Als een bewoner een tweede fiets heeft, wordt deze gestald in de kelder of op de eerste verdieping. Ook mensen die werken in Beurskwartier stallen hun fietsen in pandig. Het gaat in totaal om circa 11.000 fietsparkeerplekken voor bewoners en circa 3.200 fietsparkeerplekken voor mensen die werken in Beurskwartier. Entrees van de fietsen-stallingen liggen aan fietsroutes, zoals de Croeselaan, de Beursstraat Noord, Beursstraat Zuid en de Hojelstraat.

Centrale fietsenstallingen voor bezoekers

Als je vrienden, een cafeetje of een bedrijf bezoekt in Beurskwartier dan stal je je fiets in een openbare bewaakte stalling. Er komen ongeveer 3.150 fietsparkeerplekken verdeeld over drie openbare stallingen, ongeveer 2100 binnen Beurskwartier en ongeveer 600 bij Wonderwoods. Ook in deze bezoekers-stallingen wordt rekening gehouden met allerlei vormen van fietsen. In de fietsenstallingen (voor bezoekers of bewoners) kunnen ook deelfietsen of deelscooters worden aangeboden, waaronder deelbakfietsen en elektrische deelfietsen. Er komt beperkt ruimte voor kort fietsparkeren op straat bij voorzieningen. Bijvoorbeeld voor het halen en brengen bij de school en bij het park aan de Croeselaan. Hier komen geen aanbidsmogelijkheden, zodat het parkeren hier altijd een kortstondig karakter heeft.



▲ Fietsparkeren in Beurskwartier is goed zichtbaar en comfortabel.



▲ In elk bouwblok staan elektrische deelauto's voor de mensen die er wonen of werken.

Autovrij

Deelauto's, deelscooters en deelfietsen worden in Beurskwartier aangeboden door één of meerdere marktpartijen. Zo is iedereen in Beurskwartier optimaal mobiel.

In de garages onder de blokken is ruimte voor 100 deelauto's (gemiddeld 10 per blok). Hiermee wordt aan iedereen in Beurskwartier het comfort geboden van een auto nabij. Ook kunnen bewoners van het ene blok toegang krijgen tot de deelmobiliteit in een ander blok, zodat het gehele aanbod van deelmobiliteit voor heel Beurskwartier beschikbaar is. Wellicht kan ook de omgeving van Beurskwartier gebruik maken van de deelmobiliteit. Mocht blijken dat de vraag naar deelmobiliteit groter is, dan bieden de bestaande parkeergarages in de directe omgeving extra stallingsmogelijkheden.

Mensen die wonen of werken in Beurskwartier en een eigen auto hebben, parkeren deze op afstand, bijvoorbeeld in de parkeergarage Croeselaan of de HubXL in Papendorp.



▲ In de wijk komt geen parkeerplek voor privéauto's, alleen voor emissievrije deelauto's.

Gehandicapte bewoners kunnen een eigen parkeerplaats aanvragen in de minihub. Gehandicapte bezoekers kunnen hier ook kort parkeren.

De vaste gebruikers van de minihub (zoals pakketbezorgers, deelauto's, afvalinzamelaars) hebben geautomatiseerde toegang tot de minihub, bijvoorbeeld door kentekenregistratie.

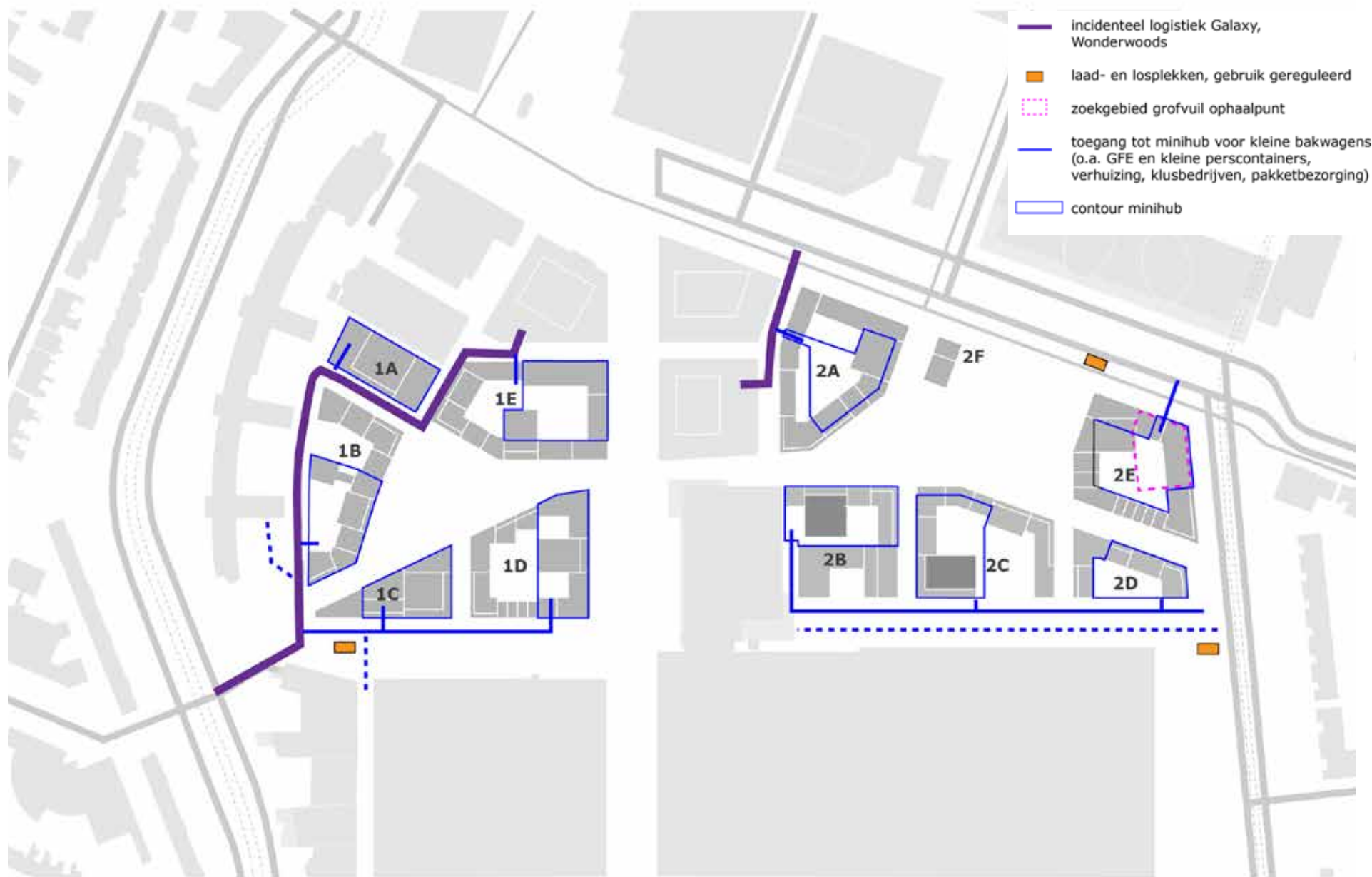
Nood- en hulpdiensten

Alle gebouwen in Beurskwartier zijn vanzelfsprekend bereikbaar voor nooddiensten. Vanwege het hoogstedelijke karakter van de wijk en de hoge bebouwing worden extra eisen gesteld aan voorzieningen voor nooddiensten in de bouwblokken. Hierbij is het belangrijk dat dit voor de hele wijk op eenduidige wijze gebeurt.

Idealiter zijn gebouwen vanaf meerdere zijden bereikbaar en zijn er geen doodlopende routes. Door de combinatie van een hoge dichtheid en veel groen in Beurskwartier zijn een aantal aanrijroutes voor de grote brandweervoertuigen maar in één rijrichting te gebruiken. De veiligheid wordt gegarandeerd door de aanrijroutes goed vast te leggen.



▲ In elk van de 10 bouwblokken in Beurskwartier komen circa 10 deelauto's te staan.



▲ Routes voor logistiek vervoer en aangewezen laad- en losplekken in Beurskwartier.

Stadsdistributie

Organisatie van logistiek in het autoluwe Beurskwartier is een grote uitdaging. Er worden veel pakketten geleverd aan bedrijven en bewoners en er moet veel afval worden opgehaald. In Beurskwartier wordt meerdere keren per week verhuisd en elke dag komen er per bouwblok gemiddeld 15 klusbussen of wagens van reparateurs. Verwacht wordt dat er in Beurskwartier circa 1100 logistieke verkeersbewegingen per dag zijn voor bewoners en bedrijven door pakketbezorgers, maaltijdbezorgers en reparateurs. Steeds vaker zullen dit bakfietsen of andere kleine elektrische voertuigen zijn. Voor 'gewone' Utrechtse oplossingen, zoals 'even' de bus op straat parkeren, is in Beurskwartier geen ruimte. Innovatieve oplossingen en dubbel ruimtegebruik zijn nodig.

Regels voor logistiek en bereikbaarheid in Beurskwartier zijn zoveel als mogelijk gelijk aan die voor de historische binnenstad en de Merwedekanaalzone, zodat er voor bedrijven duidelijkheid is. Zo is bijna al het bevoorradend verkeer in Beurskwartier vanaf 2025 emissievrij. Beurskwartier valt, net als de historische binnenstad, binnen de Zero Emissie zone. Ook de lengtebeperking van veel routes in de binnenstad gelden voor Beurskwartier: voertuigen zijn maximaal 9 meter lang. Stadsdistributiecentra aan de rand van de stad maken beperking van het logistieke verkeer nu al mogelijk doordat goederen daar op- en overgeslagen worden in kleine voertuigen (zoals e-bestelbussen en Light Electric Vehicles) en gebundeld op de bestemming komen.

In Beurskwartier is het bevoorraden van bedrijven, het brengen en halen van pakketten en het inzamelen van afval in elk blok georganiseerd in de minihub. Dit vindt plaats onder toezicht van de huismeester die in elk blok beschikbaar is. Op de straten rondom Beurskwartier zijn daarnaast drie laad- en losplekken die gereserveerd zijn voor incidenteel groter vervoer. Deze plekken kunnen alleen op aanvraag worden gebruikt. Reguliere logistiek vindt plaats in de minihubs. De gebiedsorganisatie bepaalt welk voertuig op welk moment is toegestaan en wat de voorwaarden zijn aan het gebruik van de laad- en losplekken op straat en in de minihubs.



▲ In Beurskwartier wordt veel stadsdistributie uitgevoerd door Light Electric Vehicles.



▲ Vanaf stadsdistributiecentra rijdt klein schoon vervoer naar Beurskwartier.



▲ Vermalers voor groente-, fruit- en etensresten komen in elke keuken in Beurskwartier.

Afvalinzameling op maat

In Beurskwartier, waar veel mensen dicht op elkaar wonen en werken zijn innovatieve oplossingen nodig om een aantrekkelijke leefbare omgeving te realiseren. Dat geldt ook voor de manier waarop afval wordt ingezameld.

“Het nieuwe inzamelen” is de standaard voor inzameling van huishoudelijk afval in Utrecht. Voor dit systeem, dat uitgaat van afvalinzameling in ondergrondse perscontainers, hebben we in het dichtbebouwde Beurskwartier niet gekozen vanwege het grote (onder- en bovengrondse) ruimtebeslag dat dit vraagt in de openbare ruimte. Evenals in Merwedekanaalzone is ook in Beurskwartier behoefte aan een nieuwe manier van afvalinzameling. Voor gebiedsontwikkelingen met hoge ambities voor de openbare ruimte als gevolg van hoge dichtheden kunnen andere keuzes worden gemaakt. Ruimte voor containers en manoeuvreerruimte voor de grote vuilniswagens gaat ten koste van ruimte voor groen.

De ambitie is om zwaar materieel uit het gebied te weren en het laden en lossen van de containers in de minihub te laten plaatsvinden en niet in de openbare ruimte. Met als doel om de straten zo groen mogelijk te maken en de verblijfskwaliteit zo hoog mogelijk.

Daarnaast geldt de ambitie om het scheiden van afval zo makkelijk mogelijk te maken, zodat mensen het eenvoudig kunnen opnemen in de dagelijkse routine en zowel de afvalscheidingspercentages te verhogen als ook de kwaliteit van de resterende grondstoffen.

Maatwerk

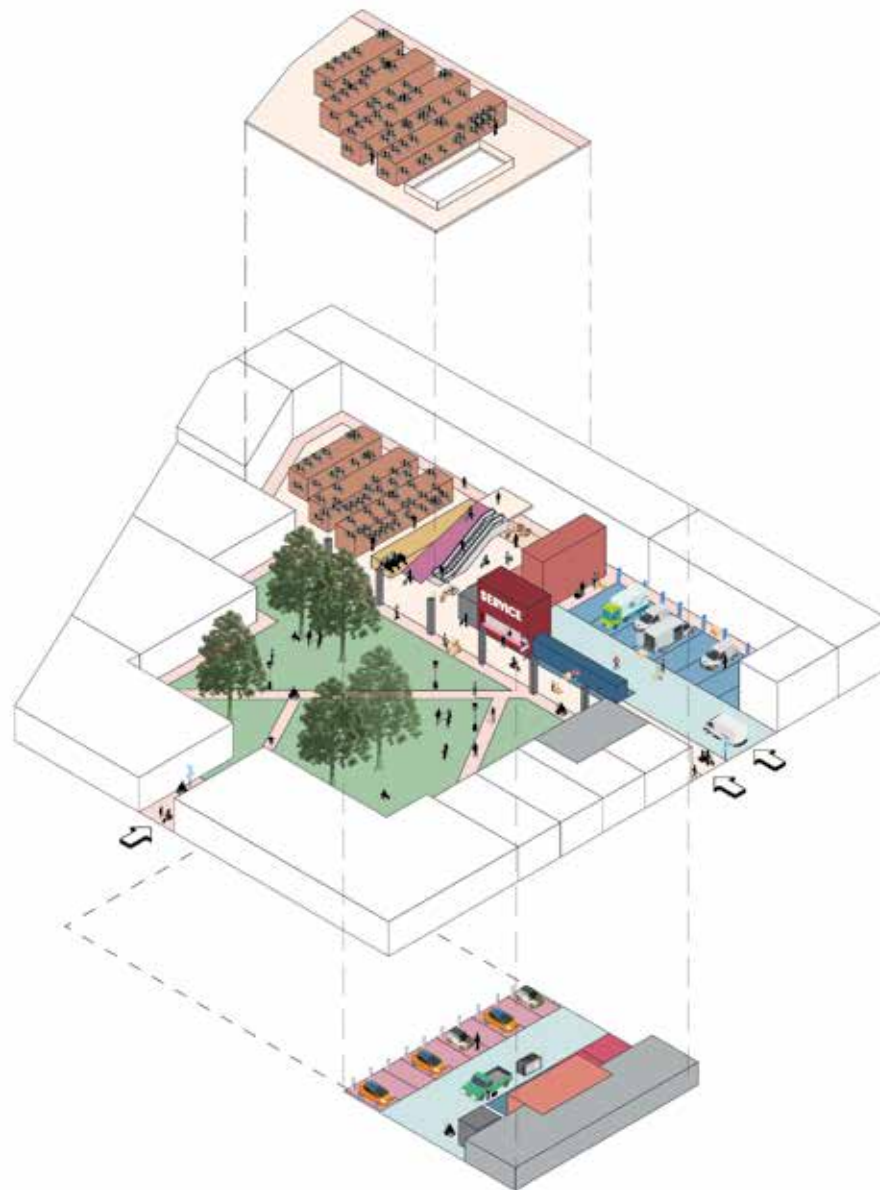
Voor Beurskwartier en Merwedekanaalzone wordt een oplossing op maat uitgewerkt. Daarbij zetten we ten eerste in op één inzamelwijze voor zowel woningen als werkplekken, zodat we zo efficiënt mogelijk omgaan met ruimte. Om dit mogelijk te maken, is het geordend inzameling van het afval de verantwoordelijkheid van de gebiedsorganisatie. Het ophalen van het afval wordt uitgevoerd door de gemeente. Ten tweede komt er een vernieuwende duurzame manier van inzamelen van groente-, fruit- en etensresten (g.f.e.).

In keukens van woningen en werkplekken in Beurskwartier wordt een vermaler ingebouwd. Hier kan iedereen de resten van groente, fruit of eten inwerpen. Op deze manier wordt het ook bewoners van appartementen gemakkelijk gemaakt om g.f.e. gescheiden aan te bieden en wordt het restafval beperkt. De g.f.e.-restanten worden vermalen en afgevoerd naar een scheidingsinstallatie in de minihub. Het afgescheiden water kan worden afgevoerd naar het riool. Resterend droog g.f.e. wordt zo mogelijk gecomposteerd en gebruikt als voedingsstof voor het groen in het bouwblok, of afgevoerd per container. Het toepassen van voedselvermalers is een innovatieve manier van afvalverwerking wat nog niet eerder of beperkt in Nederland is toegepast. Beurskwartier leent zich er goed voor om de door Utrecht voorgenomen pilot op dit vlak uit te voeren.

Ten derde worden glas, papier, restafval en textiel per bouwblok ingezameld in een containerruimte in de minihub. Dit biedt maximaal comfort aan gebruikers, omdat de loopafstand beperkt is en de minihub op de dagelijkse route ligt. De aanwezigheid van de huismeester geeft bovendien garanties voor een ordelijke gang van zaken.

In de minihub zijn op maaiveldniveau of in de daktuin de inwerpopeningen voor de diverse afvalstromen. In de kelder van de minihub staan de containers. Kleine inzamelvoertuigen kunnen de minihub inrijden om de miniperscontainers op te halen.

Grofvuil wordt verzameld en opgehaald op één centraal inpandig ophaalpunt, langs de Van Zijstweg. Ook tuinafval, kan voor zover het niet in de binnenhof of op de daktuin kan worden gecomposteerd, op deze manier worden ingezameld. Dit inpandige ophaalpunt is voor Beurskwartier. Alleen bewoners en bedrijven uit Beurskwartier kunnen hier gebruik van maken. Om grofvuil naar het ophaalpunt te brengen zullen er transport middelen beschikbaar zijn (bakfiets/deelauto).



+1 Mezzanine:

Fietsparkeren 2e fiets

0 Begane grond:

8 plekken laden en lossen

Fietsparkeren 1e fiets

Deelfietsen

Pakkettenwand

Huismeester

Afvalinzameling (inwerp-openingen)

Techniek

-1 Kelder:

10 Elektrische deelauto's

2 plekken mindervaliden

Techniek

Afvalinzameling (miniperscontainers)

▲ Principe van minihub in elk bouwblok.

Minihub

In elk bouwblok komt een minihub. In de minihub worden een aantal functies gecombineerd op een klein oppervlak inpandig. Het gaat om functies die in wijken met een lage dichtheid op straat kunnen. Iedereen die werkt of woont in het bouwblok kan hier gebruik van maken. Door het collectieve karakter van de minihub kan het efficiënt georganiseerd worden.

Functies in de minihub

De 10 minihubs gaan uit van dezelfde ontwerpprincipes. Ze liggen deels op straatniveau en deels in een kelder of mezzanine (+1). De ruimte is zo georganiseerd dat het gebruik intuïtief en comfortabel is. Je vindt er vanzelf je weg. Functies in de minihub zijn:

Huismeester

Per bouwblok is er een huismeester die een werkruimte heeft op een centrale positie in de minihub. De huismeester helpt bij het organiseren van praktische zaken (deelmobiliteit, pakketbezorging, verhuizingen of onderhoud). Daarnaast heeft de huismeester ook een sociale rol.

Fietsparkeren

Per bewoner wordt rekening gehouden met één fietsparkeerplek in een dubbellaags rek op maaiveldniveau. Deze plek is ruim en zeer goed bereikbaar. De overige fietsen kunnen worden gestald in de kelder of op de mezzanine (+1).

Logistiek

De minihub heeft op de begane grond een vrije verdiepingshoogte van minimaal 4,2 meter. Hier zijn zes tot acht plekken voor laden en lossen voor logistieke voertuigen. Er is op de begane grond een pakketmuur. Hier wordt een groot deel van de leveranties aan bewoners en bedrijven afgeleverd. Leveranciers van grotere spullen (bankstel) en service (wasmachine monteren) parkeren in de minihub en kunnen hun spullen en diensten te voet leveren op het uiteindelijke adres. In de kelder is een verdiepingshoogte van minimaal 2,75 meter. Kleine logistieke voertuigen kunnen ook uitwijken naar vrije plekken van de deelmobiliteit in de kelder.

Deelmobiliteit

In de kelder is gemiddeld plek voor tien parkeerplekken voor deelauto's. Zo nodig zijn er enkele gehandicapten parkeerplaatsen. Er zijn laadvoorzieningen voor elektrische auto's en mogelijk ook accu's.

Techniek

Technische installaties voor onder meer data, elektra en warmte/koude-opslag (w.k.o.) komen het bouwblok binnen in de minihub en worden van daaruit gedistribueerd naar de andere gebouwen binnen het bouwblok. Trafo-ruimtes liggen in de minihub op maaiveld, zodat deze bereikbaar zijn met grotere voertuigen. De benodigde hoogte van deze technische ruimten is 3,5 meter. Andere verdeelstations zoals bijvoorbeeld voor w.k.o., een sprinklerkelder of een waterbuffer voor de beplanting in het bouwblok liggen in de kelder. De clustering van technische ruimtes in de minihub voorkomt dat plinten worden belast met gesloten gevels voor technische ruimten en maakt de bundeling van kabels en leidingen mogelijk, zodat er meer ruimte is voor bomen in de straten en binnenhoven.

Afval

In de minihub is de ruimte voor afvalinzameling voor zowel bewoners als bedrijven. Op de begane grond van de minihub zijn inwerpopeningen voor de diverse afvalfracties. In de kelderruimte daaronder staan de afvalcontainers. Deze kunnen hier worden opgehaald met kleine voertuigen.



▲ Impressie van de minihub, gezien vanuit een binnenhof. Afbeelding gemaakt door Movares.

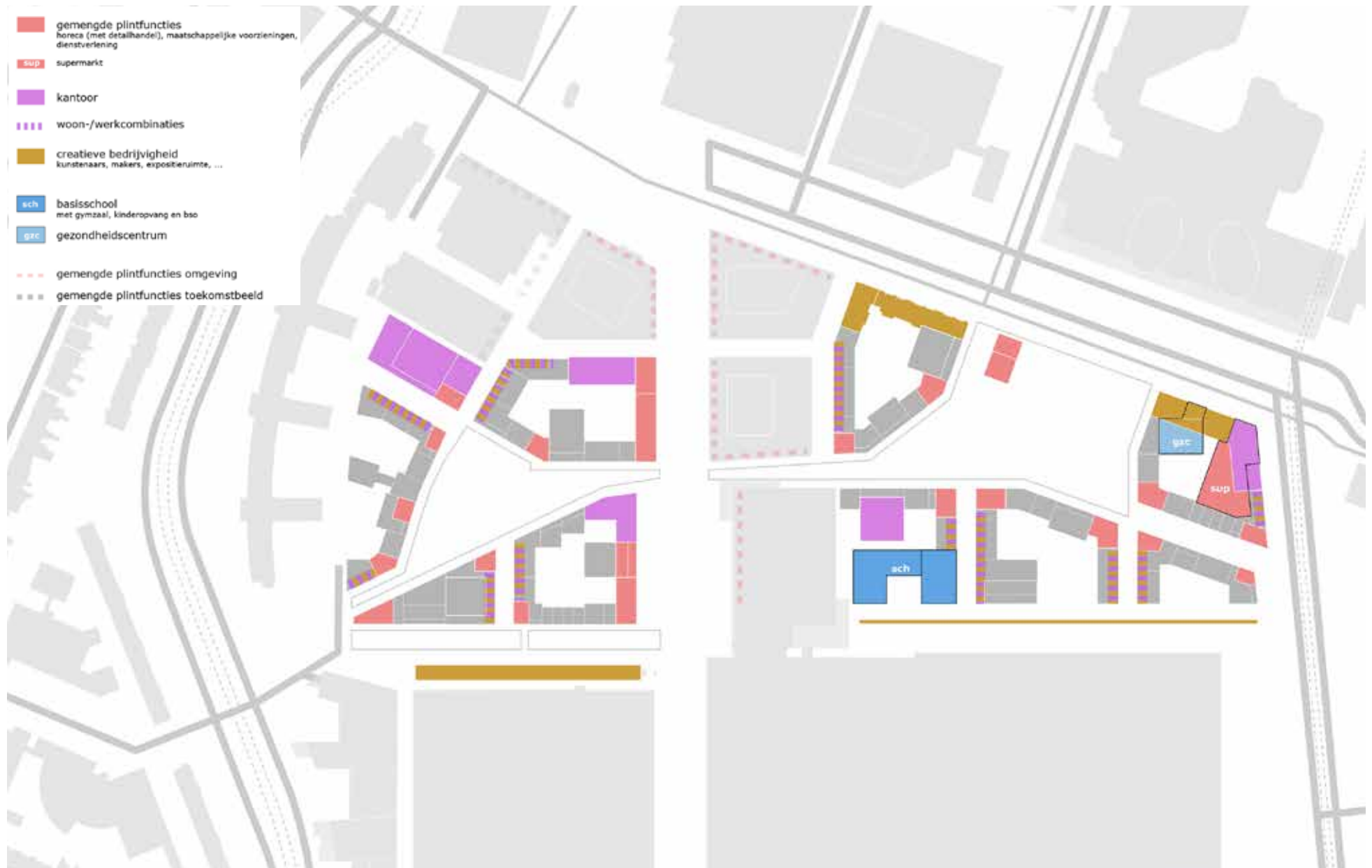
Huisstijl minihub

De verschillende hubs hebben dezelfde ontwerpprincipes en bestaan uit dezelfde basis-onderdelen: fietsparkeren, deelmobiliteit, pakkettenmuur, logistiek, techniek en een plek voor de huismeester. Daarnaast kunnen andere deelfuncties, zoals een ruimte voor (deel-) gereedschap hier worden ingepast. Als dit vanuit de ontwikkelende partijen wordt geïnitieerd.

Uniformiteit in de signing en vormgeving van de basis-onderdelen van de hubs helpt om gemakkelijk en snel de weg te vinden.

De hubs worden gebruikt door enerzijds professionele gebruikers, zoals bezorgers en anderzijds door mensen die wonen of werken in Beurskwartier. Bewoners kunnen gebruik maken van de minihubs in andere blokken, bijvoorbeeld omdat daar een deel-bestelauto staat en niet in de eigen hub. De huisstijl van de hubs wordt geïntegreerd in de architectuur van de verschillende blokken.

De huisstijl van de minihubs is zowel functioneel als huiselijk. De hub is binnen het dagelijks leven een belangrijk onderdeel; hier komen we thuis en juist hier vinden ook spontane ontmoetingen plaats. Dit karakter van entreegebied moet tot uitdrukking komen in slim ontwerp en uitgekiende materialisatie: ruimten die licht en uitnodigend zijn en binnen en buiten verbinden; materialisatie die weliswaar tegen een stootje kan maar vooral ook warm en aantrekbaar is. Hout, baksteen, beplanting en kleur voeren de boventoon. In een aparte ontwerpstudie zullen de bouwstenen voor de hub worden bepaald. Dit wordt meegegeven bij de uitwerking van (delen van) de bouwblokken.



▲ De mix van wonen, werken en voorzieningen maakt dat Beurskwartier gaat voelen als onderdeel van het centrum.



5. Gemengd en inclusief

Functies in gebouwen

Een diversiteit aan functies en een goede verdeling van deze functies over het gebied, dragen eraan bij dat Beurskwartier gaat voelen als onderdeel van het centrum.

In Beurskwartier komen minstens 2.500 woningen, maar dit aantal kan door optimalisatie in het ontwerpproces oplopen tot 3.000 woningen, waarbij wordt ingezet op een maximale menging van programma per bouwblok. Er komt een breed aanbod van werkplekken variërend tussen traditionele kantoren en creatieve werkplaatsen voor 'makers'. Inspirerende functies die uitnodigen tot gesprek en interactie. Daarnaast zetten we in op lokale ondernemers die passen bij de gezonde en duurzame doelstellingen van het gebied. De gebiedsorganisatie draagt eraan bij dat de gewenste functies in Beurskwartier komen.

Buurtvoorzieningen zoals een basisschool, een kinderopvang, een supermarkt en een gezondheidscentrum maken ook deel uit van de wijk. Ook komt er op verschillende plekken horeca (eventueel in combinatie met ondergeschikte detailhandel) op de hoek van de straat.

Op korte afstand van Beurskwartier zijn veel centrum- en buurtvoorzieningen waar de nieuwe bewoners en werknemers gebruik van zullen gaan maken. Binnen tien minuten zijn bijvoorbeeld winkelcentrum Kanaleneiland, het kernwinkelgebied in de historische binnenstad, Hoog Catharijne en de Kanaalstraat in Lombok te bereiken.

De Jaarbeursboulevard groeit met de komst van Beurskwartier uit tot dé levendige straat in dit deel van het centrum. Hier komen vooral horeca en grotere vermaak functies. Functies met betekenis voor mensen in Beurskwartier, de Utrechter maar ook voor mensen van verder weg.

Programma

<i>Wonen</i>	+/- 198.000m ²
<i>Kantoor</i>	+/- 47.000m ²
<i>Creative bedrijvigheid</i>	+/- 5.000m ²
<i>Horeca / detail / leisure / cultuur</i>	+/- 11.000m ²
<i>Maatschappelijk / school / gezondheidscentrum</i>	+/- 5.000m ²
<i>Overige</i>	+/- 0m ²
Totaal programma:	+/- 266.000 m²



▲ Diversiteit aan woningtypen.

Wonen

Beurskwartier wordt een stadswijk voor uiteenlopende doelgroepen zoals studenten, starters, ouderen en gezinnen. Per bouwblok worden woningtypen en woninggroottes (van 40 m² tot 200 m²) gemengd; voor huishoudens van één of twee personen of een gezin of groep met meer mensen. Bovendien wordt de variatie aan financieringscategorieën groot. Een aanzienlijk deel van de woningen wordt betaalbaar voor mensen met een kleinere beurs. In het gebied komt 35% sociaal en 25% midden categorie (huur en koop). De overige woningen worden een mix van beleggershuur en vrije sector huur en koop. Gestreefd wordt om deze verdeling (35-25-40) in elk bouwblok zoveel als mogelijk te benaderen.

Eigenaarschap

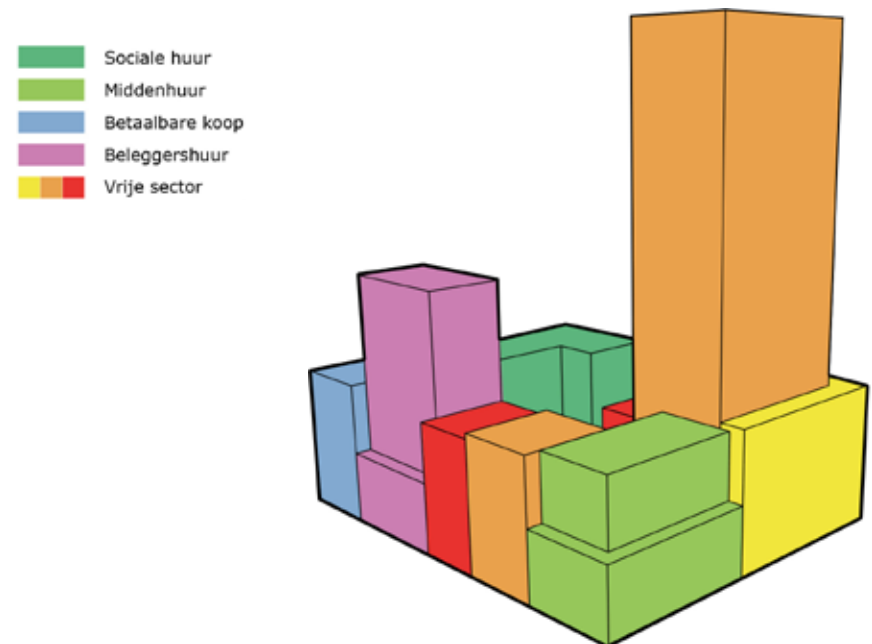
Variatie in korrelgrootte en een ruim aanbod aan kleine panden zorgt voor veel eigenaren in het gebied. Mensen die zich het gebied kunnen toe-eigenen, gebruiken, willen investeren en hiermee bijdragen aan de leefkwaliteit en een vitale en inclusieve stad. Om een maximale mix van bewoners te bereiken, wordt ingezet op een grote variatie aan partijen die ontwikkelen zoals grote en kleine ontwikkelaars, woningcorporaties, woon-coöperaties, collectieven en individuen. Zelf bouwen in Beurskwartier kan op kleine schaal (particulier opdrachtgeverschap, PO) op kavels aan de Beursstraat. Of je ontwerpt en bouwt samen met anderen je eigen kleinschalige appartementengebouw, met woningen die helemaal zijn afgestemd op ieders wensen (collectief particulier opdrachtgeverschap, CPO). Dit zijn vooral de middelgrote gebouwen langs de parken.

Juist Beurskwartier leent zich uitstekend voor ontwikkeling van wooncoöperaties. Een kleinere of grotere coöperatie van bewoners kan hier zijn eigen woongebouw ontwikkelen en bewust kiezen voor het delen van het gebouw met anderen.

Bijzondere doelgroepen

In Beurskwartier komt er ruimte voor speciale/ kwetsbare doelgroepen waarbij sociale binding en eigenaarschap voorop staan, zoals woongroepen en combinaties van begeleid en regulier wonen. Dit zal onder andere zijn plek vinden in het sociale huur segment.

In Beurskwartier kun je met een gerust hart oud worden. Er komt ruimte voor vitale senioren en zorgbehoevenden. Waar mogelijk ook in één gebouw zodat zorg altijd nabij is. Een mooi voorbeeld is het Thuishuis dat een leef- en woonklimaat biedt voor alleenstaande ouderen die niet alleen willen wonen. Het is een kleinschalige zelfstandige woonvorm voor ouderen waarbij zelf- en samenredzaamheid centraal staan en wordt 'gerund' door betrokken vrijwilligers met ondersteuning van professionele zorg- en dienstverleners.



▲ Verschillende woningtypen en -groottes binnen ieder bouwblok.



▲ Alle voorzieningen die je regelmatig nodig hebt en meer vind je in Beurskwartier.

Voorzieningen

Wonen en een diversiteit aan andere functies zorgen voor levendigheid overdag, 's avonds en soms 's nachts. Dat draagt bij aan een prettige en sociaal veilige openbare ruimte waar het aangenaam verblijven is op alle tijden. De Jaarbeursboulevard is de hoog-dynamische as van Beurskwartier. Naast de al aanwezige bioscoop komt PlayLab in Wonderwoods en vinden we hier straks een concentratie van voorzieningen zoals horeca- en leisurfuncties (bijvoorbeeld een sportschool, een yogastudio, etc.). Daarmee wordt het stedelijke en dynamische karakter nog verder versterkt en wordt Beurskwartier ook een aantrekkelijke bestemming voor andere Utrechters of bezoekers van buiten de stad.

In Beurskwartier komen voorzieningen voor de buurt: een supermarkt, basisschool, gezondheidscentrum. Deze functies vind je met name aan de Beursstraat en Croeselaan. Op vrijwel elke straathoek komt een café, lunchtentje, werkruimte of dienstverlening, eventueel gecombineerd met kleinschalige (lokale) detailhandel.

Basisschool

De basisschool wordt gecombineerd met een gymzaal, kinderopvang, een inpandige fietsenstalling en buiten(speel)ruimte. Deze school komt centraal in Beurskwartier aan de Beursstraat Zuiden is daardoor ook goed bereikbaar per fiets vanuit de omliggende wijken. Het programma wordt compact ingepast als onderdeel van het bouwblok door gebouwen en buiten(speel)ruimte te stapelen en woningen boven de school te realiseren. Zowel de gymzaal als het schoolplein krijgen tevens een functie voor de buurt en kunnen ontmoeting in de wijk stimuleren. Bij het ontwerp van de school zal rekening worden gehouden met enige groei van de school binnen het bouwvlak.

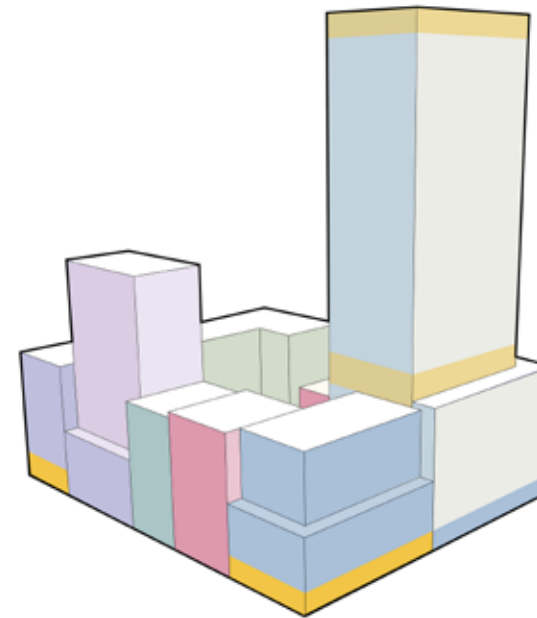
Gezondheidscentrum

Een gezondheidscentrum met apotheek is voorzien aan de Croeselaan, goed zichtbaar en bereikbaar ook vanuit de omgeving van Beurskwartier. Een fysiotherapeut of sportschool (onder hetzelfde dak of dichtbij) zijn hier ook goed denkbaar. De entree en apotheek bevinden zich op de begane grond, behandelkamers op de etages.

Detailhandel

Op de hoek Van Zijstweg-Croeselaan is ruimte voor een kleine stadssupermarkt. Hierbij wordt gericht op een supermarkt die past bij de duurzame en gezonde missie voor het gebied. Denk bijvoorbeeld aan een verpakkingsvrije supermarkt. Voorzieningen hiervoor, zoals parkeren van winkelwagens worden, gerealiseerd binnen het bouw-blok. Klanten voor de supermarkt kunnen hun fiets stallen in de openbare fietsenstalling in hetzelfde bouwblok. Dit vraagt om een goede verbinding tussen stalling en winkel.

Daarnaast is er elders in Beurskwartier nog ruimte voor detailhandel met dagelijks en niet-dagelijks aanbod. Interessant zijn ook mengvormen tussen detailhandel en horeca zoals een bakker met terras of een boekwinkel annex koffiobar. Dat zorgt voor een verrassend en eigen aanbod voor Beurskwartier.



▲ Een mix van functies in elk bouwblok.



▲ Diversiteit aan werkplekken.

Werken

Succesvolle centrumgebieden hebben een mix van wonen, werken en voorzieningen. Daarnaast zijn kunst, cultuur en plekken voor 'makers' essentieel voor het creëren van een eigen identiteit. Een centrumgebied dat inspireert, gericht is op ontmoeting en uitnodigt tot gesprek.

Creatieve bedrijvigheid/ broedplaatsen

Creatieve bedrijvigheid krijgt een prominente plek in Beurskwartier; een voedingsbodem voor divers stedelijk leven. Kleine lokale en creatieve ondernemers kunnen een unieke kwaliteit geven aan Beurskwartier omdat zij binding hebben met de plek en deze ook identiteit kunnen geven. In Beurskwartier kunnen casco werkruimten de vrijheid bieden die past bij wat makers nodig hebben. Een 'wit vel', een plek die kleur kan krijgen, kan gaan bruisen en bloeien.

Deze werkruimtes of atelieruimtes komen in ieder geval in de bestaande panden aan de Croeselaan en misschien ook in andere plinten in het gebied. Het worden dynamische en creatieve plekken waar 'makers' in bijvoorbeeld productontwerp of de culturele sector hun plek kunnen vinden. De ruimtes hebben verschillende maten van groot tot klein en krijgen een flexibele indeling. Zo kunnen ze allerlei vormen van creatieve bedrijven huisvesten. Op de begane grond dragen de bedrijven hun creativiteit uit door middel van ateliers, eventueel in combinatie met horeca of dienstverlening.

Behalve in een permanente vorm zullen ook al vanaf het begin van planrealisatie aan de randen van het gebied, tussen Beurskwartier en Jaarbeurs, tijdelijke ruimten worden gecreëerd voor creatieve bedrijvigheid. Deze ruimten vormen de afscheiding naar Jaarbeurs en zullen tevens fungeren als akoestiek buffer. De inzet van deze tijdelijke ruimten biedt de mogelijkheid om al vanaf de start wonen en werken op een aantrekkelijke wijze te integreren in het gebied.

Kantoren

Nieuwe kantoorlocaties en werkplekken in Beurskwartier leveren een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van het Stationsgebied tot een gemengd centrummilieu. Naast 'reguliere kantoorruimte' wordt er ingezet op mengvormen van verschillende werkplekken zoals atelieruimtes, onderzoeksruimtes/labs en co-workspaces.

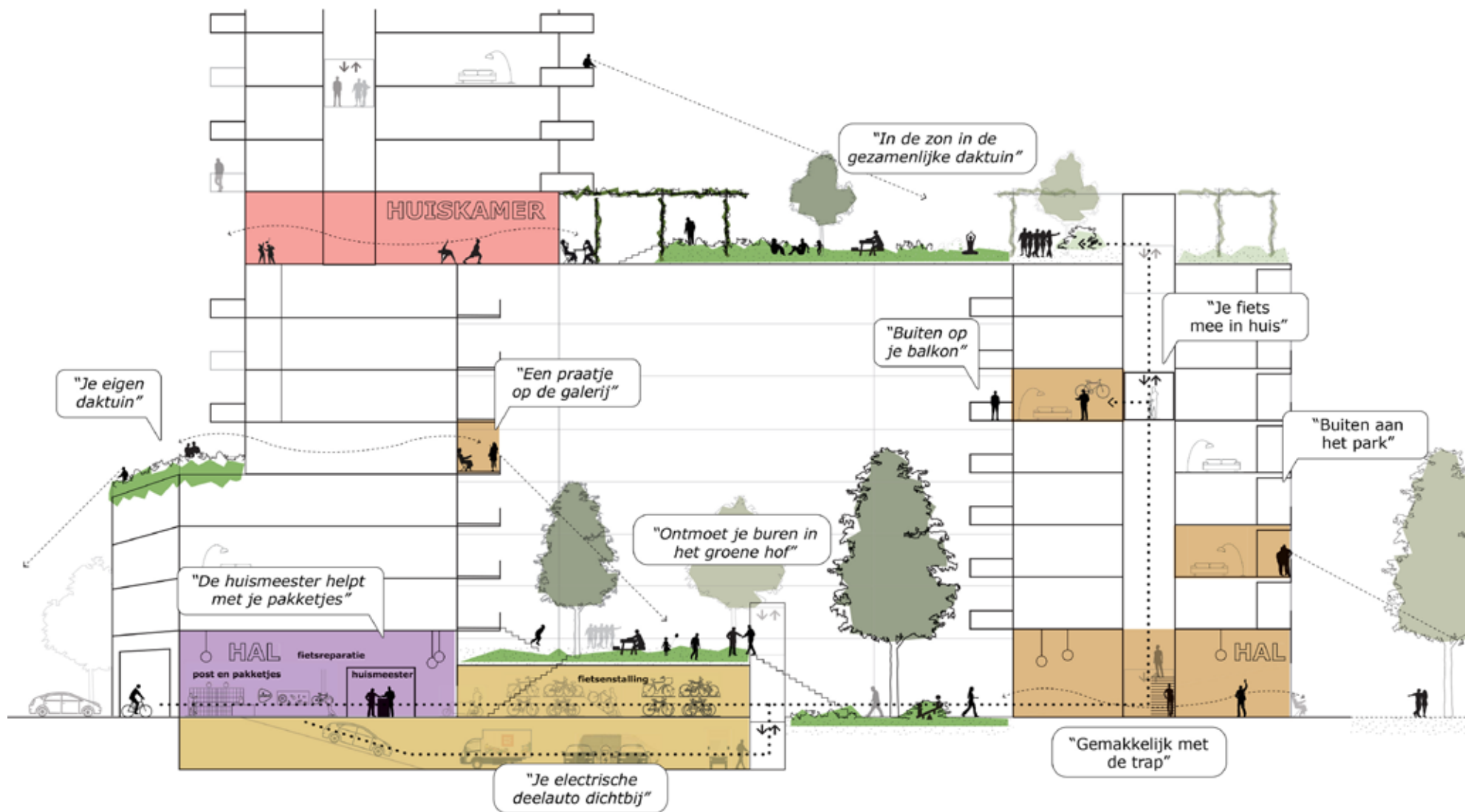
Kantoren in Beurskwartier bestemmen we niet voor één groot bedrijf, maar huisvesten meerdere bedrijven en ondernemingen zodat er interactie en kruisbestuiving kan plaatsvinden. Het grootste werkcluster komt tussen De Volksbank en het Galaxyhotel in bouwblok 1A, goed bereikbaar en zichtbaar tussen het Oranjepark en het Jaarbeursplein. Dit wordt een bedrijfsverzamelgebouw voor meerdere gebruikers.

Op de begane grond komen publieksgerichte functies zoals een restaurant (tevens bedrijfsrestaurant) of expositieruimte. Zo draagt het bij aan dynamiek en levendigheid in de wijk.

Op verschillende andere locaties in Beurskwartier komen kleinschaliger kantoorgebouwen. Deze zijn bij uitstek geschikt voor kleine (startende) bedrijven en co-working. Ook hier wordt het werkprogramma gecombineerd met publieksgerichte functies op de begane grond.

Hybride wonen en werken

De tussenstraten lenen zich goed voor een mengvorm van wonen en werken met werkruimtes aan de straat en wonen erboven. Eventueel eenzijdig georiënteerd. De werkruimtes op de begane grond zijn extra hoog waardoor ze voldoende daglicht binnen krijgen en geschikt zijn voor uiteenlopende functies zoals atelier, werkplaats of kantoor aan huis. Door een flexibele indeling zijn ze in de loop van de tijd gemakkelijk geschikt te maken voor ander gebruik.



▲ Je dagelijkse route

De weg die je aflegt vanaf de straat naar je eigen voordeur verbindt alle functies die je dagelijks nodig hebt op een prettige manier. Bij de fietsenstalling in de minihub kom je als het ware al thuis. Hier pik je ook je pakketje op en maak je een praatje met de huismeester die net een bezorger de weg heeft gewezen. Met de fiets aan de hand loop je door naar de fietsenstalling en vervolgens met trap of lift naar de binnenhof. Door de groene hof loop je naar de 'voordeur' van je eigen gebouw.

Leefkwaliteit

Beurskwartier is een nieuwe stedelijke plek waar je je thuis voelt. Het ontleent zijn identiteit aan een zo groot mogelijke mix van functies én van mensen. Want daarom voelt het als deel van het centrum. Een gebied voor jong en oud, voor alleenstaanden en voor gezinnen en voor mensen met verschillende opleidingsniveaus.

Delen en communityvorming

Voor mensen die wonen en werken in Beurskwartier is het delen van ruimte en spullen vanzelfsprekend en het is op een comfortabele laagdrempelige manier georganiseerd. Delen bespaart ruimte en grondstoffen. Er zijn bijvoorbeeld gedeelde daktuinen, een gezamenlijke pakketmuur, een collectieve fietsenstalling en deelvoertuigen. Daarnaast worden ontwikkelende partijen aangemoedigd gedeelde ruimtes te maken zoals bijvoorbeeld een wasserette, logeerkamer, huiskamer, kluskelder of gedeelde werkplek. De ontwikkelende partijen worden uitgedaagd om met inspirerende voorstellen te komen die zich richten op het delen op verschillende schaal: binnen een ontwikkeling, binnen het blok of binnen de wijk.

Ontmoeten

Voldoende en gevarieerde plekken waar je de mogelijkheid hebt om elkaar te ontmoeten voorkomt te veel anonimiteit in een hoogstedelijke omgeving. Gebouwen en openbare ruimte worden zo gemaakt dat de mensen die er leven worden uitgenodigd om elkaar te ontmoeten en met elkaar in gesprek te gaan. De overgang van gebouw naar straat is met aandacht vormgegeven: in de zon in de straat is plek voor een bankje. Nooit ga je vanuit je deelauto in één keer met de lift naar de 21ste verdieping, altijd via de collectieve binnenhof, als tussenstop. Er is nagedacht hoe mensen hun fiets weg zetten, waar ze hun afval laten, en waar ze ondertussen een praatje kunnen maken met de buurvrouw. De huismeester houdt een oogje in het zeil vanuit een centrale plek in de minihub. Hij ziet bijna iedereen voorbijkomen, al was het maar voor het afhalen van een pakje. Hij kent bijna het hele blok. Hij kan zelfs hier en daar een handje helpen. Hij is het sociale cement.



▲ Gedeelde ruimtes en voorzieningen zijn gemeengoed, zoals deelmobiliteit, een collectief dakterras of een wasruimte.





6. Duurzaam en innovatief

Circulair

Toevoegen van een gemengde hoogstedelijke wijk in het hartje van de stad is een ultiem duurzame keuze. Met de dichtheid van dit Stedenbouwkundig Plan worden ongeveer tien keer zoveel woningen en werkplekken gebouwd als op hetzelfde oppervlak in het land-schappelijk waardevolle buitengebied.

De mensen die gaan wonen en werken in Beurskwartier hebben alles binnen handbereik. Op loop- en fietsafstand zijn veel voorzieningen te bereiken. En voor het reizen naar afstandslocaties biedt Utrecht Centraal de perfecte mogelijkheid. Beurskwartier leidt daarmee tot een minimum aan extra verkeersbewegingen. Dit zet de deur open voor een unieke typologie: niet alleen hoogstedelijk met een hoge dichtheid, maar ook groen en gezond. Doordacht waar het gaat om het verwarmen van de gebouwen en het opwekken van elektriciteit. Ingericht met oog voor het veranderende klimaat. Met de zoektocht naar een circulaire economie als sturend basisprincipe.

Een wijk met een lange levensduur

Beurskwartier moet een wijk worden die populair blijft. Aan de stedenbouwkundige opzet van de bouwblokken is veel zorg besteed. De bedoeling is dat Beurskwartier een wijk wordt die slim in elkaar zit. Die veel leefkwaliteit biedt. Waar groen de boventoon voert. Waar de woningen prettig zijn en waar mensen graag willen (blijven) wonen en graag komen werken. Waar gebouwen staan die lang meegaan. Gebouwen die over 100 jaar niet worden gesloopt maar eenvoudig zijn aan te passen aan de veranderde behoefte van de tijd. Deze gebouwen zijn goed ontworpen, bieden een verstandige overmaat, en hebben een rijke, tijdloze architectuur. Zo vertalen we op het hoogste schaalniveau de wens van de stad en de samenleving om zuinig om te gaan met onze schaarse grondstoffen: ontwerp gebouwen voor een lang en veranderend gebruik.

Demontabele inbouw

Waar de casco's van de gebouwen ontworpen moeten zijn voor de eeuwigheid, geldt voor de inbouw van de gebouwen juist dat ze makkelijk kunnen worden vervangen. Deze verandert immers elke 8 tot 15 jaar. Zuinig met grondstoffen betekent voor de inbouw dat alle onderdelen simpel te demonteren moeten zijn. Zodanig dat die onderdelen niet hoeven worden weggegooid maar op een andere plek opnieuw kunnen worden gebruikt. Dit betekent ook dat de daar toegepaste materialen geschikt moeten zijn om hoogwaardig hergebruikt te worden. Waar passend worden innovatieve hernieuwbare materialen toegepast om uitputting van eindige grondstoffen tegen te gaan.

Bestaande woningen worden zoveel mogelijk ingepast

De behoefte om het bestaande zoveel als mogelijk te sparen heeft aan de basis gelegen van dit Stedenbouwkundig Plan. De bestaande bebouwing aan de Croeselaan blijft daarom voor een deel bewaard en wordt onderdeel van Beurskwartier. Niet in de huidige vorm van boven-beneden woningen maar, na een ingrijpende transformatie, als onderdeel van de nieuwe stedelijke bouwblokken. Zo wordt het fijnmazige rijtje opgenomen in de veel grotere en hogere bouwblokken. De huidige woonfunctie kan in de nieuwe complexe situatie niet worden behouden. Het bestaande krijgt een nieuwe functie, bijvoorbeeld als entree naar achtergelegen hoogbouw of als ruimten voor creatieve bedrijvigheid. Het ontwerp en de bouw van deze inpassing is ingewikkeld maar de moeite waard. Het roept op tot nieuwe ontwerpwijzen en bouwmethodieken. Uiteindelijk blijft hiermee een belangrijke historische laag in de tijd voor het gebied behouden.

Het horecapaviljoen 'De Korenbeurs', het oudste gebouw in Beurskwartier, wordt behouden als parkpaviljoen en staat straks prominent in het Croesepark.



▲ Vogelvluchtschets van Beurskwartier: onderdeel van het centrum, verbonden met de stad.

Materiaal dat vrijkomt

Een deel van de bestaande bebouwing aan de Croeselaan wordt, om het Croesepark te kunnen maken, gesloopt. Ook de Oranjehal - één van de jaarbeurshallen - staat in het plangebied en gaat weg. Bestaande verharding in Beurskwartier wordt weggehaald. Dit zal gedurende het planproces aan de orde zijn, niet meteen alles bij start bouw, soms pas in een latere fase.

Materialen die vrijkomen zullen zoveel mogelijk hoogwaardig in het gebied zelf ingezet worden of elders worden hergebruikt. In een vroeg stadium zal een inventarisatie van beschikbare materialen worden gemaakt. Ontwikkellende partijen zullen worden geprikkeld om elementen die vrijkomen in het gebied te benutten in de nieuwbouw. Denk bijvoorbeeld aan hergebruik van de metalen liggers uit de Oranjehal. Andere materialen kunnen op de markt van tweedehands bouwmaterialen worden aangeboden en elders ingezet worden.

Circulair als beoordelingspunt bij tenders

Alleen door de ecologische footprint van de ontwikkeling te beperken is bij de geplande hoge bebouwingsdichtheid een duurzame en gezonde wijk te realiseren. De transitie naar een circulaire economie staat nog aan het begin. Er moet veel worden doorgedacht, geëxperimenteerd en geleerd.

Utrecht wil in 2050 als stad volledig circulair zijn en in 2030 halverwege. Beurskwartier is één van de grote ontwikkelingen waar Utrecht vanwege de grote impact heeft gekozen om extra inspanning te doen op het gebied van circulariteit. Dat wil zeggen dat de gemeente gaat inspireren en meedenken. Met ontwikkelaars, met bouwers en met eigenaars. Omdat we alle bouwblokken in het gebied als gemeente gaan uitgeven zal bij elke uitgifte onze vraagstelling voor circulair bouwen worden aangescherpt, passend binnen de context van die uitgifte en het transitieproces naar een circulaire bouwconomie.



▲ *Bouwen in hout: duurzaam en circulair.*



▲ Zonnepanelen ontworpen als onderdeel van het architectuurbeeld.



▲ Zonnepanelen op de hoogste daken, en maximaal 30% van de lagere daken.

Energie

Via het Utrechts Energie Protocol geven we in Utrecht vorm aan het realiseren van klimaatneutrale bebouwing. Voor Beurskwartier wordt gestreefd naar een zo hoogwaardig mogelijke invulling van het Utrechts Energieprotocol. Daarbij wordt ingezet op:

- het minimaliseren van de energievraag door energiezuinig te bouwen en efficiënte installaties toe te passen;
- het benutten van zoveel mogelijk lokale hernieuwbare bronnen voor warmte- en koude;
- het op jaarbasis voorzien in eigen gebruik via hernieuwbare opwekking, ook buiten de kavel.

Warmte en koude

Om de gebouwen in Beurskwartier te verwarmen en te koelen zal gebruik worden gemaakt van collectieve warmte-koude-opslag (w.k.o.) in combinatie met thermische energie uit oppervlaktewater (TEO). Dit systeem wordt het Duurzaam Collectief Warmte Koude systeem Beursgebied genoemd en is niet alleen voor Beurskwartier, maar voor meerder ontwikkelingen in de directe omgeving.

Voor het Duurzaam Collectief Warmte Koude systeem Beursgebied wordt grondwater uit het eerste en/of tweede watervoerende pakket benut. Het tweede watervoerend pakket biedt voldoende mogelijkheden om zowel Beurskwartier als de voorziene ontwikkelingen in het omliggende gebied volledig van warmte en koeling te voorzien. Er wordt gemonitord of dit op een verantwoorde en veilige manier kan. Mocht gebruik van het tweede watervoerende pakket toch ongewenst blijken, dan is stadsverwarming een terugvaloptie.

Elektriciteit

In Beurskwartier wordt elektriciteit opgewekt door het benutten van zonne-energie en bij de hoogbouw wellicht ook van windenergie. Ontwikkellende partijen zijn vrij om te kiezen welke technieken zij toepassen.

Alle lagere daken (12 en 25 meter hoog) zijn zo veel mogelijk groen. Tot en met 25 meter hoogte (8 bouwlagen) zijn de gevels nadrukkelijk onderdeel van het straatbeeld en hebben daken een belangrijke

functie voor groen en ontmoeting. Opwekking van energie is op de lagere daken altijd ondergeschikt aan groen: maximaal een derde van al deze lagere daken kan voor energieopwekking worden ingezet. De lage daken worden alleen benut voor energieopwekking wanneer onvoldoende energie kan worden opgewekt op hogere daken en gevels om te voldoen aan de BENG-normen.

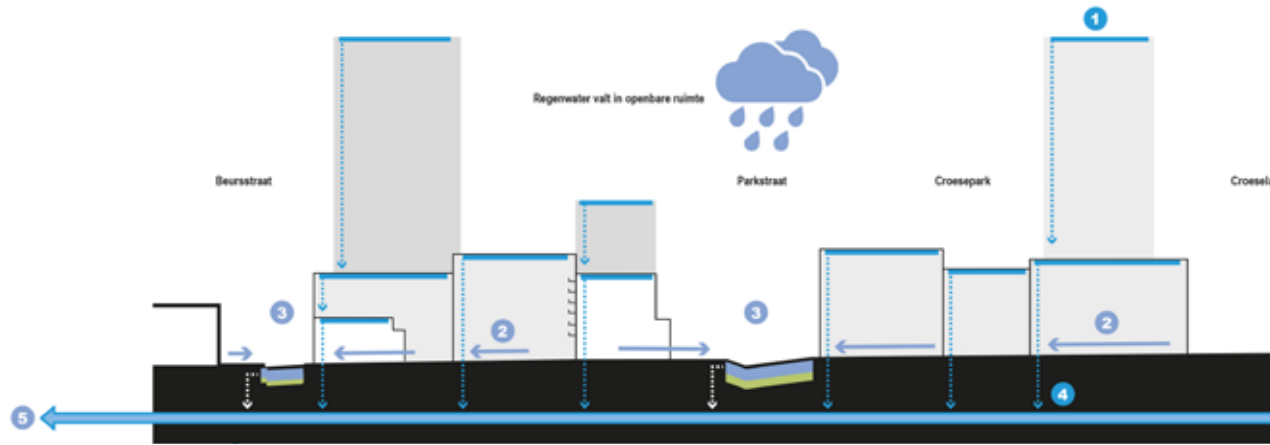
Daken op gebouwen van 45 meter hoog en van de torens kunnen geheel voor energieopwekking worden benut.

Zonnepanelen kunnen in en op delen van gevels boven 25 meter hoogte worden toegepast. Belangrijk is dat deze onderdeel zijn van het architectonisch concept van het gebouw, ze een beperkte oppervlakte van de gevel beslaan en aansluiten bij de beeldkwaliteitseisen.

Met de huidige stand van de techniek is het waarschijnlijk niet mogelijk om de volledige vraag naar elektriciteit in Beurskwartier zelf op te wekken. In dat geval dient dit - conform het Utrechts Energie Protocol - gecompenseerd te worden door elders hernieuwbare opgewekte energie te realiseren.

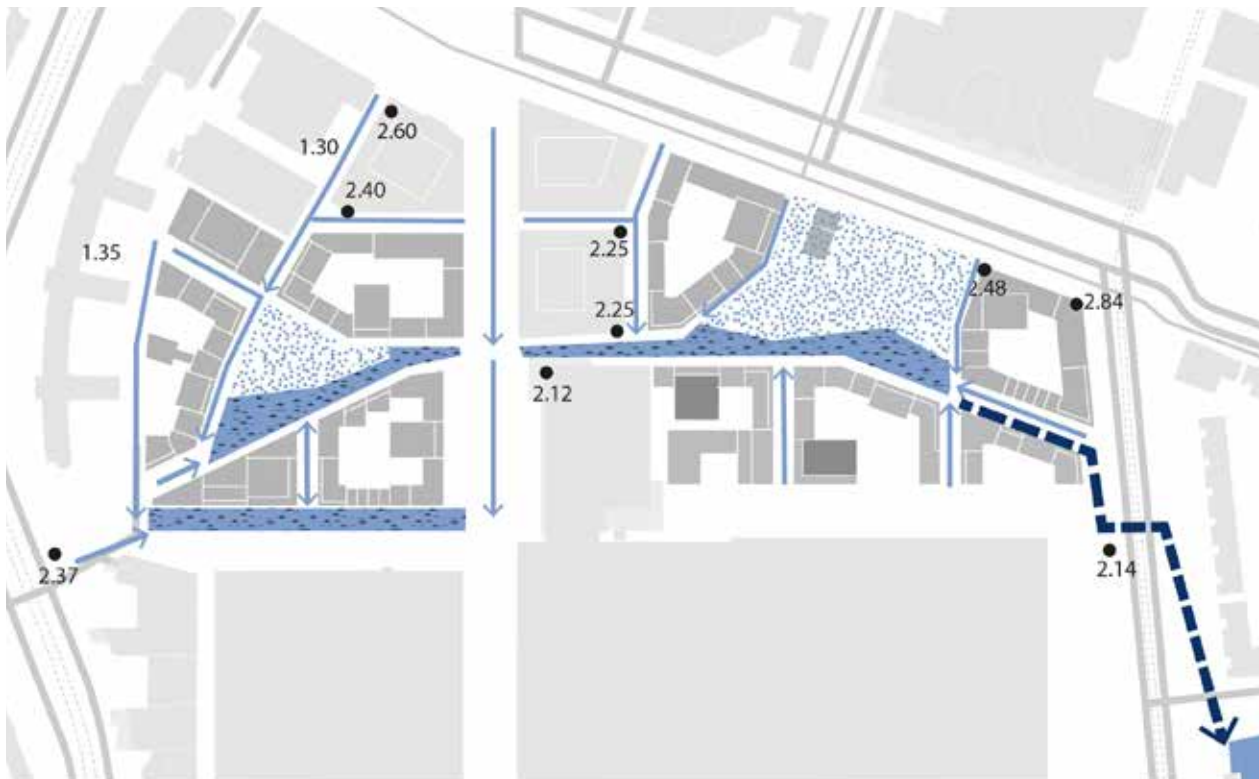
Architectuur

Inpassing van zonnepanelen en andere technische installaties moet voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier. Ook de onderdelen van het w.k.o. systeem zoals TEO-installaties (thermische energie uit oppervlaktewater) en luchtwarmtepompen voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan. Hierin staan de eisen aan de architectonische uitstraling van gevels en daken. Dat wil zeggen dat installaties worden ingepast zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte. Dus zonder geluidsoverlast en zonder dat plaatsing van dergelijke installaties ten koste gaat van groen. Ook plaatsing van techniek in plinten wordt vermeden.



Het systeem van waterberging en waterafvoer, in de bouwblokken en in de openbare ruimte. Het watersysteem is erop gericht hemelwater zo veel als mogelijk op te vangen en vast te houden in Beurskwartier.

- Regenwater wordt geborgen in de bouwblokken en benut op daken en in de hof.
- Regenwater in de openbare ruimte stroomt bovengronds naar groenstroken in de straten en naar de regentuinen.
- In de Beursstraat en in de parken zijn grote regentuinen.
- Overtollig regenwater wordt ondergronds via HWA-riolen afgevoerd.
- In extreme situaties wordt regenwater afgevoerd naar de Veilinghaven.



- regentuin met functie op buurtniveau
- optie: verdiept park (nader uit te werken)
- bovengrondse afwatering eerst naar verlaagde groenvakken in de straat, overschot naar de grote regentuinen (parken, Beursstraat)
- rioolverbinding naar Veilinghaven
- 2.84 bestaand peil

▲ Het watersysteem is erop gericht hemelwater zo veel als mogelijk op te vangen en vast te houden in Beurskwartier zelf.

Klimaatadaptief

In Beurskwartier wordt het regenwater opgevangen en ter plaatse geïnfiltreerd. De gebouwen en buitenruimte van Beurskwartier zijn bestand tegen het veranderende klimaat waarbij we te maken krijgen met enerzijds meer piekbuien en anderzijds droge hete periodes.

Om dit te realiseren bestaat de buitenruimte in Beurskwartier zo min mogelijk uit verharding en zo veel mogelijk uit groen, zowel in en op de bouwblokken als in de openbare ruimte.

Daarnaast wordt zuinig omgegaan met regenwater; het wordt zoveel mogelijk lokaal hergebruikt of geïnfiltreerd in de bodem. De parken en groenstroken liggen iets verlaagd om water te kunnen bergen. Aan de westrand van de parken en in de Beursstraat Noord liggen grote regentuinen. Dit zijn groenstroken die enigszins verdiept liggen ten opzichte van de straat. Hier kan overtollig water van de zijstraten over de bestrating naar toe wordt gevoerd door gebruik te maken van het natuurlijk hoogteverloop in het gebied.

De openbare ruimte en het hemelwatersysteem kunnen buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur (kans 1 keer per 100 jaar) verwerken, zonder dat schade optreedt aan gebouwen en vitale infrastructuur. In de openbare ruimte en in de bouwblokken (op daken en in hoven) wordt daarvan 45 mm hemelwater opgevangen. De overige 35 mm wordt opgevangen in hemelwaterriolen. Wanneer meer dan 80 mm regen valt in één uur staat water op straat en is er afvoer via hemelwaterriolen in de openbare ruimte naar het oppervlaktewater in de Veilinghaven.

Bomen spelen een belangrijke rol bij het klimaatadaptief maken van de stad. Ze kunnen veel water opvangen en opnemen in natte perioden en zorgen voor koeling door verdamping. Ook bieden bomen schaduw in hete zomers. In Beurskwartier komen er bomen in alle straten, parken en hoven. De bomen krijgen de juiste groeiomstandigheden zodat ze tot volle wasdom kunnen komen. Ook de bebouwing zorgt voor voldoende schaduw, zodat het ook op hete dagen, aangenaam lopen of verblijven is in Beurskwartier en hittestress wordt voorkomen.



▲ Verkoeling onder de bomen.



▲ Een regentuin houdt water vast en voert overtollig water af.



▲ Hoofdpzetz: Vuilwaterriolering rond de blokken, hemelwaterriolering aan twee zijden van de blokken en binnenin de blokken.

- HWA
- - - HWA , nader te bepalen of mogelijk en nodig
- vuilwaterriool
- - - vuilwaterriool, nader te bepalen of nodig



▲ Hoofdpzetz tracés voor nutsleidingen.

- hoofdtracé: volledige bundel
- secundair tracé: deel van bundel, (nader te bepalen waar wat komt)
- tracé binnen bouwblok
- technische ruimte(s) in bouwblok:
- trafo op bg-niveau
- wko in kelder
- mini-hub op begane grond en -1 niveau

Kabels en leidingen

Het ontwerp van kabels, leidingen en technische installaties voor nutsvoorzieningen in zowel gebouwen als openbare ruimte vraagt om innovatie. Dit is vanwege het hoogstedelijke karakter van de wijk en de ambitie een wijk te maken met robuust groen met grote bomen. Als benodigde kabels en leidingen rondom de bouwblokken worden gelegd, zoals gebruikelijk, betekent dit dat er rondom de bouwblokken geen ruimte is voor het planten van bomen. Daarom wordt in dit Stedenbouwkundig Plan voorgesteld om zones te reserveren voor ondergrondse infrastructuur in zowel de openbare ruimte als in de bouwblokken. De uitwerking hiervan vindt plaats in samenspraak met nutsbedrijven en vraagt om nieuwe werkwijzen. Om ook in de beheerfase de kwaliteit van groen en toekomstvastheid van de nutsvoorzieningen te borgen, is het nodig om nadere afspraken te maken met de eigenaren en beheerders van kabels en leidingen.

Groenzones naast kabeltracés

In dit Stedenbouwkundig Plan is vastgelegd waar ruimte komt voor groen en bomen en waar ruimte beschikbaar wordt gesteld voor de ondergrondse infrastructuur. Er is een hoofdtracé bepaald waarin alle nutsvoorzieningen worden gebundeld. Vanaf dit tracé komt het merendeel van de kabels en leidingen (zoals drinkwater, data, elektra en warmte-koude-opslag (w.k.o.)) elk bouwblok binnen in de minihub. In de minihub zijn technische ruimten aanwezig op de begane grond (bijvoorbeeld voor elektriciteit) en in de kelder (bijvoorbeeld voor w.k.o.). Vanuit de minihub worden de nutsvoorzieningen gedistribueerd over de individuele gebouwen van het bouwblok. Daarvoor is één tracé aan de achterzijde van de gebouwen. Dit geldt niet voor het vuilwaterriool (v.w.a.). Het v.w.a. ligt rondom alle bouwblokken in de openbare ruimte. Het hemelwaterriool (h.w.a.) ligt in principe ook niet in de hoven, maar aan twee zijden van de blokken.

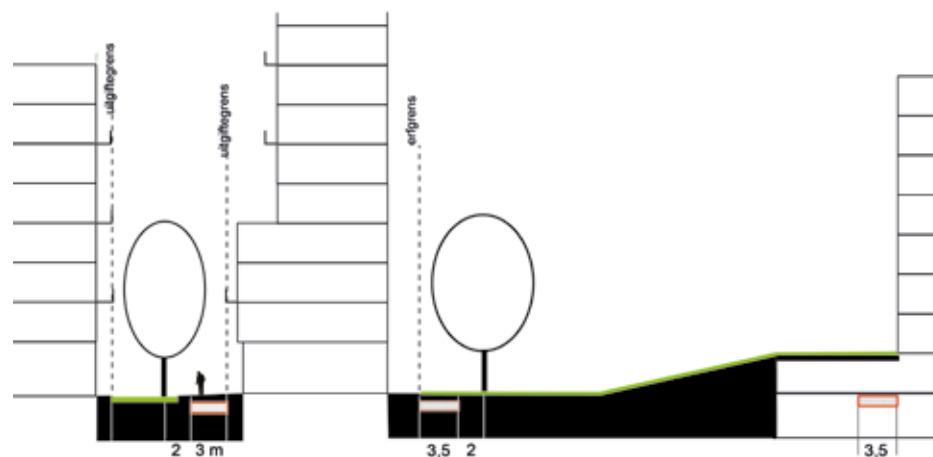
Door concentratie van de technische voorzieningen voor het gehele bouwblok in de minihub zijn deze goed bereikbaar voor onderhoud en wordt tegelijkertijd voorkomen dat aan alle zijden van het bouwblok veel van de plintruimte wordt ingenomen door technische installaties. Door de verdeling van de kabels en leidingen over de openbare ruimte en de bouwblokken ontstaat voldoende ruimte voor bomen in zowel straten als binnenhoven.

In dit Stedenbouwkundig Plan is uitgangspunt dat kabeltracés met een breedte van circa 2,5 meter nodig zijn voor een hwa- en vwa-riool en van circa 3,6 meter voor nutsleidingen, inclusief w.k.o.. Met dergelijke tracés is het haalbaar om de groenambities voor Beurskwartier waar te maken én te voldoen aan technische eisen.

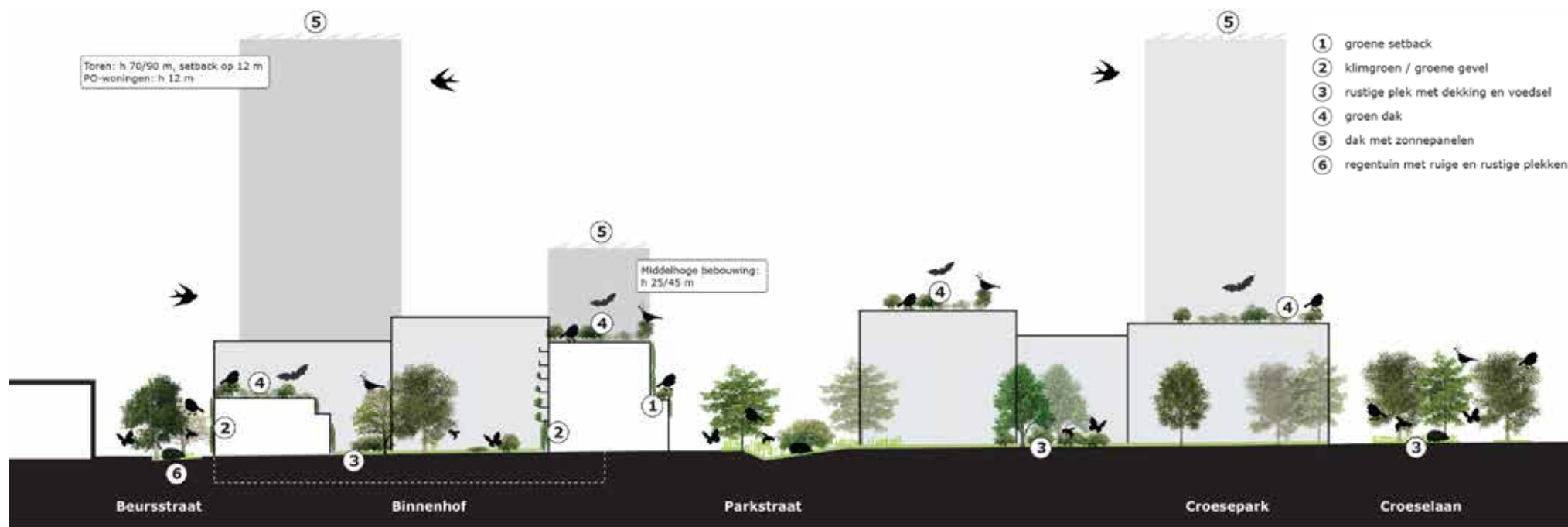
Als in de toekomst meer ruimte nodig is voor nutsvoorzieningen dan nu wordt voorzien, dan zal er naar maatwerk-oplossingen moeten worden gezocht om nutsvoorzieningen en groen te combineren. Dat kan bijvoorbeeld door plaatselijk wortelschermen of een ondergrondse kabelgoot toe te passen.

Putten en kastjes optimaal ingepast

Putten voor w.k.o. of andere installaties worden in de openbare ruimte in de verharding, en dus niet in groenvakken, opgenomen. Ook andere technische voorzieningen die bereikbaar moeten zijn met zwaar verkeer worden opgenomen in de verharding of binnen de rooilijnen van de bouwblokken. Er worden geen losse kastjes in de openbare ruimte geplaatst.



▲ Kabel- en leidingtracés in de tussenstraat (links, 3 meter) en in de binnenhof (rechts, 3,5 meter). Minimale afstand tot boom 2 meter.



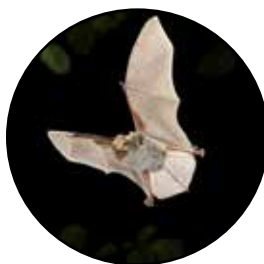
Gierzwaluw



Huismus



Zangvogel



Vleermuis



Egel



Vlinder



Bij

▲ Natuurinclusief bouwen: de Beurskwartierbiotoop biedt ruimte aan planten en dieren en wordt een aangename groene omgeving voor mensen.



7. Groen domein

Beurskwartierbiotoop

Met twee parken, de groene straten en groen op en aan gebouwen wordt Beurskwartier een zeer groene wijk. Bewoners en bezoekers kunnen genieten van een groen uitzicht en de wisseling van de seizoenen beleven. De groene buitenruimte is geschikt voor verschillende soorten gebruik: kleine kinderen kunnen dichtbij huis spelen in het groen. Iets grotere kinderen in de parken. Je kunt een boek lezen onder een boom of lunchen met collega's in het park. Het groen in Beurskwartier draagt ook bij aan klimaatadaptiviteit en aan de stedelijke biodiversiteit met een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren.

In Beurskwartier faciliteren we de doelsoorten: egel, huismus, zangvogel, vlinder, wilde bij, gierzwaluw en vleermuis. Diervriendelijk bouwen vergroot de ecologische waarde van de Beurskwartierbiotoop en vergroot de belevingswaarde van de leefomgeving. Het groen in Beurskwartier is goed verbonden met de groenstructuren in de omgeving, zodat het een robuust netwerk vormt.

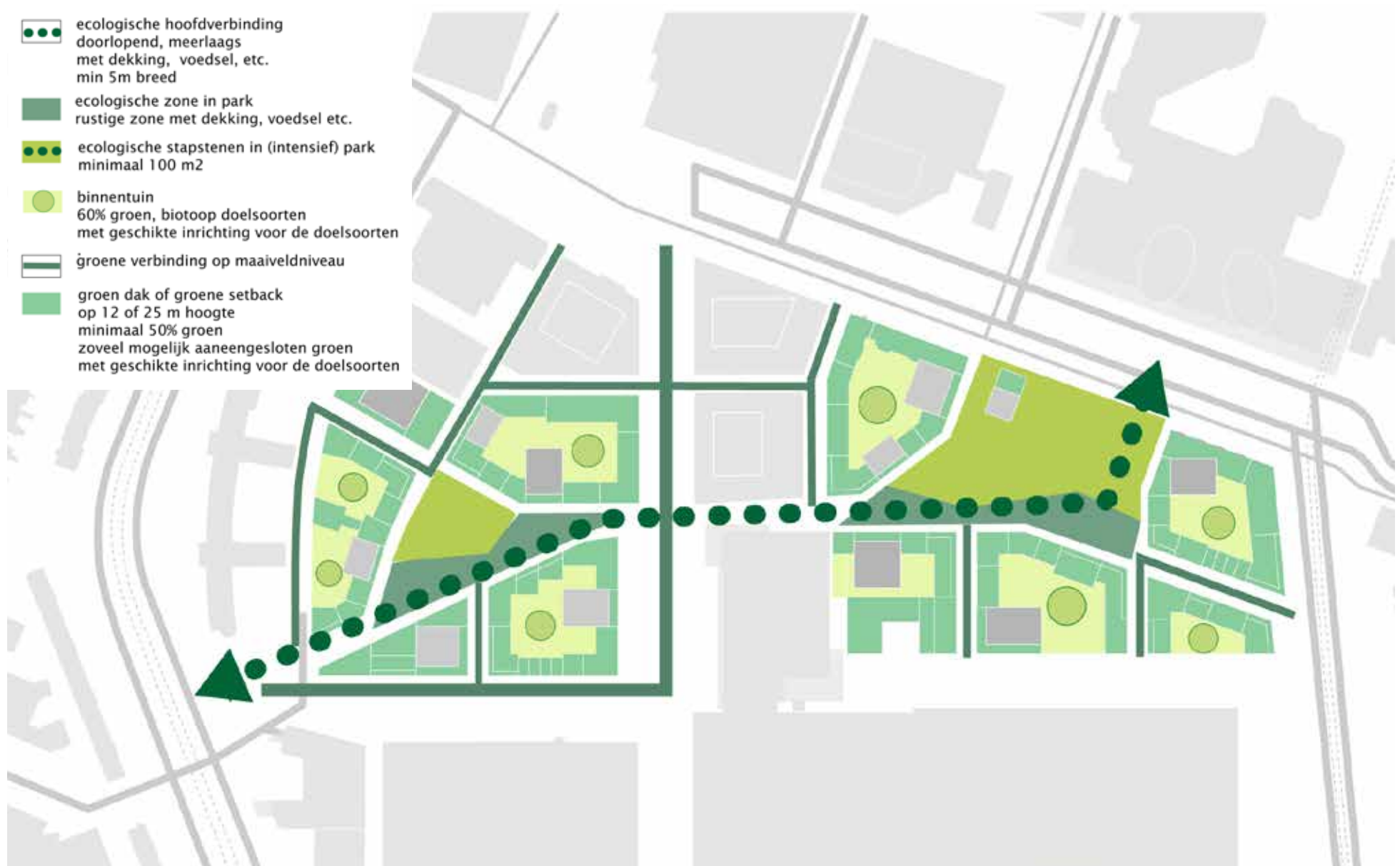
De ecologische hoofdstructuur van Beurskwartier bestaat uit de twee parken met de verbindende Parkstraat. Dit is de hoofdverbinding voor flora en fauna. Hier liggen royale ecologische zones (de regentuinen) en kleinere ecologische stapstenen die beschutting, voedsel en rust bieden voor de doelsoorten (egel, mus, zangvogel). Daarnaast is er een fijnmazig groen netwerk door de hele wijk met bomen en groenstroken op maaiveld en met groen op daken en gevels.

Natuurinclusief en diervriendelijk bouwen

Op, aan en in de gebouwen worden voor planten en dieren gunstige omstandigheden gecreëerd voor het vinden van vestigingsruimte, voedsel en veiligheid. Dat kan bijvoorbeeld met nestkasten, holtes, gaatjes en door de materiaalkeuze voor bijvoorbeeld hout of kalkrijke mortel in de muren. In stenige straten worden klimplanten ingezet als onderdeel van de architectuur. Ook het groen op setbacks en daken heeft natuurwaarden, onder meer door te voorzien in rustige plekken met dekking en voedsel. Het groen op en aan gebouwen en op maaiveld is zoveel mogelijk met elkaar verbonden.



▲ Diervriendelijk bouwen met neststenen.



▲ *Ecologische structuur binnen Beurskwartier.*

Bomen en andere vegetatie

De beplanting in de openbare ruimte is gevarieerd in hoogte en soortkeuze ter bevordering van de biodiversiteit. Er worden naast bomen en gazon, ook bloemrijke kruiden, hagen en struiken aangeplant die aantrekkelijk zijn voor mens en dier. Het groen heeft ook de functie voor waterberging en -infiltratie en ligt, met die reden, enigszins verdiept. Er komen planten die zowel bestand zijn tegen droogte als tegen 'natte voeten'.

Grote bomen passen bij de schaal van de gebouwen en een paar grote bomen hebben een veel sterker effect op het straatbeeld, op biodiversiteit en klimaat (hittestress en windhinder) dan meerdere kleine bomen. Daarom worden in de bredere straten en grote ruimtes in Beurskwartier vooral boomsoorten toegepast van de 1e grootte (bomen met een uiteindelijke hoogte tussen 12 en 20 meter), en in de smalle straten bomen van de 2e grootte (bomen met een hoogte tussen 6 en 12 meter).

Er zijn niet veel bestaande bomen met een goede levensverwachting in het gebied die behouden of verplant kunnen worden. De bestaande boom bij Uncle Jim wordt ingepast in het Croesepark en de bestaande boom achter Hojel I wordt ook ingepast.



▲ De beplanting in de regentuinen is bestand tegen droogte en 'natte voeten'.



▲ Groenstroken hebben een variatie aan beplanting met een gelaagd beplantingsbeeld.



▲ Hoogteverschillen binnen een hof zijn ruimtelijk, functioneel en ecologisch goed met elkaar verbonden.



▲ Vanaf hoger gelegen woningen is de binnenhof ook goed bereikbaar.



▲ Kleine schaduwrijke binnenhoven kunnen met bomen een sterke groene kwaliteit krijgen.



▲ De binnentuinen dragen bij aan biodiversiteit door een divers beplantingsbeeld.

Binnenhoven

Acht van de tien bouwblokken in Beurskwartier hebben een binnenhof. Dit zijn groene verblijfsgebieden voor mensen die wonen of werken aan de hof. De binnenhoven zijn de rustige en beschutte tegenhanger van de levendige openbare ruimte van de wijk. De binnenhoven hebben een groen karakter met zowel grote bomen, struiken als lage beplanting. De gevels aan de binnenhof worden rondom voorzien van klimplanten.

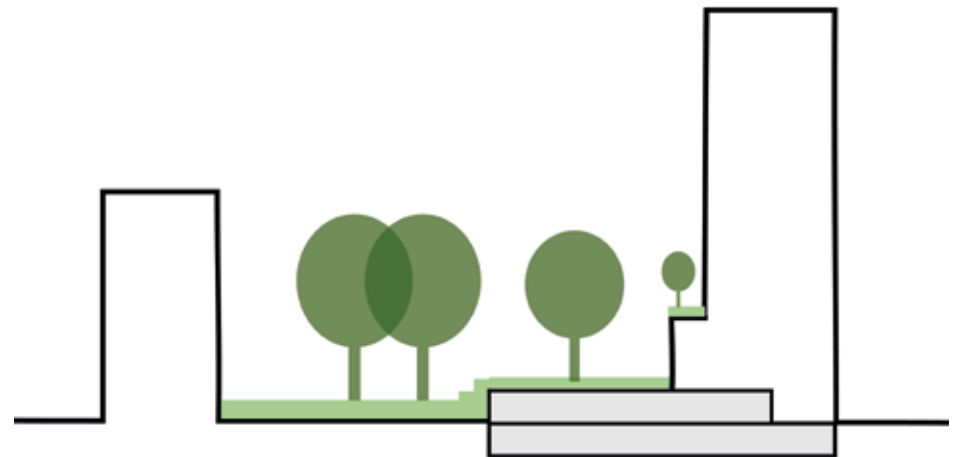
Mensen gebruiken de binnenhof als dagelijkse route naar de minihub. De binnenhof wordt dan ook ingericht voor ontmoeting. Op warme dagen kunnen de relatief schaduwrijke hoven een aangenaam koele verblijfsplek zijn.

Het groen in de hof draagt bij aan demping van geluid, ecologische waarde en een aangenaam klimaat. Minimaal 60% van de ruimte is groen. De binnenhoven zijn deel van de Beurskwartierbiotoop en vormen dus ook een leefgebied voor de doelsoorten. Dieren kunnen beschutting vinden door de gelaagde opbouw van vegetatie en een ecologisch functionele relatie met de nestgelegenheid in de gevels.

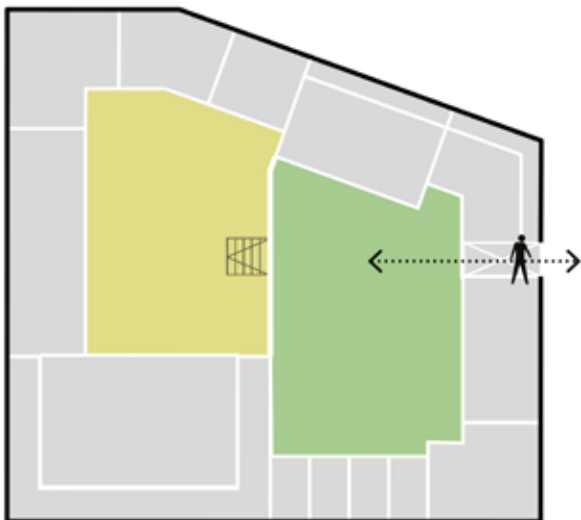
Niveaunderschillen

Daar waar de binnenhof niet is onder kelderd ten behoeve van de minihub kunnen bomen in de volle grond groeien en kan water infiltreren in de bodem. Hier staat minimaal één boom van de 1e grootte (met als vuistregel: 1 grote boom per 400m²). Op het gedeelte van de hof dat is onder kelderd, is eveneens voldoende gronddekking aanwezig voor beplanting en bomen. Zo ervaar je in het karakter van de inrichting (beplanting en verharding) niet dat je op een dak bent.

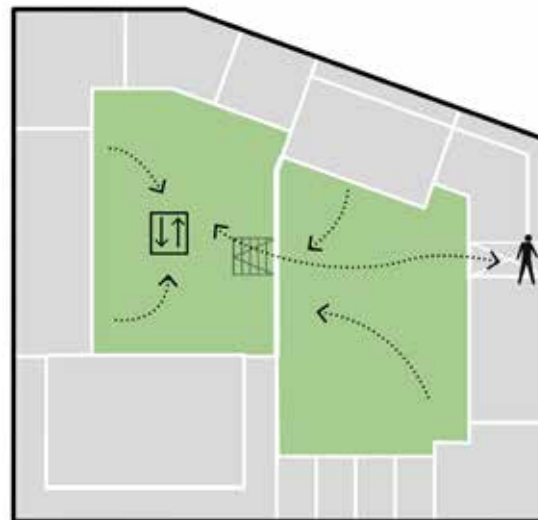
De overgang tussen het hoge en lage deel van de binnenhof wordt op hoogwaardige wijze ontworpen als onderdeel van de groene binnentuin. Het hoogteverschil draagt bij aan de ruimtelijke compositie van de hof en de ecologische verbinding tussen de verschillende niveaus. In de hof zijn comfortabele trappen of hellingbanen die het hoogteverschil overbruggen. Daarnaast zijn in de minihub beide niveaus met de lift bereikbaar voor alle gebruikers van het blok.



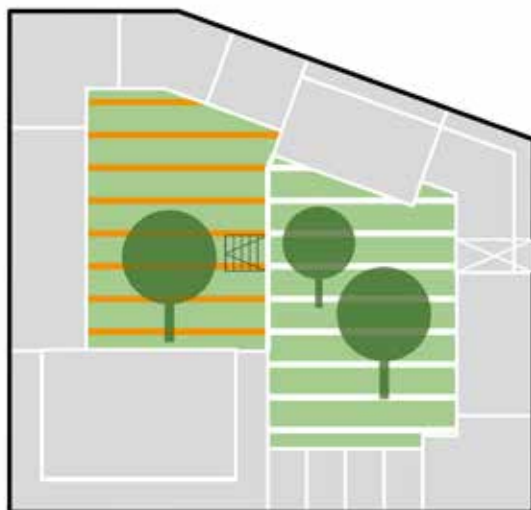
▲ Een aantal hoven heeft twee niveaus. Op het dak van de minihub loopt de groene hof door. Er is ook een groene verbinding tussen de niveaus.



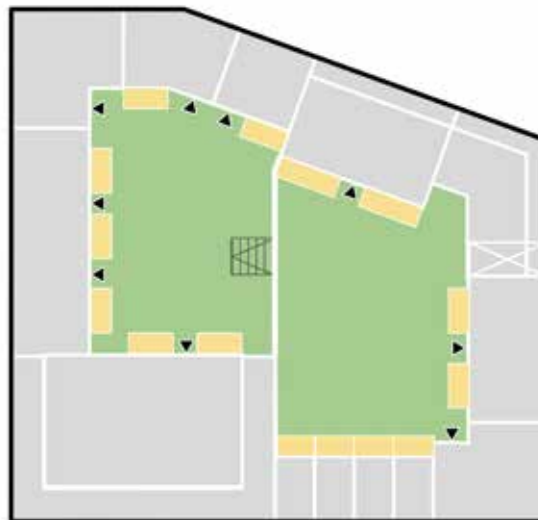
▲ Een poort geeft toegang tot de hof op maaiveldniveau.
In de hof kun je naar het hoger gelegen deel van de tuin op de minihub.



▲ De hof maakt deel uit van dagelijkse routes.



▲ In de binnenhof is minimaal 60% groen en maximaal 40% verhard.
In de hof staat ten minste één grote boom (1e grootte) per 400 m².



▲ Elk gebouw heeft een toegang vanuit de entreehal naar de gemeenschappelijke tuin. Functies die aan de hof liggen, hebben een privéterras dat deel uit maakt van de ruimte.

Routes en ontmoeting

De binnenhof maakt deel uit van dagelijkse routes, bijvoorbeeld naar de ingang van je gebouw vanuit de fietsenstalling. Ook de andere functies van de minihub, zoals de deelautogarage, de pakkettenmuur, de huismeester en afvalinzameling bereik je via de hof. De inrichting van de hof maakt deze dagelijkse routes comfortabel en maakt het aantrekkelijk om even te blijven hangen voor een praatje met een buurtgenoot.

Privégebruik en collectief gebruik

De binnenhof is een gemeenschappelijke buitenruimte voor het hele blok. Eigenaarschap wordt aangemoedigd door zelfbeheer en het aanleggen van bijvoorbeeld een (buurt)moestuin of siertuin. De collectieve binnenhof kan een rol spelen in de sociale samenhang van de wijk.

De binnenhof is groen en ziet er aantrekkelijk uit vanuit gebouwen rondom. Ook al zijn de hoven schaduwrijk, ze worden ingericht voor verblijf. Daarbij hoort ook spelen. Kleine kinderen (0-6 jaar) hebben hier een beschermde omgeving waar ze naar hartenlust kunnen dwalen, zich kunnen verstoppen en kunnen spelen op speeltoestellen of informele speelaanleidingen.

Privéterrassen bij de woningen of werkruimtes maken deel uit van de ruimte van de hof. De ruimte vormt van gevel tot gevel één geheel. De privéterrassen zijn bescheiden in omvang (maximaal 2,5 meter diep) en gewoonlijk smaller dan het pand, zodat het collectieve groen tot de gevel doorloopt. Er komen geen harde afschermingen van de privézone met hekjes of schuttingen. Je kunt juist direct vanaf je terras de hof in lopen. Opgaande beplanting als onderdeel van de hof zorgt straks op informele wijze voor voldoende privacy en beschutting.

Hoger gelegen woningen rondom de hof hebben via brede galerijen en balkons toegang tot en zicht op de hof. Zo profiteren ook bewoners die hoger wonen van het groen in de hof.



▲ De hof biedt ruimte voor spelen voor kleine kinderen.



▲ Met klimgroen kan privacy tussen terrassen worden gecreëerd.



▲ De collectieve binnenhof speelt een rol in de sociale samenhang.

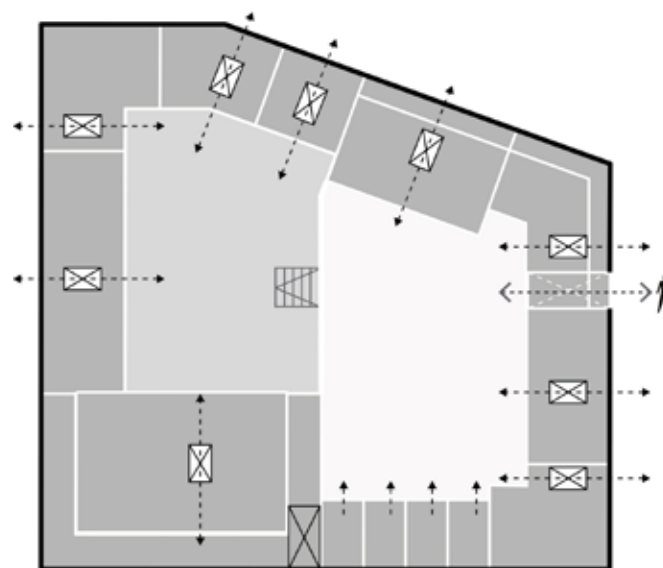


▲ Vanuit de entreehal van elk appartementengebouw is er een directe toegang en zichtrelatie met de binnenhof.

Toegangen naar de hof

De achtergevels van woningen en werkruimtes hebben een open uitstraling naar de groene hof. Je kijkt erop uit en kunt vanuit je woning of werkplek gemakkelijk de hof in lopen. Ook vanuit de entreehal aan de straat is er in elk gebouw altijd een directe en uitnodigende verbinding met de hof.

In elk blok geeft een poort voor voetgangers toegang tot de binnenhof. Het zijn royale onderdoorgangen (minimaal 6 meter breed en 6 meter hoog) die lucht geven aan de relatief kleinen hoven. De poorten maken daarnaast de groene hof zichtbaar vanaf de straat. De groenkwiteit van de hoven draagt bij aan de groenbeleving in de aangrenzende straten en de ecologische verbinding tussen binnenhof en openbare ruimte. Het groen van de binnenhof wordt daarom zo dicht mogelijk bij de poort gebracht en barrières, bijvoorbeeld door hekken of hoogteverschillen, voor egels worden vermeden.



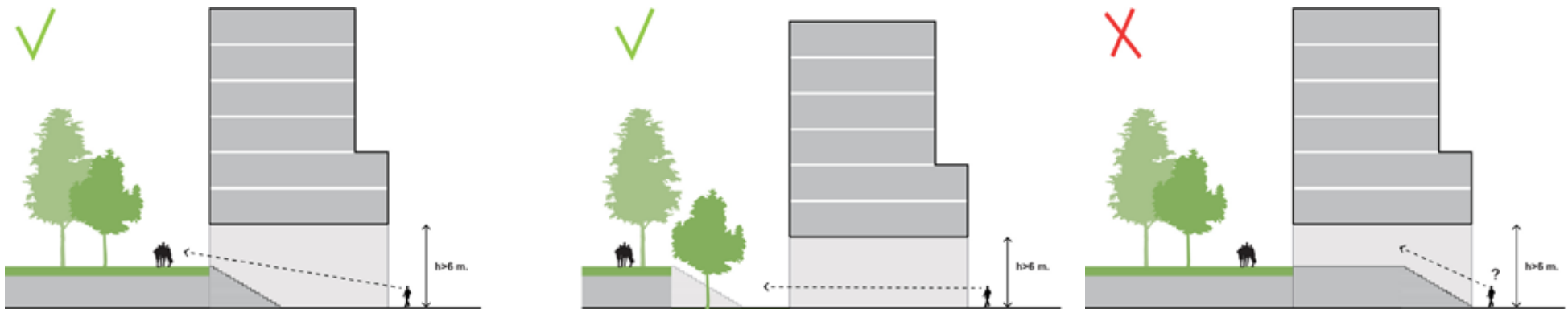
▲ Elk gebouw heeft een directe toegang naar de binnenhof.

Om de poorten uitnodigend te maken, worden er functies aan geplaatst zoals entrees of raamopeningen van bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte en ook een entree tot de minihub. Zo ontstaat er een aantrekkelijke en veilige doorgang.

Drie poorten geven toegang tot een binnenhof op maaiveld. Vier poorten komen uit op een hoger gelegen binnenhof, op het dak van de minihub. Hier is het van belang dat het hoogteverschil zo wordt ingepast dat er doorzicht naar de hoger gelegen tuin is. In de poorten wordt een hek opgenomen, zodat de hoven 's nachts afgesloten kunnen worden. Het hekwerk wordt mee-ontworpen en is onderdeel van de architectuur.



▲ De onderdoorgangen naar de binnenhof zijn 6 meter breed en 6 meter hoog.



▲ De onderdoorgang biedt zicht op het groen van de binnenhof. Trappen zijn goed beloopbaar.



▲ De hoogteligging van groen op en aan gebouwen. De beplantingskeuze wordt afgestemd op de hoogte en andere klimatologische omstandigheden, zoals zon, schaduw en wind.

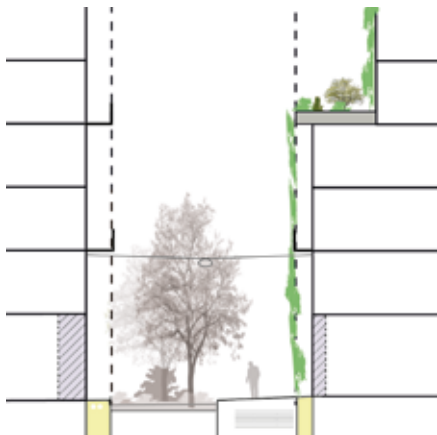
Groen op en aan gebouwen

Naast het groen in de binnenhoven dragen groene gevels en groene daken bij aan het duurzame en groene karakter van Beurskwartier. Ze zijn belangrijk voor klimaatbestendigheid, biodiversiteit en hebben kijk- en gebruikswaarde voor bewoners. Het is geschikt voor de doelsoorten, exclusief de egel.

Groene gevels en setbacks

Om de ecologische verbinding van groen op maaiveld naar groen op daken te leggen, worden bomen en klimplanten geplant. Gevelgroen is het meest van belang op plekken waar grote bomen ontbreken. Vandaar dat het ten minste wordt toegepast bij de setbacks in de smalle straten. De klimplanten reiken vanaf de straat tot de setbacks op 12 meter hoogte. Deze setbacks op de vierde bouwlaag hebben royale groene 'balkons'. De balkons krijgen een functie als privéterras bij aangrenzende woningen of zijn onderdeel van een gezamenlijke daktuin. Vanaf de setbacks groeien klimplanten tot het dak op 25 meter hoogte.

Het groen op daken en setbacks is zichtbaar vanaf de straat, bijvoorbeeld door gebruik van pergola's met klimplanten, bakken met bomen of heesters of overhangend groen. Dit versterkt eveneens de verticale ecologische relaties. Ook komt er klimgroen op alle gevels aan de binnenhof.



▲ Klimgroen legt de verbinding tussen het groen op straat en op de setbacks.



▲ Klimgroen op binnenterrein.



▲ Groene balkons en galerijen.



▲ Klimgroen en hangend groen verbindt verschillende niveaus.



▲ Groen op straatniveau, groene daken en gevels verbonden.

Groene daken

Gekoppeld aan elke toren wordt een grote collectieve groene daktuin gerealiseerd op 25 meter hoogte. De daktuin is toegankelijk voor het hele blok. Deze ligt goed op de zon, wat van waarde is voor mens en dier, te meer omdat de binnenhoven vrij schaduwrijk zijn. De daktuin is hoofdzakelijk groen, met een hoogwaardige inrichting van kruiden, struiken en bomen.

De verdieping die grenst aan de daktuin is extra hoog en wordt benut voor gezamenlijke activiteiten voor het hele bouwblok. Hierbij kan gedacht worden aan een gezamenlijke huiskamer, muziek-kamer of sportzaal. De functie in deze ruimte heeft een relatie met het gebruik van de daktuin. In de nabijheid van de daktuin is het aantrekkelijk om grotere gezinswoningen te ontwikkelen.

Ook de andere daken tot en met circa 25 meter hoogte (8 bouw-lagen) worden zoveel mogelijk groen. Deze daken kunnen on-toegankelijk zijn of gebruikt worden als daktuin (privé- of collectief) voor het gebouw daaronder. Maximaal een derde van deze daken aan de kant van de binnenhoven mag gebruikt worden voor energie-opwekking. Ten minste de helft van het dakoppervlak is groen. Het groen is zoveel mogelijk aaneengesloten en ligt aan de buiten-zijde van het blok. Het groen bestaat uit zowel kruiden als struiken die dekking bieden voor huismussen. Net als neststenen die in de nabijheid worden toegepast. De niet-toegankelijke groene daken zijn ingericht als leefgebied voor zangvogels, vlinders en bijen.

Hogere daken (45 meter en hoger) worden volledig benut voor zonnepanelen.

Op daken en in de binnenhoven wordt regenwater vastgehouden en benut, zodat het groen zo min mogelijk hoeft te worden besproeid met drinkwater.



▲ Daktuinen met een rijke beplanting van kruiden bieden voedsel en dekking voor dieren.



▲ Daktuin kan een moestuin zijn.



▲ Daktuin met zowel lagere als hogere beplanting.



▲ Het schetsontwerp voor de openbare ruimte Beurskwartier.

*Het gearceerde deel is een nader te onderzoeken gebied. Deze arcering geldt voor alle kaarten.



8. Schetsontwerp openbare ruimte

Buiten als verlengstuk van binnen

In het schetsontwerp zijn de hoofdlijnen van het ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte vastgelegd. De binnenhoven worden uitgegeven en het ontwerp van de binnenhoven wordt gemaakt door de ontwikkelende partijen.

De openbare ruimte van Beurskwartier wordt zo groen mogelijk en maakt divers gebruik mogelijk. De buitenruimte kan worden gebruikt als verlengstuk van de aangrenzende binnenruimte van woningen of werkplekken en nodigt uit tot verblijf en ontmoeting. De identiteit van elke buitenruimte wordt bepaald door de aangrenzende functies, de maat, het gebruik en de betekenis voor ecologie, water en andere functies.

De openbare ruimte in Beurskwartier wordt ingericht met materialen die ook voorkomen in de omliggende straten, zodat de wijk naadloos aansluit op de omgeving.

Spelen

Het autoluwe karakter van Beurskwartier maakt dat de openbare ruimte zich goed leent voor spelen, informeel sporten en verblijf voor zowel kinderen als volwassenen. Alleen in de ecologische rustige zones is intensief gebruik niet gewenst. Aan de richtlijn voor spelen (gemeentelijk beleid en Jantje Betonnorm) wordt ruim voldaan, doordat iedere woning dichtbij, namelijk maximaal 200 meter van een park ligt.

Sport

In Beurskwartier stimuleren we mensen om te bewegen, dit doen we door in te zetten op lopen en fietsen omdat het gebied autovrij is. Sporten kan in de gymzaal van de school, die overdag gebruikt wordt door de school, maar op andere tijden op een duurzame manier door dubbelgebruik ook door sportclubs kan worden gebruikt. Daarnaast is het uiteraard ook mogelijk om in de openbare ruimte te sporten.

De beide parken bieden samen met de groene routes door het gebied ruimte om te bewegen. Het gebruiken van sportvelden kan bij de al bestaande sportparken in de omgeving.



-  parken en Parkstraat
sport en spel voor alle leeftijden in Croesepark
voor 0-12 jaar in Oranjepark
-  hoofdstraat met groenzone, Beursstraat
-  boulevard
-  randstraat, Hojelstraat
-  overige straten
-  entreeplein
-  schoolplein
speelplein 6-12 jaar
-  collectieve binnentuin
spelen 0-6 jaar

▲ De verschillende buitenruimten in Beurskwartier getypeerd.



Parken



De twee parken zijn met elkaar verbonden en vormen samen het informele groene hart van Beurskwartier. Het zijn ruime verblijfsplekken met vrije gebruiksruimte. In beide parken is er, ook midden in de zomer altijd voldoende schaduw te vinden en van voorjaar tot najaar zijn er altijd plekken waar je, op heldere dagen de zon kunt opzoeken.

De twee parken krijgen een samenhangende inrichting met elk een eigen accent, want ze zijn verschillend van karakter. Het kleinere Oranjepark is meer besloten, het ruimere Croesepark heeft een meer open ligging aan de Croeselaan.

Beide parken liggen iets verlaagd ten opzichte van de omringende verharding vanwege de benodigde waterberging. Op het diepste punt van de parken wordt het water verzameld in een regentuin. Deze regentuin verbindt de parken via de Parkstraat. De regentuin is in beide parken een herkenbaar element door de extra verlaagde ligging met markante rand en de afwijkende, relatief ruige, vegetatie.

De half verharde paden, verlichting en het meubilair zijn gelijk in beide parken, zodat samenhang ontstaat. In de parken is speelgelegenheid voor alle leeftijden in de vorm van een reeks van objecten die speciaal worden ontworpen voor Beurskwartier. Deze beeldbepalende objecten dragen bij aan de specifieke kwaliteit en de samenhang van de parken en zijn naast speelplek, ook ontmoetingsplek. Het ontwerp ervan komt middels participatie tot stand.

Croesepark

Het Croesepark aan de Croeselaan is extravert en open. Het is een buurtpark en een klein stadspark in één. Dit park leent zich voor intensief gebruik. Het gazon met grote bomen biedt ruimte voor

allerlei activiteiten, zoals picknicken, barbecueën, een balletje trappen en een kinderfeestje vieren. Bij het parkpaviljoen met terras komt een speelplek. Hier is ook openbare zitgelegenheid. Het Croesepark is ongeveer even groot als het Utrechtse park Lepelenburg.

De afwisseling van heestergroepen, plekken met vaste planten en bloemrijk gras zorgen ervoor dat er verschillende ruimtes binnen het park ontstaan en de groenbeleving wordt verrijkt. De ruigere beplanting functioneert als ecologische stapsteen.

In de praktijk moet blijken of de ecologische doelstellingen en de eisen aan sociale veiligheid goed samengaan in deze hoogstedelijke omgeving of dat het nodig is het ontwerp of het beheer bij te sturen.

Oranjepark

Het Oranjepark is een intiem groen buurtparkje. Het ligt iets meer besloten, op afstand van verkeersroutes, is kleiner dan het Croesepark en is daarom gericht op kleinschalig ontmoeten. Spelen met water voor kleine kinderen (0 - 8 jaar) past hierbij.

De beplanting in het Oranjepark bestaat uit los gestrooide bomen. Groenvakken op verschillende hoogtes met gras, vaste planten en heesters dragen bij aan het intieme karakter van het Oranjepark.

▼ Referentiebeelden Croesepark.



▲ Gazon met grote bomen biedt ruimte voor allerlei activiteiten.



▲ De regentuin heeft een relatief ruige vegetatie. Hier zijn rustige plekken met dekking en voedsel voor dieren.



▲ Met verlagings kunnen zitten en spelen worden gecombineerd.



▲ Een speellandschap dat uitnodigt tot bewegen.



▲ Unieke objecten om te spelen en ontmoeten.



▲ Ruimte voor informeel sporten.



▲ Informeel terras in het park.



▲ Plekken met bloemrijke beplanting.



▲ Picknicken in het Croesepark.

▼ Referentiebeelden Oranjepark.



▲ Water als speelaanleiding en om naar te kijken.



▲ Rijke beplanting met sierwaarde.



▲ Een intieme plek met grote groenvakken.



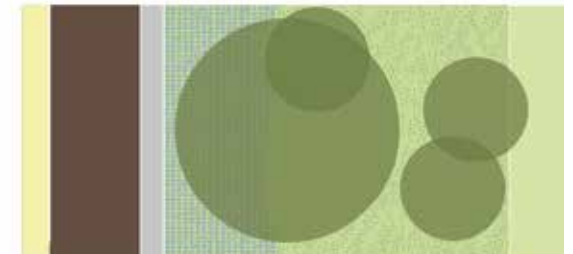
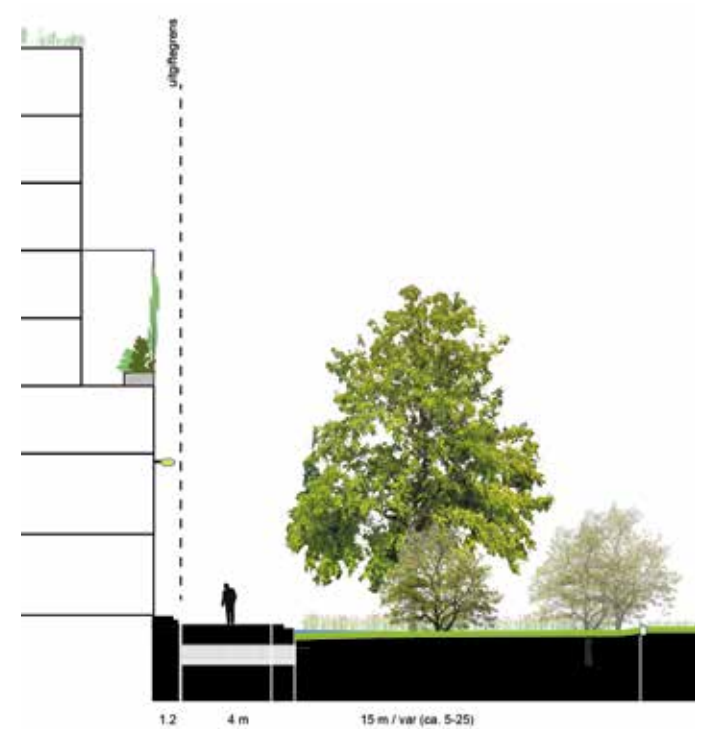
▲ Bewegend water geeft een aangenaam geluid in het Oranjepark.



▲ Terras aan het Oranjepark.



▲ Royale zitplekken als ontmoetingsplek.



▲ Profiel westzijde parken met regentuin.



▲ Impressie van het Oranjepark, kijkend vanaf de Jaarbeursboulevard in de richting van de Graadt van Roggenweg.

Parkstraat

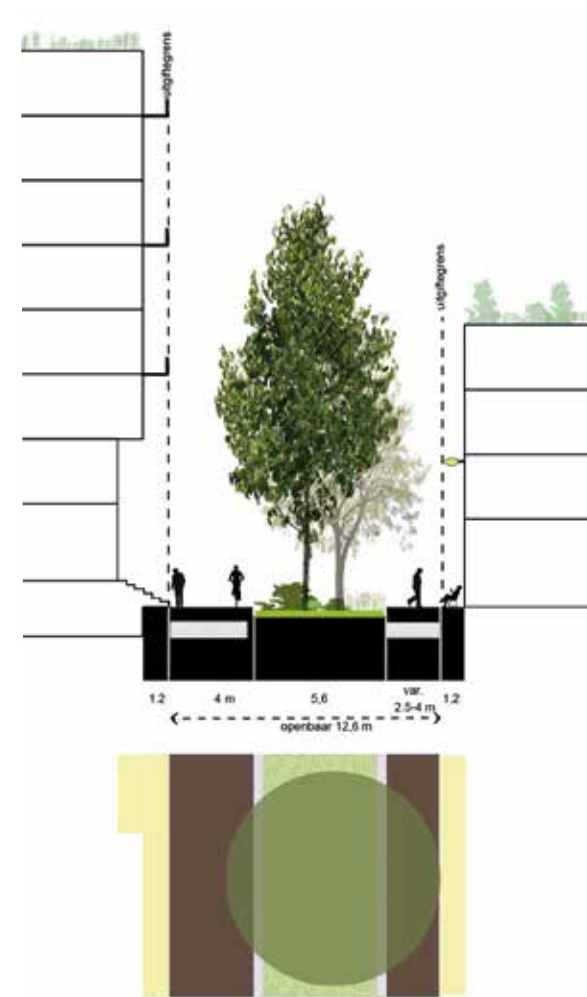


Centraal door de wijk loopt de groene Parkstraat met daaraan de twee parken. Deze vormen één samenhangend geheel, zowel ruimtelijk, functioneel, ecologisch als water technisch. Een doorlopende brede groene baan die richting de parken verbreedt, maakt deze eenheid voelbaar.

De Parkstraat is een hoofdroute voor voetgangers met grote bomen midden in het profiel. Dit gaat goed samen met een actieve plint. Aan de ene zijde van het groen is de verharding circa 4 meter breed. Deze ruimte is comfortabel voor wandelaars en voldoende breed voor nood- en hulpdiensten. Waar de brandweer niet hoeft te rijden, is de verharding circa 2,5 meter breed. Zo wordt hier zoveel mogelijk ruimte voor groen geboden.

De verlaagde, groene regentuin speelt een belangrijke rol in het watersysteem van de wijk. Overtollig water uit de aangrenzende straten wordt hierheen geleid. De waterdiepte in de regentuin is maximaal 30 cm om veiligheidsredenen. Bij deze diepte kan de regentuin voldoende snel (binnen 24 tot 48 uur) leeglopen door infiltratie. Alleen bij piekbuien zal het water een aantal uren zichtbaar blijven. Meestal is de regentuin droog.

De regentuin is een 'ecologisch kerngebied' op de ecologische hoofdas van Beurskwartier. Een grote mate van continuïteit van het groen, ook qua ecologische kwaliteit, is daarom van belang. De beplanting bestaat uit los gestrooide grote bomen (hoofdzakelijk van de 1e grootte, met enkele stam of meerstammig) met een gevarieerde onderbeplanting van kruiden, grassen en heesters (solitair of in groepen) die goed zijn voor de biodiversiteit. Tegelijkertijd wordt gezorgd voor voldoende zicht op ooghoogte om het gevoel van veiligheid te vergroten. Bomen en verlichting aan gevels worden zo geplaatst dat er een aaneengesloten route voor vleermuizen ontstaat.



▲ Profiel van de Parkstraat.



▲ Impressie van de Beursstraat Noord, kijkend in de richting van de Graadt van Roggenweg.

Beursstraat Noord en Zuid



Beursstraat Noord

De sfeer van Beursstraat Noord is lokaal en ongedwongen. Het profiel van Beursstraat Noord is asymmetrisch en weerspiegelt de ligging tussen twee verschillende stedenbouwkundige eenheden; Jaarbeurs aan de ene kant en Beurskwartier aan de andere kant.

Aan de zonnige oostzijde ligt een circa 10 meter brede regentuin, een verlaagde groenstrook. De regentuin kenmerkt zich door een markante rand aan de zijde van de rijweg en weelderige beplanting met solitaire, los gestrooide bomen (meerstammig, 1e en 2e grootte), struiken en kruiden. De vegetatie is fraai om naar te kijken en geschikt als leefgebied voor de doelsoorten. Smalle voetpaden door en langs de groenstrook ontsluiten de aangrenzende bebouwing en maken een informele wandeling door het groen mogelijk. De verdiepte groenstrook wordt overbrugd door toegangen tot de minihubs en de zijstraten. Voor het materiaal van bruggen en paden wordt gedacht aan hout. De groenstrook en de elementen daarin worden in samenhang vorm gegeven. Dit is zowel van belang voor de ruimtelijke kwaliteit als voor de ecologische en waterhuishoudkundige functie. Bruggen en doorsnijdende straten zijn faunapasseerbaar.

De groenstrook wordt eerst als 'casco' aangelegd met plantvakken en paden. Wanneer er voldoende gebouwen in gebruik zijn, en de gebruikers daaraan behoefte hebben, kunnen kleinschalige speel-aanleidingen, aanvullend groen en verblijfsplekken in de groenstrook worden toegevoegd. Dit zal gebeuren op basis van wensen van bewoners en andere gebruikers, waaronder de school. Gedacht kan worden aan avontuurlijke vormen van spelen met zand, een klimboom en stapstenen voor kinderen van 0-6 jaar. Ook de wandelpaden door en langs de groenstrook lenen zich voor informeel spelen voor alle leeftijden en zijn geschikt om in kleine groepjes te zitten. Daarnaast is er bijvoorbeeld ruimte om op kleine schaal te moestuinieren.



▲ Regentuin: verlaagd groen met markante, hoge rand aan straatzijde.



▲ Bruggen door het groen naar de minihubs met faunapassage.



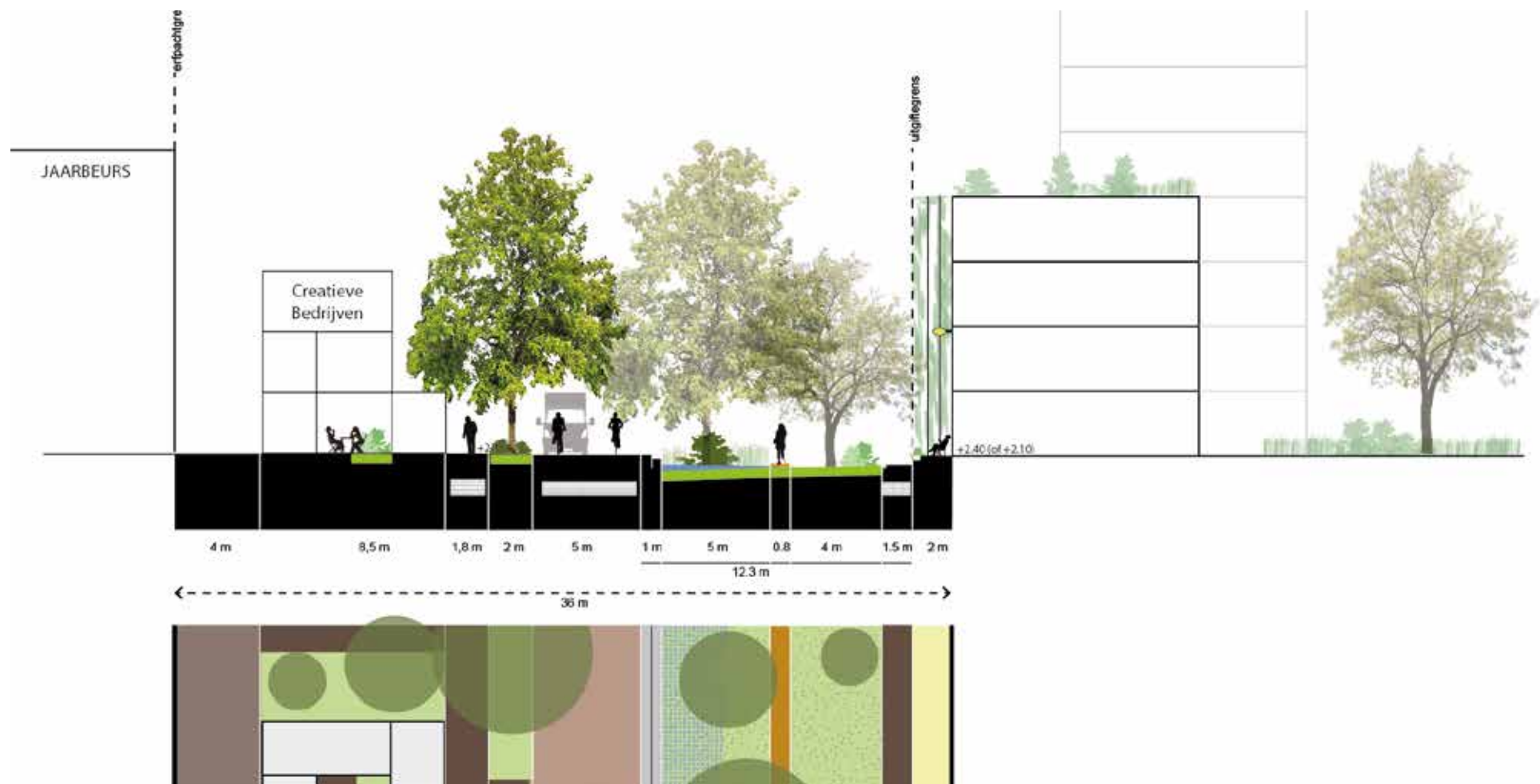
▲ Smal houten paadje door het groen met zitplekken.



▲ Informele verblijfplekken in het groen.



▲ Wateropvang en gevarieerde beplanting.



▲ Profiel van Beurstraat noord met op 4 meter van de erfsgrens creatieve bedrijvigheid in containers, een regentuin in de openbare ruimte en rechts gesloten bouwblokken.

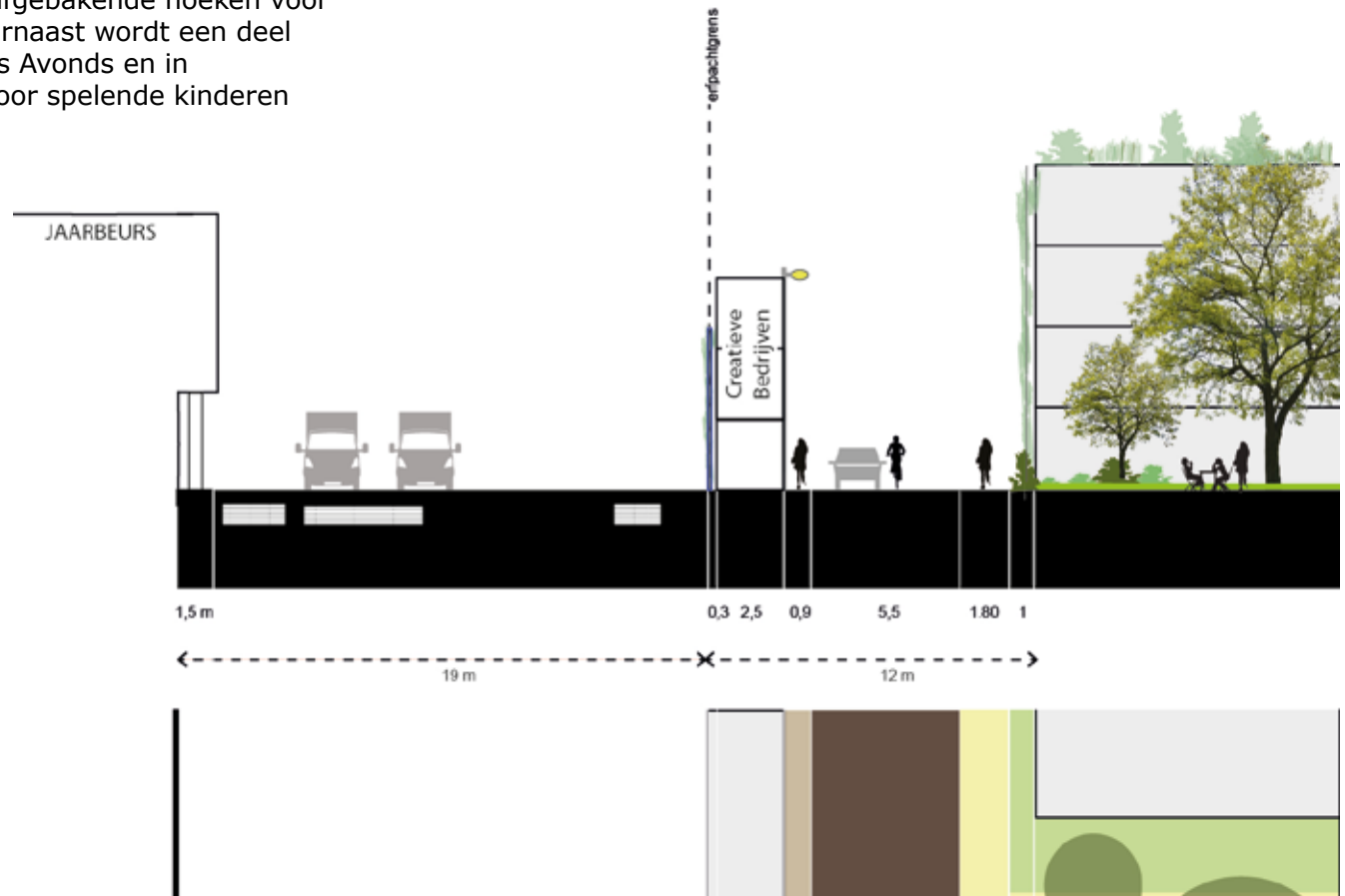
Beursstraat Zuid

De Beursstraat Zuid is relatief smal en faciliteert slechts bestemmingsverkeer. Aan de zijde van Jaarbeurs komen tijdelijke creatieve ruimten in containers en aan de andere zijde komen half open bouwblokken.

Aan het einde van de Beursstraat Zuid komt een basisschool met kinderdagverblijf. Op het schoolplein komen afgebakende hoeken voor de jongste kinderen (0 – 4 en 4 – 6 jaar). Daarnaast wordt een deel van het schoolplein geschikt voor balspelen. 's Avonds en in het weekend is het schoolplein toegankelijk voor spelende kinderen uit de buurt.



▲ Creatieve bedrijven in gerecyclede zeecontainers.



▲ Profiel van Beursstraat zuid met creatieve bedrijvigheid in containers en open bouwblokken.



▲ Architectonische begrenzing van de binnentuin aan de Hojelstraat met bijvoorbeeld een lage muur, een haag en/of pergola.



▲ De smalle straten (Hojelstraat en tussenstraten) hebben zoveel mogelijk brede groenstroken met een gevarieerde beplanting en bomen.



▲ De tussenstraten hebben informele zitplekken tussen het groen.

Smalle straten

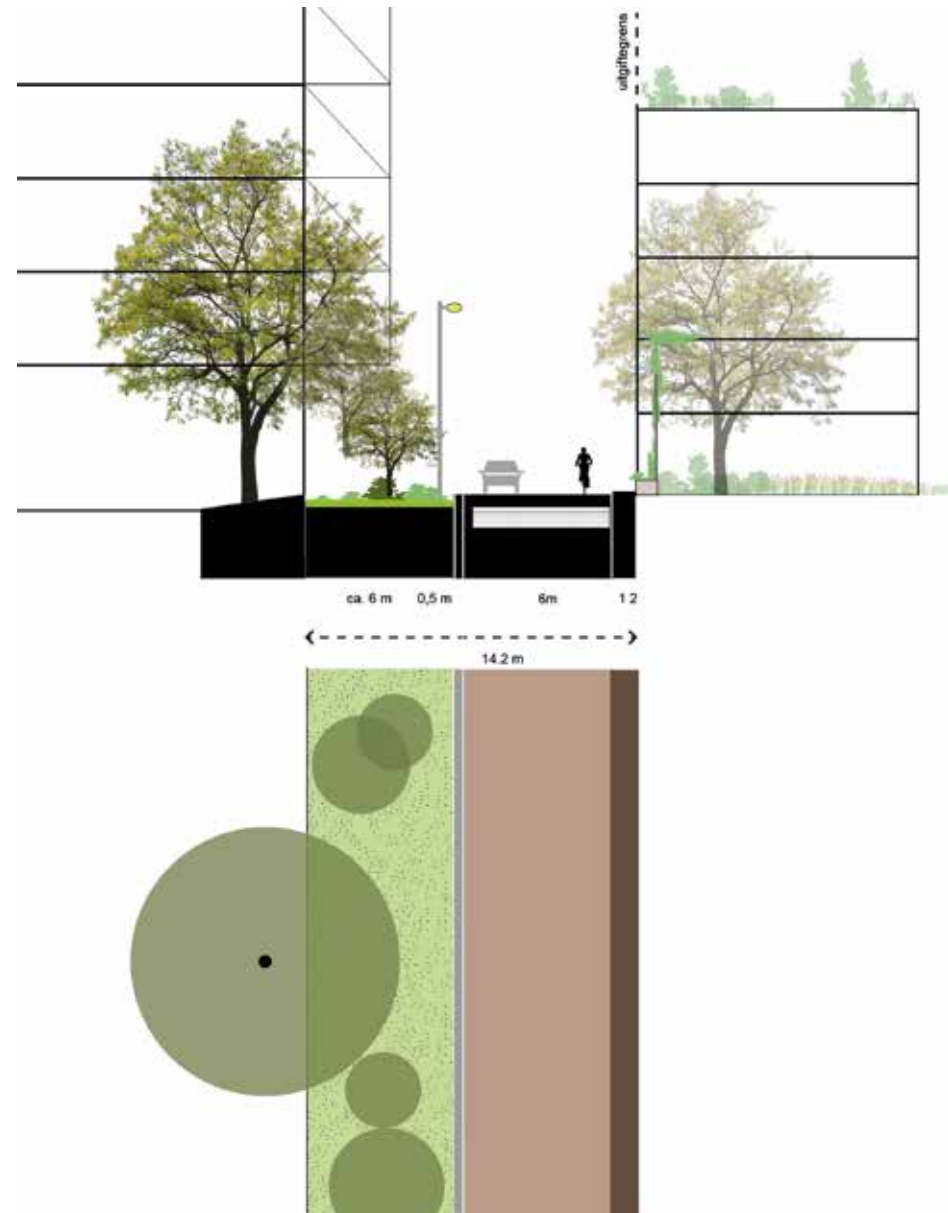


Hojelstraat

De Hojelstraat is bijzonder door de ligging aan de rand van Beurskwartier. Het ligt tussen bestaande kantoorgebouwen aan de Graadt van Roggenweg en een nieuw bouwblok van Beurskwartier. Dit bouwblok is aan deze zijde niet gesloten. De Hojelstraat faciliteert bestemmingsverkeer (deelauto, fiets, logistiek) voor het noordelijk deel van Beurskwartier inclusief de Galaxy Tower. Via het entreeplein aan de Graadt van Roggenweg kan de Hojelstraat toegang bieden tot de parkeervoorzieningen van de bestaande kantoren.

De bestaande groenstrook met bomenrij (hoofdzakelijk kastanjes) wordt verbreed en begrenst het kantorenperceel. Op één verhardingsstrook worden voetgangers, fiets- en autoverkeer gemengd. Aan de zijde van de binnenhof komt een fraaie groene overgang, bijvoorbeeld in de vorm van plantenbakken of pergola's.

In de nabije omgeving van Beurskwartier zijn geen hondenuitlaatvoorzieningen aanwezig. Daarom is het nodig om een hondentoilet voor de nieuwe wijk toe te voegen. Een hondentoilet bestaat uit een grasveld dat is afgebakend door een hek of haag en voorzien van bebording. De Hojelstraat is hiervoor de meest geschikte plek in de wijk. Als alternatief of aanvulling kan worden gekeken naar een plek in de groenzone aan de Van Zijstweg bij de Veilinghaven.



▲ Profiel van de Hojelstraat.



▲ Impressie van een straat tussen Beursstraat en Croesepark, kijkend in de richting van de Rabobank.

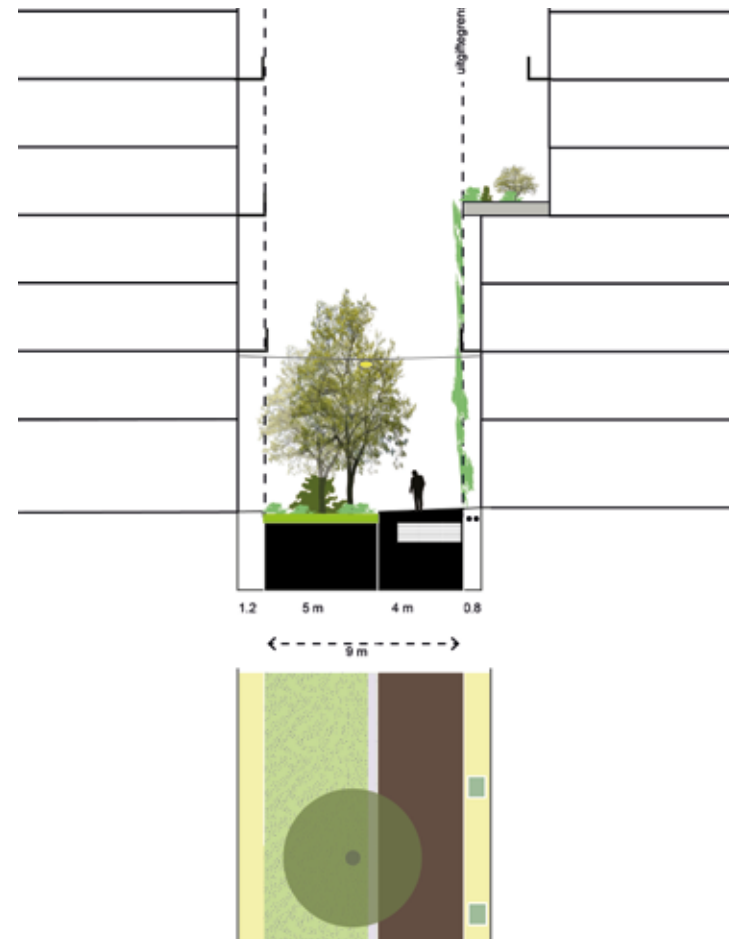


Tussenstraten

De tussenstraten zijn de overige smalle straten in Beurskwartier. Ze zijn circa 9 tot 11 meter breed en hebben een besloten en luw karakter. De straten tussen de Beursstraat en de Parkstraat zijn geheel autovrij. Ze zijn niet alleen een voetgangersroute, maar vooral ook een plek, waaraan gewoond en gewerkt wordt. De buitenruimte kan worden gebruikt als verlengstuk van binnen. Dit gevoel wordt versterkt door groenvakken met een losse plaatsing van bomen (meerstammig en met enkele stam), klimgroen langs de gevels en informele zitplekken. Het verticale groen van bomen en klimgroen legt de ecologisch verbinding met groen op balkons en daken.

In iedere straat zijn minstens drie bomen van de 2e grootte (kroonbreedte 6 meter) en eventueel aanvullend kleinere bomen. Vanuit de tussenstraten is er zicht op grote bomen in de parken, de Parkstraat en de Beursstraat. De groenvakken hebben een minimale breedte van 4 meter en vormen zoveel mogelijk een samenhangende strook. Dit wordt bereikt door de verlaagde ligging, een eigen verhardingsmateriaal tussen de groenvakken en een omlijsting met één type band. Verharding binnen deze strook wordt zoveel mogelijk beperkt door bijvoorbeeld toegangen tot entrees te bundelen, en beslaat maximaal 40% van de totale lengte van de strook. Waar mogelijk worden grasstenen toegepast. Verharde tussenruimtes en paden zijn nodig voor de bereikbaarheid van de binnenhof, gebouwentrees, fietsparkeerplekken en informele zitplekken. Verlichting wordt in de tussenstraten bevestigd aan spandraden.

De tussenstraten variëren in breedte, functie en hoeveelheid groen. In de straten rondom Wonderwoods en Galaxy Tower is wat meer bestemmingsverkeer en minder ruimte voor groen. Hier krijgt de groenstrook soms een andere plek in het profiel om de hoeveelheid groen te maximaliseren.



▲ Profiel van een straat tussen Parkstraat en Beursstraat.



▲ Impressie van de Graadt van Roggenweg na herinrichting. Van een drukke verkeersweg naar een ontspannen groene stadsstraat.

Entrees van Beurskwartier



Graadt van Roggenweg

De inrichting van de Graadt van Roggenweg wordt aangepakt in het kader van het project Lombokplein. Deze verandert van een drukke verkeersweg met vier rijstroken in een meer ontspannen groene stadsstraat met ruimte voor voetgangers en groen. De ontwerpen van de Graadt van Roggenweg en de openbare ruimte van Beurskwartier worden in elke planfase op elkaar afgestemd.

Zowel aan de Van Zijstweg als aan de Graadt van Roggenweg komt een groen entreeplein dat de overgang naar Beurskwartier markeert. De pleinen liggen ter hoogte van de Beursstraat Noord, Beursstraat Zuid en de Parkstraat en verankeren de wijk in de stad.

Het entreeplein aan de Graadt van Roggenweg heeft een grote ruimtelijke kracht nodig vanwege de beperkte ruimtelijke samenhang van de bestaande bebouwing en de verkeerskundige complexiteit. Aan de noordzijde is op termijn een nieuw gebouw denkbaar om een pleinruimte te kunnen maken. Deze mogelijkheid is geen onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan.

Het plein wordt zo vormgegeven dat langzaam verkeer en verblijf de ruimte krijgen, snel verkeer niet dominant is en zodat ieder logisch en verkeersveilig zijn weg vindt. Daarnaast is het van belang om de ecologische hoofdas van Beurskwartier aan te sluiten op de groenstructuur van de Graadt van Roggenweg. Dit vraagt om een grote mate van continuïteit van het groen.

Op het plein komt een forse groep bomen in grote groenvakken. De bomen en onderbeplanting zorgen voor de gewenste ecologische verbinding tussen de Parkstraat en de Graadt van Roggenweg en bieden verkoeling. Om de ruimte voor groen en langzaam verkeer te optimaliseren en vanwege verkeersveiligheid (met name voor

de fietser van en naar de Beursstraat Noord) wordt onderzocht of de entrees voor de Volksbank en de Hojelstraat op het entreeplein kunnen worden samengevoegd. De fietsroute over het plein sluit zowel logisch aan op de Beursstraat Noord als op de oversteek van de Graadt van Roggenweg.

Van Zijstweg

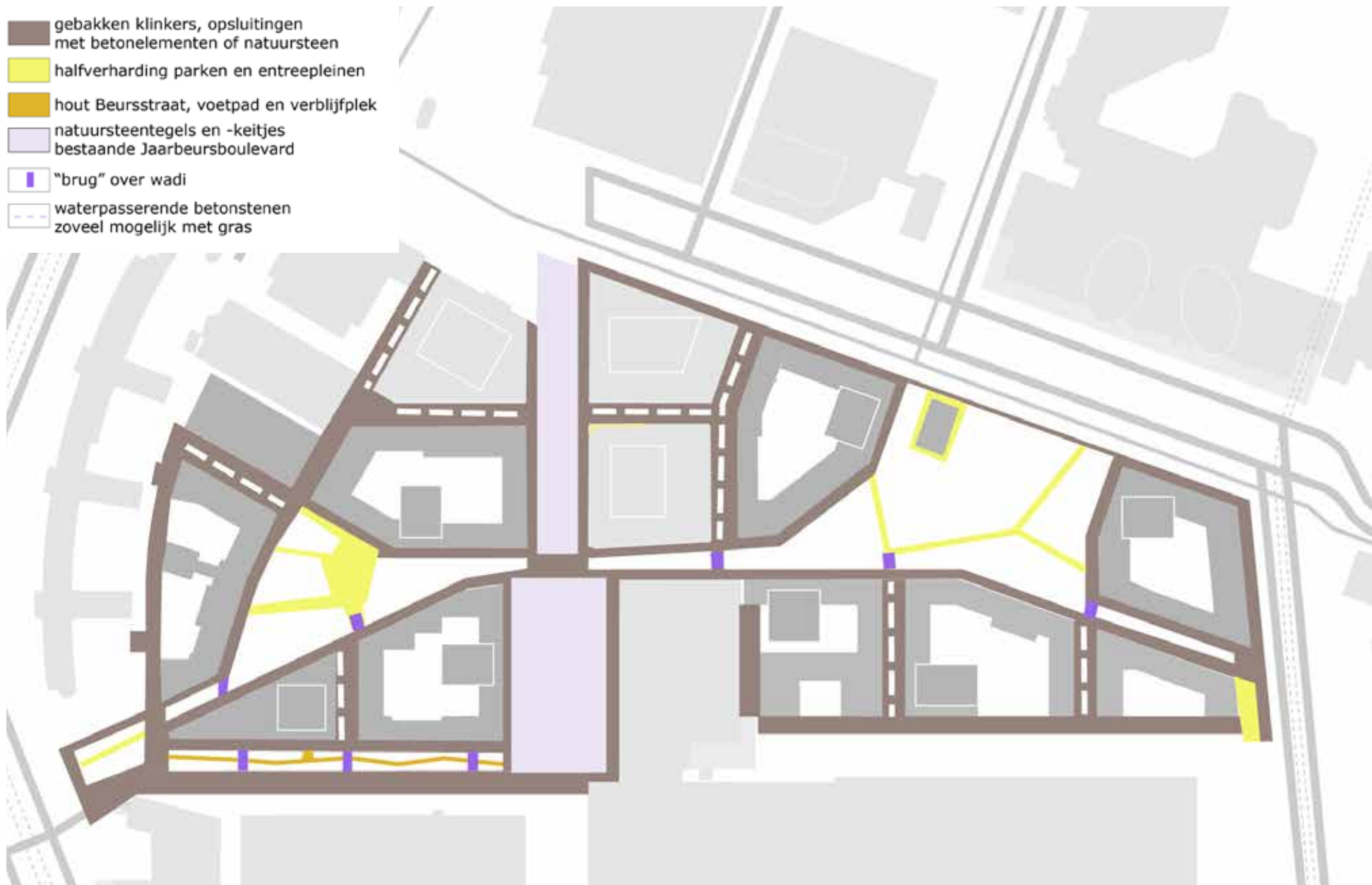
Ook aan de Van Zijstweg komt een groen entreeplein op de plek waar de Beursstraat Zuid en de Parkstraat bij elkaar komen. Zo ontstaat een goede aansluiting van Beurskwartier op Dichterswijk en de Veilinghaven. Het plein bestaat uit een (half)verhard vlak met een bomengroep. Een terras van aangrenzende horeca is hier mogelijk en ligt goed op de zon.

De Van Zijstweg wordt als stadsstraat versterkt door de nieuwe bebouwing met verbreed trottoir van circa 5 meter.

Croeselaan

Aan de Croeselaan komt het Croesepark, de grootste en meest beeldbepalende openbare ruimte van Beurskwartier. Het park steekt iets uit ten opzichte van de rooilijn van de bebouwing van de Croeselaan. Bestaande parkeerplaatsen langs de weg worden verwijderd ten gunste van fietsparkeren. Daarnaast komen er inritten voor de bereikbaarheid van minihubs en een laad- en losvak.

-  gebakken klinkers, opsluitingen met betonelementen of natuursteen
-  halfverharding parken en entreepleinen
-  hout Beursstraat, voetpad en verblijfplek
-  natuursteentegels en -keitjes bestaande Jaarbeursboulevard
-  "brug" over wadi
-  waterpasserende betonstenen zoveel mogelijk met gras



▲ Verhardingsmaterialen.

Inrichting

Een doorlopende vloer van gebakken klinkers met banden en keer-elementen van natuursteen of hoogwaardig beton zorgt voor een samenhangende openbare ruimte binnen de buurt en een naadloze aansluiting op de omgeving. Samenhang zit ook in de detaillering en inrichtingselementen. Specifieke plekken krijgen hun eigen materiaal. Gedacht wordt aan: halfverharding voor de parkpaden en de entreepleinen, houten voetpaden in de groenstrook van de Beursstraat Noord en grasstenen in de groenstroken in de tussenstraten.

In de volgende fase wordt onderzocht of de verharding vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie en duurzaamheid nog beter kan. Denk bijvoorbeeld aan hergebruik van materialen, biobased materialen, of waterpasserende verharding.

Verlichting wordt, gezien de smalle maat van de straten veelal aan de gevels bevestigd. In de tussenstraten gebeurt dat met span-draden. Lichtmasten komen voor in grote ruimtes en brede straten, zoals de Hojelstraat, de hoofdpaden in de parken en aan de Jaar-beurszijde van de Beursstraat Noord en de Beursstraat Zuid. Aan de Parkstraat is gekozen voor gevelarmaturen, omdat lichtmasten hier ruimtelijk niet goed samengaan met de diepliggende regentuin.



▲ Verlichting.



▲ Basisverharding gebakken klinkers.



▲ Betonbanden verlaagde groenvakken.



▲ Grasstenen in groenstroken.



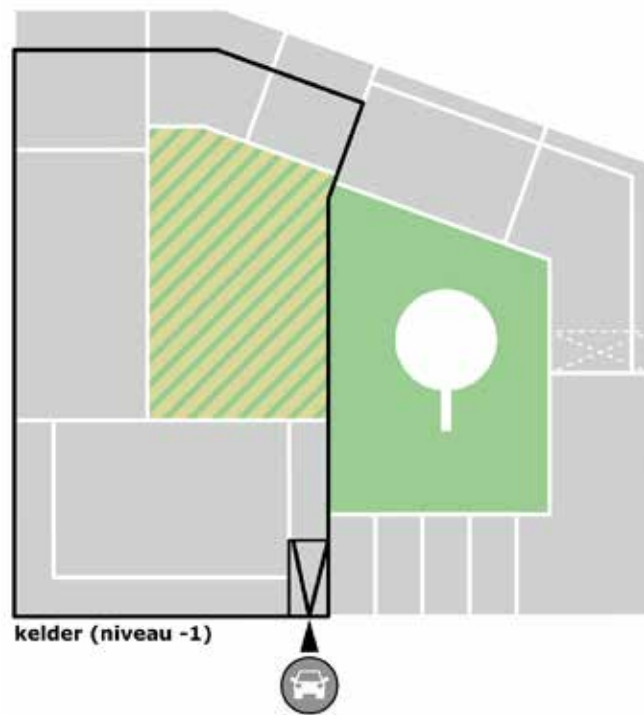
▲ Betonnen of houten bruggetjes regentuin.



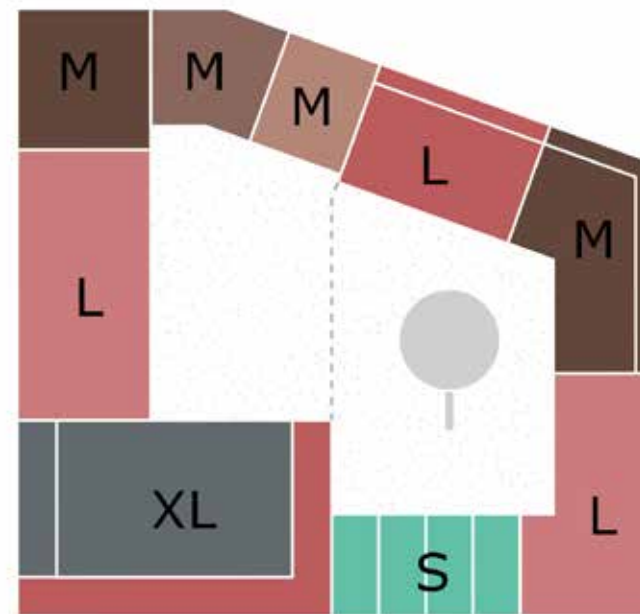
▲ Houten paden in de regentuin van de Beursstraat.



▲ Parken halfverharding.



▲ **Principe 1:**
*Compacte minihub. Minihub met daktuin en
 binnentuin met groen en bomen in
 de volle grond.*



▲ **Principe 2:**
*Verschillende korrelgroottes.
 Verschillende gebouwen en gebouwgroottes,
 ook binnen de grootste ontwikkeling.*



9. Ontwikkelstrategie

Ontwikkelpincipe

De gekozen ontwikkelstrategie is het belangrijkste middel om op de locatie een écht hoogstedelijk, levendig en divers gebied te realiseren. De bouwblokken worden niet in één keer, door één grote marktpartij gerealiseerd. Per bouwblok worden kavels op de markt gebracht, en krijgen verschillende partijen een deel van het bouwblok toegewezen. Dit varieert van een grote ontwikkelaar, een woningcorporatie, een kleine ontwikkelaar, een groep die in particulier opdrachtgeverschap eigen appartementen ontwikkelt, en particuliere eigenaren die zelf een eigen kavel ontwikkelen. Dit is de manier waarop, op een vanzelfsprekende wijze, verschillen ontstaan. Verschillen in de grootte van de gebouwen, in de manier waarop de gebouwen worden ontsloten, in verdiepingshoogten, en verschillen in architectuur.

Eigenaarschap

Door deze ontwikkelwijze is, binnen een bouwblok, ook het toekomstig eigendom heel divers. Een deel zal in eigendom zijn van een woningcorporatie en van een grote belegger, maar een ander deel is in eigendom van individuele pand-eigenaren en van wooncollectieven. In de plint zullen een aantal ondernemers huren dan wel kopen. En een deel van het blok heeft een werkfunctie of een maatschappelijke functie, met weer een andere eigenaar. Tezamen zijn dit de verschillende partijen die zich betrokken voelen bij het gebied, die zorg zullen dragen voor de directe omgeving, en die het gebied tot leven brengen. Het gebied is door het diverse eigenaarschap niet statisch. Op termijn wordt er verbouwd, panden veranderen van eigenaar of huurder. Er verandert altijd wel iets, net als in bestaande hoogstedelijk centrummilieus.

Vier ontwikkelprincipes

Op basis van een principe-bouwblok zijn 4 ontwikkelprincipes uitgedacht. Bedoeld om goede garanties in te bouwen om daadwerkelijk de beoogde diversiteit en het beoogde eigenaarschap in dit hoogstedelijke stukje centrum waar te maken.

1. Principe van de kelder en de binnenhof

Het principe-bouwblok bestaat uit individuele gebouwen en een toren. Ongeveer de helft van het bouwblok staat op een kelder. In de kelder en daarboven op maaiveld zit de minihub voor onder andere fietsparkeren, deelauto's en techniek. Op de kelder staat in de regel de hoge toren. Het andere deel van het bouwblok heeft geen kelder, maar staat op maaiveld. Alle panden grenzen direct aan de gemeenschappelijke binnenhof. De binnenhof krijgt een samenhangende groene inrichting, op maaiveld en op het dak van de minihub.

2. Principe van de korrelgrootte

Het bouwblok is verdeeld in eenheden met een verschillende korrelgrootte:

S-schaal

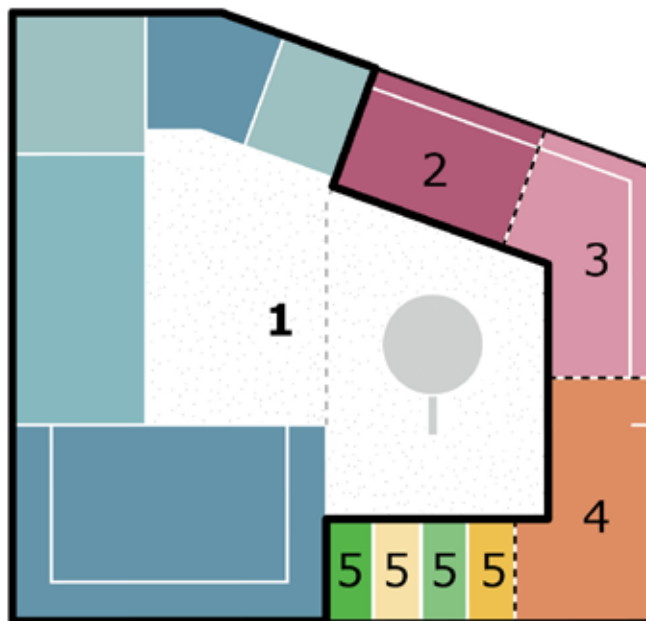
Verspreid door het plan komen er kavels voor particulier opdrachtgeverschap (PO). Deze bevinden zich voornamelijk aan de groene Beursstraat Noord. Particulier opdrachtgeverschap zorgt voor individualiteit en eigenaarschap. Vanwege de nu nog aanwezige Jaarbeurshallen vraagt dit deel van het plan om een bepaalde mate van pioniersgeest die de straat tot leven kan wekken.

M-schaal

Aan de randen van de parken en langs de parkstraten zien wij kansen voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en kleinschalige projectontwikkeling. Dit biedt kansen voor maatwerk en uitzonderlijke architectonische kwaliteit aan de grootste openbare ruimtes. De gebouwen variëren in breedte van 12 tot 18 meter voor CPO en tot maximaal 25 meter voor kleinschalige projectontwikkeling. De hoogte is 8 bouwlagen of 7 bouwlagen met souterrain.

L en XL-schaal

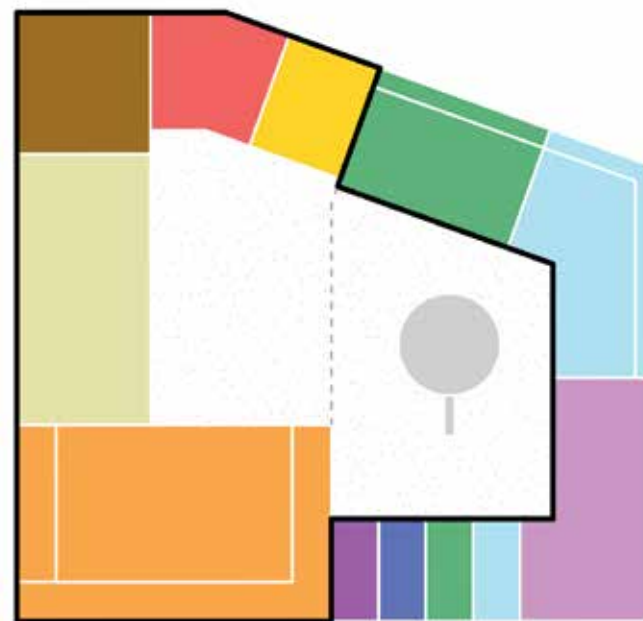
De grote programma's (woningbouw in grote aantallen en relatief kleine eenheden) vindt met name zijn plek aan de tussenstraten en



▲ **Principe 3:**

Verskillende ontwikkel eenheden.

Eén grote ontwikkeling op kelder en daarnaast meerderde kleine ontwikkelingen.



▲ **Principe 4:**

Architectenverdeling.

Diverse architectuur doordat gebouwen naast elkaar door andere architecten worden ontworpen. Dit geldt ook voor de grootste ontwikkel eenheid.

in de torens. Er komen in de tussenstraten kleine maar hoge eenheden in de plint, die in de tijd makkelijk aanpasbaar zijn in functie. Hier voorzien we flexibele concepten van wonen in combinatie met werken en kleinschalige bedrijvigheid die in de tijd makkelijk veranderbaar zijn.

3. Principe van de verschillende ontwikkel eenheden

De verschillende bouwblokken worden zoveel als mogelijk in afzonderlijke eenheden aan de markt aangeboden (tenders). Het zal altijd gaan om één grote ontwikkeling en daarnaast meerdere kleine ontwikkelingen. In figuur 3 op naast gelegen pagina is dit indicatief uitgewerkt:

- Tender 1 (blauw) is de ontwikkeling van de kelder met minihub, de bovenliggende toren en de andere blokken die op de parkeergarage staan. De korrels zijn divers: XL, L en M. Onderdeel van deze tender is de minihub en de collectieve daktuin. Deze tender zal gaan naar een grotere ontwikkelaar die een combinatie zoekt met een tweede ontwikkelaar, bijvoorbeeld een corporatie.
- Tender 2 (rood) zijn 3 tenders voor de M korrels. Deze tenders kunnen gaan naar CPO-groepen, naar kleine ontwikkelaars of naar wooncorporaties.
- Tender 3 (geel/ groen) zijn 4 uitgften van S korrels voor particulier opdrachtgeverschap (PO). Dit gaat om de realisatie van een individuele woning of een boven-benedenwoning.
- Tender 4 (oranje) is een L korrel op maaiveld. De tender kan bijvoorbeeld gaan naar een coporatie of naar een ontwikkelaar.

4. Principe van de architectenverdeling

De drie bovenstaande ontwikkelprincipes maken dat meerdere architecten betrokken zullen zijn binnen één bouwblok. Aan het ontwerp zijn eisen gesteld, onder andere terug te vinden in het beeldkwaliteitsplan. Elke partij is vrij zijn eigen architect te kiezen. Aansluitende gebouwen mogen niet door dezelfde architect worden ontworpen. De hier beschreven ontwikkelstrategie is het vertrekpunt van het plan. Het heeft tot doel om daadwerkelijk diversiteit en menging te realiseren, en te sturen op eigenaarschap. Echter gedurende het ontwikkel- en tenderproces kan uiteraard op basis van de opgedane ervaringen dit proces worden bijgestuurd. Zolang het doel hierbij niet uit het oog verloren wordt.

Proces en vervolgtraject

Tegelijkertijd met de vrijgave van dit Stedenbouwkundig Plan wordt gewerkt aan het opstellen van het inrichtingsplan. Dit plan beschrijft op detailniveau de inrichting van het openbaar gebied. De vaststelling van het inrichtingsplan zal zo mogelijk gelijk oplopen met de vaststelling van dit SP. Het inrichtingsplan vormt de basis voor het opstellen van het bestek woonrijp maken. Met het bouwrijp maken wordt in de loop van 2023 gestart.

Bestemmingsplan en beleidsregels

Op 25 november 2021 is het bestemmingsplan Beurskwartier 1 vastgesteld. Er zullen beleidsregels worden opgesteld ten behoeve van de toekomstige omgevingsvergunningen in Beurskwartier.

Uitgifte van de verschillende bouw kavels

De verwachting is dat in 2023 gestart kan worden met de eerste tenders, dan wel met de gesprekken met toekomstige partijen die in Beurskwartier een kavel willen en kunnen gaan ontwikkelen. Op basis van de huidige planning is de vroegst mogelijke start van de bouw mogelijk vanaf tweede kwartaal 2024. De eerste oplevering zal dan mogelijk zijn in 2026/2027.

Risico's in planning

De voorliggende planning is zeer scherp neergezet. Alles is erop gericht om de bouw zo snel mogelijk te laten starten. Hoewel de benodigde tijd op dit moment als reëel kan worden beschouwd, kan de planning door omstandigheden alsnog wijzigen.

Afwijkingen ten opzichte van het SP

Het SP dient als basiskader voor de ontwikkeling van Beurskwartier. Het SP biedt vrijheden voor de markt om tot een plan te komen. In de aanbestedingsprocedure is enige ruimte om af te wijken van het bepaalde in het SP onder de strikte voorwaarde dat er sprake is van een ondergeschikte afwijking én dat deze in samenhang bijdraagt aan de ambities op de thema's van het SP. Zo ontstaat er ruimte voor innovatieve ontwikkelingen en programmatische (vernieuwende) concepten. Als deze situatie zich voordoet, is het aan het College om expliciet te besluiten over deze afwijking. De raad wordt per raadsbrief geïnformeerd over dergelijke ondergeschikte afwijkingen ten opzichte van het SP: een raadsbesluit is in die gevallen niet nodig.



▲ Schematische weergave van de gebiedsorganisatie Beurskwartier.

Schematische weergave gebiedsorganisatie Beurskwartier

Het uitgangspunt van dit schema is dat de organisatie zo dicht mogelijk bij de gebruiker ligt. Wat op gebouw niveau georganiseerd kan worden, gebeurt daar. Wat centraal geregeld moet worden, gebeurt op gebiedsniveau voor bijvoorbeeld schaalvoordelen en uniformiteit.

Gebied

De organisatie van het plintenmanagement en placemaking vindt plaats op gebiedsniveau. Onderstaande punten worden ook op gebiedsniveau georganiseerd, zodat ze een uniforme uitwerking krijgen in de verschillende bouwblokken:

- Deelmobiliteit en parkeren
- Logistiek en toegangsregulering
- Afval
- Het leveren en aansturen van een huismeester

De gemeente ziet in bovenstaande punten een rol voor de gebiedsorganisatie.

Bouwblok

Denk bijvoorbeeld aan het collectief beheer van de groene binnentuinen en gedeelde daktuinen. De gemeente ziet hier vooralsnog geen rol voor de gebiedsorganisatie.

Gebouw

Dit kan bijvoorbeeld het beheer en onderhoud zijn op gebouwniveau van gevel-/klim-/setbackgroen of privé daktuinen. De gemeente ziet hier vooralsnog geen rol voor de gebiedsorganisatie. Mogelijk kan de gebiedsorganisatie op termijn hier wel een rol in spelen.

Naast bovenstaande schaalniveaus binnen Beurskwartier zijn er natuurlijk ook zaken die stadsbreed geregeld worden, denk hierbij aan het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, afvalinzameling en de toegangsregulering tot het gebied.

Gebiedsorganisatie

Omdat veel mensen in deze wijk komen wonen en werken op een klein oppervlak is het belangrijk dat helder is wat afspraken zijn voor het dagelijks gebruik en beheer van Beurskwartier.

Beurskwartier maakt gebruik van een gebiedsorganisatie voor de zaken die van groot belang zijn voor het gebied en niet op een andere wijze geregeld kunnen worden. Om te beginnen richt deze organisatie zich op de invulling van de plinten en de placemaking in het gebied. Ook zal de organisatie de gebiedslogistiek (laden en lossen, deelmobiliteit, verhuizen, pakketdiensten) in goede banen leiden. Als het nodig is zal de gebiedsorganisatie ook een rol hebben bij de inzameling van afval en het beheer van de openbare ruimte.

Voor de uitwerking van de gebiedsorganisatie wordt gedacht aan een vorm van park-management. Dit betekent dat iedere eigenaar van vastgoed (erfpachter) in Beurskwartier verplicht is om een financiële bijdrage in te leggen. In ruil daarvoor hebben bewoners zeggenschap over het gebruik van het geld. Door de vele eigenaren is er voordeel door schaalvergroting. Ook wordt op deze manier de gemeenschapszin benut in Beurskwartier. De gemeente zal ook bijdragen aan deze gebiedsorganisatie, omdat zij eigenaar is van het openbaar gebied en heeft op die manier ook zeggenschap in de vereniging. In eerdere uitgifteovereenkomsten is deze verplichting ook opgelegd aan Wonderwoods en Galaxy Tower. De gebiedsorganisatie zal voor de uitgifte van de eerste kavel in Beurskwartier zijn opgericht.

Plintenmanager en placemaking

Binnen de gebiedsorganisatie zal een plintenmanager bestaan. Deze plintenmanager zorgt ervoor dat de plinten van de gebouwen levendig zijn en dat er geen leegstand is. De plintenmanager zorgt voor aansluiting bij geïnteresseerde ondernemers, waarbij voorrang wordt gegeven aan lokale en duurzame leveranciers. Grote ketens passen niet in Beurskwartier. De plintenmanager is ook belangrijk voor 'placemaking'. Dit houdt in dat er een plek wordt gecreëerd waar mensen graag verblijven. Vanaf het moment dat er gebouwd kan worden zal er placemaking plaats

vinden. Vanaf het moment dat de eerste bewoners komen is er al iets te doen in het gebied. Een (tijdelijke) invulling die zorgt voor reuring en zorgt dat het vanaf moment één al prettig wonen is.

Logistiek

Het grootste deel van Beurskwartier is autovrij. Wie het gebied in mag rijden en hoe dat wordt geregeld en gehandhaafd ligt bij de gebiedsorganisatie. Waarschijnlijk is het nodig om de bevoorraders van de minihubs tijdslots te laten reserveren. Ook het gebruik van de laad en los plekken is alleen op afspraak.

Deelmobiliteit

De gebiedsorganisatie besteedt de deelmobiliteit aan, zodat bewoners gebruik kunnen maken van het gehele aanbod van deelmobiliteit dat in Beurskwartier beschikbaar is.

Afval

In Beurskwartier wordt afval door één partij opgehaald. Het heeft de voorkeur heeft om dit met kleinschalig vervoer te doen door Stadsbedrijven. De plaatsing van de voedselvermalers zullen als voorwaarde worden meegegeven in de tenders.

Beheer

Het beheer van het openbaar gebied in Beurskwartier zal op een hoog kwaliteitsniveau liggen. Dit is nodig omdat hier een hoge dichtheid aan functies en mensen samen komen en overlast dient te worden voorkomen. Het onderhoud en beheer van de openbare ruimte ligt bij Stadsbedrijven. De eigenaren van de gebouwen binnen een bouw-blok organiseren het onderhoud van de binnenhof.

Huismeester

In elk bouwblok komt een huismeester. Deze huismeester is het manusje van alles. Hij zal bij de minihub helpen, bijvoorbeeld bij het regelen van de deelauto en het ontvangen van pakketten. Maar hij zal ook zorgen voor het netjes aanbieden van het afval. Een andere belangrijke rol die hij heeft is van sociale aard. Hij is altijd aanspreekbaar en weet waar je moet zijn als bijvoorbeeld de kraan lekt, maakt een praatje met je, maar spreekt ook iemand aan die bijvoorbeeld zijn fiets ergens verkeerd neerzet.

10. Plankaart toekomstbeeld Beurskwartier

Deze kaart geeft aan wat een logisch vervolg is wanneer Jaarbeurs overgaat op de vernieuwing van haar huidige hallen.

Het gaat om verleggen en vergroten van Beursstraat Zuid. Het uitbreiden van blokken 2B, 2C en 2D en het toevoegen van een langzaamverkeer verbinding tussen Beursstraat Noord en Beursstraat Zuid.



▲ Fase 1 Beursstraat Zuid, open bouwblokken en creatieve bedrijven



▲ Fase 2 Beursstraat Zuid, dichte bouwblokken en ruimte voor groene Beursstraat met regentuin







▲ Voorbeeld van woon-/werkunits voor creatieve bedrijven langs de nieuwe Jaarbeurs aan de Beursstraat.



▲ Herontwikkeling van Jaarbeurs biedt kansen voor een stedelijke verbinding richting Transwijk.



▲ Studie aanpassing bioscoop met onderdoorgang
Door: Snelder Architecten en gemeente Utrecht.

Toekomstbeeld Beurskwartier

Herontwikkeling Jaarbeurs

Het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier is opgesteld voor het grondgebied dat in eigendom is bij de gemeente. Echter, op het moment dat Jaarbeurs overgaat tot planontwikkeling voor de vernieuwing van haar complex ontstaan mogelijkheden om Jaarbeurs en Beurskwartier op een goede manier met elkaar te verbinden, zodanig dat Jaarbeurs meer onderdeel wordt van de stad. De ontwikkeling van Beurskwartier heeft een nauwe relatie met de bestaande en toekomstig Jaarbeurs. Het zijn twee onderscheidende stadsmilieus met elk hun eigen maat, schaal en functies. In Beurskwartier ligt de nadruk op hoog stedelijk wonen, aangevuld met werken en voorzieningen. Voor de Jaarbeurs ligt de focus op beurzen en evenementen, maar hieraan zouden in de toekomst aanvullende stadsfuncties kunnen worden toegevoegd. Om de beide gebieden te kunnen laten uitgroeien tot een samenhangend centrumgebied zijn doorwaadbaarheid, levendige plinten en functiemenging essentieel. Het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier houdt nadrukkelijk rekening met de mogelijkheid om Jaarbeurs in de toekomst beter met de stad te verbinden.

Doortrekken Beursstraat

Het Stedenbouwkundig Plan sorteert voor op een doorgaande, zeer groene en aantrekkelijke verbinding voor fietsers en voetgangers tussen Parkhaven, Beurskwartier en Lombok: de Beursstraat. De Beursstraat wordt een levendige en groene buurtstraat met aan beide zijden functies: wonen, werken en voorzieningen. Aan de kant van de Jaarbeurs kunnen de nieuwe hallen goed gecombineerd worden met creatieve bedrijvigheid aan de straat, wellicht aangevuld met wonen, cultuur, horeca en muziekstudio's. Een casco-concept is hier goed denkbaar, zodat de gebruikers vrijheid van invulling hebben en de ruimtes betaalbaar blijven. Het doortrekken van de Beursstraat is een belofte voor de toekomst. Of en wanneer dit zal plaatsvinden is uiteraard afhankelijk van de behoeften en wensen vanuit Jaarbeurs en van de mogelijkheden om ook oplossingen te vinden voor de complexe logistiek die voorwaardelijk is voor de bedrijfsvoering van Jaarbeurs.

Doortrekken Jaarbeursboulevard

Het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier maakt het mogelijk dat de huidige Jaarbeursboulevard in de toekomst als een publieke route in de buitenlucht wordt doorgetrokken over het terrein van Jaarbeurs naar Beurskwartier 3. Gemeente zet in op een aantrekkelijke en levendige Jaarbeursboulevard, een openbare straat met gemengde functies die passen bij dit nieuwe centrumgebied.

Deze route dient in de toekomst meerdere doelen. Het is in de eerste plaats de aantrekkelijke entreezone van Jaarbeurs. Het is daarnaast ook de voetgangersverbinding van het parkeren op Beurskwartier 3 naar Jaarbeurs, Beurskwartier en Stationsgebied. En tenslotte is het, een informele route voor langzaam verkeer die verschillende wijken verbindt. Op momenten dat er geen Jaarbeursactiviteiten zijn, kun je hier ook fietsen.

Het toekomstbeeld is een groenere inrichting van de hele boulevard, zodat deze bijdraagt aan de groene uitstraling en ecologische betekenis van het gebied. Een groene verbinding tussen de twee parken in Beurskwartier is hiervoor cruciaal. Op termijn is hier geen ruimte meer voor fietsstallen in de openbare ruimte. Jaarbeurs realiseert op eigen terrein een stalling van 1.050 fietsplekken voor haar bezoekers en die van bioscoop Kinopolis.

De doorgetrokken Beursstraat vormt samen met de doorgetrokken Jaarbeursboulevard een heldere stedelijke structuur die de doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer op een logische en aantrekkelijke manier zal waarborgen. Het functioneren van het gehele gebied, Beurskwartier én Jaarbeurs, zal daardoor worden versterkt.

Kopgebouw entreeplein Graadt van Roggenweg

Bij de entree van het Beurskwartier aan de Graadt van Roggenweg zijn mogelijkheden voor een nieuw bouwblok dat de bestaande kantoren en de nieuwbouw van Beurskwartier meer samenhang geeft. Of en wanneer dit zal plaatsvinden moet nog nader onderzocht worden.



▲ Impressie van de Beursstraat, kijkend in de richting van de Van Zijstweg.

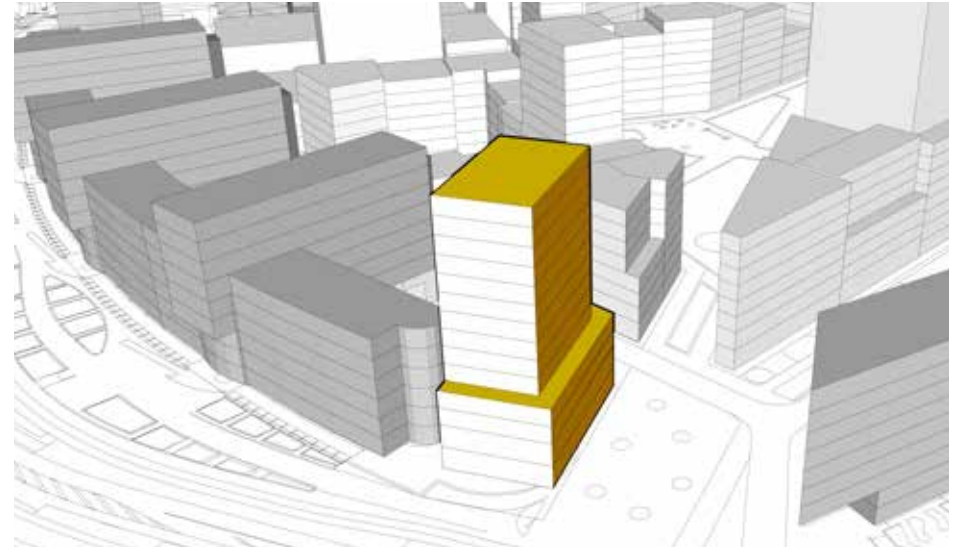
Bioscoop Kinopolis

De bioscoop is een belangrijke functie aan de Jaarbeursboulevard. Het gebouw is in maat, schaal en oriëntatie moeilijk aan te sluiten op het plan Beurskwartier. Het is nu vastgebouwd aan Jaarbeurs en heeft aan de achterzijde een logistiek hof in het zicht van bewoners aan de Beursstraat. Op korte termijn kan een doorgang worden gemaakt onder de bioscoop met de breedte van de Beursstraat door het gebouw los te koppelen van de Jaarbeurs en het restaurant te verkleinen. Het restaurant kan hierdoor ook een gezicht krijgen aan de Beursstraat met mogelijk ook terrasruimte. Deze oplossing vraagt om verplaatsing van technische ruimtes, logistiek en een vluchtroute.

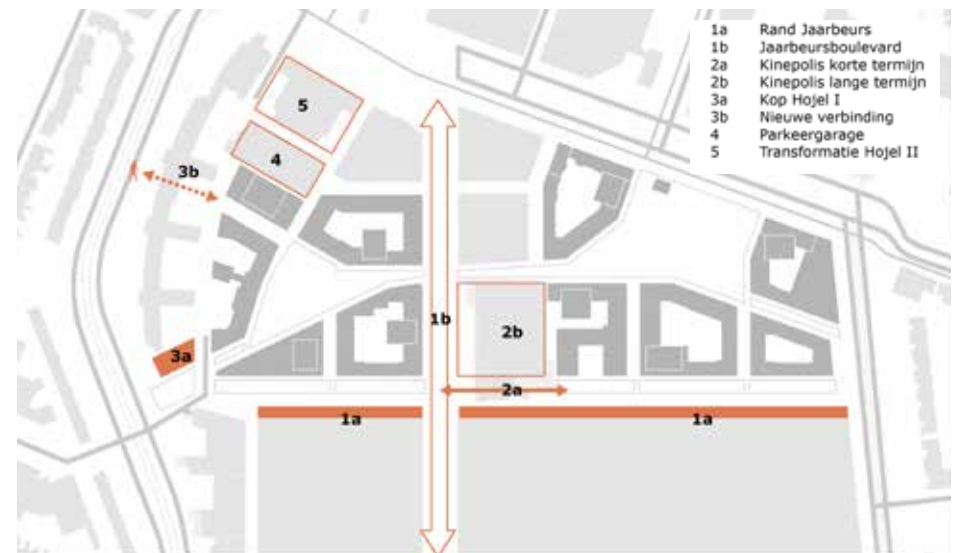
Ook met een onderdoorgang sluit het bioscoopgebouw moeilijk aan op het hoogstedelijke, fijnmazige en groene karakter van Beurskwartier. Op de plaats van de bioscoop zou een nieuw gemengd bouwblok kunnen komen dat zich naadloos voegt in Beurskwartier. Aan de boulevard kunnen centrumvoorzieningen en eventueel werkruimtes komen. Andere hoeken van het bouwblok zijn geschikt voor kleinere buurtvoorzieningen. Het nieuwe bouwblok is ongeveer 36.000 m² bvo groot. Hierin passen 300-400 woningen en voorzieningen.

Doorsteek naar de Graadt van Roggenweg

Een doorsteek van Beurskwartier naar de Graadt van Roggenweg is een kans voor de toekomst om voor voetgangers beter te verbinden. Deze doorsteek kan gemaakt worden door het kantoorpand aan de Graadt van Roggenweg. Of en wanneer dit zal plaatsvinden moet nog nader onderzocht worden in afstemming met de eigenaren van de kantoren langs de Graadt van Roggenweg.



▲ Toekomstbeeld lange termijn: nieuw kopgebouw aan plein markeert entree Beurskwartier.



▲ Kansen voor de toekomst.

Referenties afbeeldingen

disclaimer: We hebben getracht om alle rechthebbende hieronder te benoemen. Mocht er partijen zijn die rechten willen ontlenden aan geplaatste afbeeldingen dan kunnen deze contact opnemen.

Pagina 26

- 1 -
- 2 -
- 3 Plot 4 Front facade (Photo: Marcel van der Burg)
- 4 ANA Architecten
- 5 -
- 6 eigen afbeelding
- 7 Studioninedots_Blok1a1b_Zeeburgereiland_Peter_Cuypers
- 8 Team V Architectuur
- 9 Office of Metropolitan Architecture - 23 East 22nd Street
- 10 leonard-herzog-de-meuron-architecture-usa-photography_dezeen_2364_col_19-852x1252
- 11 Sloterdijk Kavel N - SpaceandMatter - Buro Harro

Pagina 30

- 1 -
- 2 Kavel O, Sloterdijk Centrum - 4Winden
- 3 Burkard Meyer Architekten - Neubau Stadion Zürich
- 4 The Escape | Conservatorium Hotel, Amsterdam
- 5 -
- 6 David Chipperfield, One Pancras Square
- 7 Chicago Gateway Tower by Gensler Tomorrow AB Archinect
- 8 Restaurant Syr
- 9 -
- 10 Kings Cross Central - Arthouse - dRMM Limited

Pagina 32

- 1 <https://thecityateyelevel.com/stories/designing-from-the-street/>
- 2 <https://landlab.nl/projects/funenpark>
- 3 eigen afbeelding, Sportheldenbuurt
- 4 eigen afbeelding, Little C
- 5 marc koehler architects superlofts open building houthavens
- 6 Foto Tom Baas; <https://www.blikenblooz.nl/blog/bankjescollectief>

Pagina 34

- 1 <https://hetutrechtsarchief.nl/beeldmateriaal>
- 2 -
- 3 Google Streetview
- 4 Google Streetview

Pagina 41

- 1 foto Fedde de Weert; <https://lief tink.nl/blog/project/leidsche-rijn-centrum/>
- 2 Fietsenstalling: Oude Vest - Stappen & Shoppen Breda (stappen-shoppen.nl)

Pagina 43

- 1 Foto Stefan Schwehofer via Pixabay
- 2 eigen afbeelding, Malibaaan deelmobiliteit

Pagina 45

- 1 Foto Ben Kerckx via Pixabay
- 2 <https://www.cityhub.nl/>

Pagina 46

- 1 <https://keukenstudiodestreek.nl/groen-gas-dankzij-keuken/>

Pagina 54

- 1 The Woodlawn Portland; <https://www.yelp.com/biz/the-woodlawn-portland>
- 2 DCPD architectos
- 3 Zuko Amsterdam; <http://www.permavoid.co.uk/>
- 4 SOM architects
- 5 Blauw Architecten, CPO Amstelwijck
- 6 -
- 7 EH-Architects, Architectenbureau BNA
- 8 Foto Michael Feser, Gartenhof BIGyard - Herrburg landschaftsarchitekten

Pagina 56

- 1 Kinopolis Nederland
- 2 <https://www.loetje.nl/nl/>
- 3 <https://gchaarlemmermeer.nl/apotheken/apotheek-drie-meren/>
- 4 <https://www.citymom.nl/buiten-de-deur/nemo/>
- 5 <https://www.soniaarrepia.pt/fiep-westendorp-school/>
- 6 Druis, <https://www.iamsterdam.com/nl/zien-en-doen/bars-en-cafes/beste-bars-en-cafes/terrassen-nieuw-west>

- 7 Google Streetview
- 8 <https://www.dbstudio.nl/>
- 9 Somerparc aan de Amstel
- 10 District Brood & Koffie, www.duic.nl

Pagina 58

- 1 <https://cic.com/nl/rotterdam>
- 2 <https://indebuurt.nl/utrecht/gids/cafe-keet/>
- 3 <https://deplaatsmaker.nl/>
- 4 www.denijverheid.org
- 5 -
- 6 eigen afbeelding
- 7 www.jolandaschouten.nl
- 8 Architectenbureau Kühne & Co

Pagina 61

- 1 <https://cargobikefestival.com/exhibitor/cargoroo/>
- 2 Foto Simon Wood; <https://www.oculus.info/projects/one-central-park>
- 3 MOKE architecten

Pagina 65

- 1 Patch22 Amsterdam Tom Frantzen
- 2 HAUT Amsterdam Team V

Pagina 66

- 1 pixasolar
- 2 -
- 3 powerglaz HAUT Amsterdam
- 4 Dak van Accenture in de Ito-toren

Pagina 69

- 1 -
- 2 <https://www.mygardenlife.com/how-to/how-to-make-a-rain-garden>

Pagina 73

- 1 https://www.xjochemx.nl/gierzwaluwen/gierzwaluwen_Waterkwartier.html

Pagina 75

- 1 OKRA landschapsarchitecten, <https://archello.com/project/grotestraat-nijverdal>
- 2 Foto Edward Denison, <https://landezine.com/sky-uk-headquarters-by-urban/>

Pagina 76

- 1 <https://www.dakenraad.nl/dakaward-2021-gaat-naar-de-groene-kaap/>
- 2 INBO
- 3 Foto René van der Velde, Square des Bouleaux
- 4 Foto John Sturrock, <https://landezine.com/holland-park-villas-by-gillespies-landscape-architects/>

Pagina 79

- 1 -
- 2 Entasis architecten
- 3 -

Pagina 80

- 1 -

Pagina 81

- 1 visualisatie van foto dennis_de_smet, kortthielens marcellok spaarndammerhart

Pagina 83

- 1 Rots maatwerk, buro Sant en Co en HOEK
- 2 Trinhvieta-Architects, Galeria de Hotel Golden Holiday em Nha Trang
- 3 WOHA, School of the Arts
- 4 -

Pagina 85

- 1 -
- 2 <https://www.magasinetkbh.dk/indhold/farmen-pa-taget-overlever>
- 3 <https://www.gardenista.com/posts/high-line-nyc-an-insiders-guide-from-landscape-designer-piet-oudolf/>

Pagina 90

- 1 -
- 2 Foto Krebs und Herde
- 3 <https://www.carlsbergbyen.dk/om-carlsberg-byen/byrum-i-carlsberg-byen>

- 4 -
- 5 Foto Kyungsub Shin, Yong Ju Lee Architects
- 6 <https://www.youtube.com/watch?v=E-OavOre0zw>
- 7 -
- 8 OKRA landschapsarchitecten, Amaliapark
- 9 Foto Rolf Hensel

Pagina 91

- 1 <https://www.followmyfootprints.nl/koffie-hotspots-15x-nieuw-haag/>
- 2 Hans van Horssen Tuinontwep & Plantservice
- 3 Piet Oudolf Leuvehoofd
- 4 Dom Arquitectura, Würth La Rioja Museum Gardens
- 5 Foto Tom Fox, SWA Group
- 6 -

Pagina 95

- 1 OKRA
- 2 -
- 3 Foto Kasper Dudzik, Landscape Architecture Platform
- 4 -
- 5 -

Pagina 98

- 1 Google Streetview
- 2 eigen afbeelding
- 3 eigen afbeelding
- 4 eigen afbeelding

Pagina 105

- 1 eigen afbeelding
- 2 OKRA, Nijverdal
- 3 <https://www.stad-en-groen.nl/article/33608/waterdoorlatende-bestrating-met-een-groen-uiteerlijk-in-krabbendijke>
- 4 Foto Suzanne, Twitter: @suusx20
- 5 Foto Kasper Dudzik, AJ Landskap
- 6 eigen afbeelding

Pagina 114

- 1 Architectenbureau Kühne & Co
- 2 eigen afbeelding

Colofon

Redactie

Stedenbouw, Ontwikkelorganisatie Ruimte, Gemeente Utrecht:

Marlies de Nijs
Marjo de Kraker
Sjoerd Wolbertus
Sabine Geerlings
Koen Hezemans

Extern:

Urbanext Stedenbouw

Projectmanagement

Anouk van den Brink
Aagje Loef

Grafische realisatie

Afdeling Stedenbouw
OntwerpStudioRuimte

Opdrachtgever

Leen de Wit

Verbeelding impressies Beurskwartier

Render Art renderart.eu

Dit product is tot stand gekomen dankzij de inzet van alle leden van team Beurskwartier.

Bezoekadres:

Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres:

Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon:

030 - 286 00 00



Gemeente Utrecht

Beurskwartier Beeldkwaliteitsplan

Concept november 2022

Utrecht.nl/
beurskwartier



Colofon

Inhoud

Eva de Graaf - Urbanext Stedenbouw
Martine Leroi - Urbanext Stedenbouw

Projectteam Gemeente Utrecht

Marlies de Nijs
Sjoerd Wolbertus
Marjo de Kraker
Sabine Geerlings
Anouk van den Brink
Aagje Loef

Grafische realisatie

Afdeling Stedenbouw
Urbanext Stedenbouw
OntwerpStudioRuimte

Verbeelding impressies Beurskwartier

Render Art renderart.eu

Versiedatum

25-08-2022 CONCEPT

Bestuurlijke besluitvorming

PM



Inhoudsopgave

2 Colofon

3 Inhoudsopgave

5 Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan

Doel

Rol supervisie

7 1 Beeld van de wijk

9 2 Leefkwaliteit

2.1 Architectonische kwaliteit

2.2 Vormgeving openbare ruimte

13 3 Blokken

3.1 Blokken en korrelgrootte

3.2 Rooilijn

3.3 Verkaveling/Panden

3.4 Setbacks

21 4 Torens

4.1 Architectuur torens

4.2 Vormgeving podiumtoren

4.3 Vormgeving top

4.4 Adressering van de toren

25 5 Plinten

5.1 Functiemix, aantal en omvang

5.2 Plinthoogte

5.3 Plinthoogte en korrelgrootte

5.4 Openheid en verlichting

5.5 Verticale geleiding

5.6 Entrees

5.7 Plinten in de tussenstraten

31 6 Elementen

6.1 Groene daken en verticaal groen

6.2 Daktuinen en korrelgrootte

6.3 Binnenhoven

6.4 Balkons

6.5 Balkons en korrelgrootte

6.6 Intermediaire zones

6.7 Poorten

6.8 Hogere woonkwaliteit

6.9 Parkeren

6.10 Utilitaire functies

6.11 Croeselaan

45 7 Materialisering en architectonische uitstraling

7.1 Architectonische uitstraling

7.2 Materialisering

7.3 Kleurenpalet

Dit Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier is onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. Dit is een apart document.





Inleiding

Beeldkwaliteitsplan

Dit Beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. In het stedenbouwkundig plan is de stedenbouwkundige plankaart opgenomen met de belangrijkste ruimtelijke regels voor bebouwing (rooilijnen, maximale hoogtes, setbacks etc.). Daarnaast zijn in het stedenbouwkundig plan ook regels opgenomen ten aanzien van het microklimaat (bezonning en wind).

Dit beeldkwaliteitsplan schetst de beoogde kwaliteit voor stedenbouw, architectuur en private buitenruimte in Beurskwartier.

Doel

Ook willen we met dit beeldkwaliteitsplan, vanuit het streven naar gezonde verstedelijking, graag een bijdrage doen aan de 'leef'kwaliteit van Beurskwartier. Dus niet alleen, hoe ziet het er straks uit, maar zeker ook:

1. Wat is de betekenis van het gehele deelgebied: waar zijn de leuke plekken, het fijne terras op de zon, in het park, waar is die fraaie zichtlijn op een torengewel, een mooie bomenrij, of een bijzonder straatje?
2. Wat zijn de specifieke kwaliteiten op de schaal van het bouwblok: die binnentuin met de kas, dat bouwblok met die leuke cafeetjes, het collectieve dakterras bij de toren, de gevel waar de vleermuizen komen te wonen;
3. Waar zit de lol op de schaal van het individuele pand: die geweldige doorzonplattengronden; die superslimme piepkleine lofts (maar wat een kwaliteit!), die geweldige gezamenlijke ruimte, dat ruime gezinsappartement op de 20^e etage?

De voorwaarden voor al deze kwaliteiten worden vastgelegd in dit beeldkwaliteitsplan, en hierbij moeten altijd deze doelen in het achterhoofd gehouden worden.

Rol Supervisie

De kwaliteitsbewaking is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van stedenbouw Utrecht en het supervisieteam Beurskwartier.

Stedenbouw begeleidt en toetst de ontwerpen van de panden op basis van de nog op te stellen tenderdocumenten, het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier en dit Beeldkwaliteitsplan.

Na overeenstemming met stedenbouw worden plannen (ontwerpschets, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp) ter beoordeling voorgelegd aan het supervisieteam. Een vertegenwoordiger van Welstand maakt deel uit van het supervisieteam. Welstand volgt bij een bouwvraag in principe het oordeel van het supervisieteam.

Van gestelde regels kan in bijzondere gevallen met verstand worden afgeweken omdat een betere oplossing van het gestelde doel is gevonden. Dit zal dan ter beoordeling aan het supervisieteam worden voorgelegd.



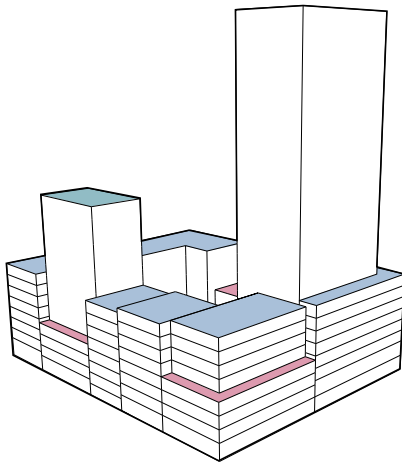
▲ Sfeerbeelden van Utrecht.



1 Beeld van de wijk

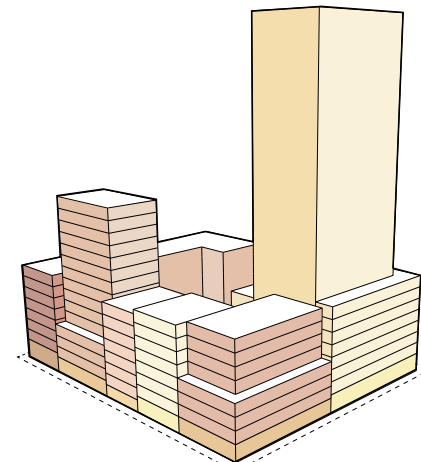
Beeld van de wijk, onderdeel van de stad

Beurskwartier wordt een gemengde en hoogstedelijke stadswijk als onderdeel van het centrum. Een fijnmazig autoluw netwerk van straten, parken en groenzones vormt de basis van het plan en verbindt Beurskwartier op een ontspannen manier met omliggende delen van de stad. Recent gerealiseerde hoogstedelijke wijken met een levendige mix aan functies en veel verblijfskwaliteit zoals Kings Cross in Londen en Massena in Parijs zijn inspiratiebron voor de stedenbouwkundig opzet van Beurskwartier. Daarnaast hebben gewaardeerde stedenbouwkundige kenmerken van de historische binnenstad van Utrecht als voorbeeld gediend: voor de mate van functiemenging, de differentiatie in pandgrootte en bouwvolume, het eigenaarschap, de veel voorkomende gesloten bouwblokken. Aan deze kenmerken worden verspreid over het plan torens toegevoegd. De hoge dichtheid aan woningen en werkruimtes die op deze manier wordt bereikt maakt het mogelijk veel gevarieerde voorzieningen aan te bieden. Zo ontstaat een hoogwaardige centrumomgeving.



▲ Bouwblok van gebouwen (25-45m) en panden (12m) met torens (70-90m).

Bouwen in de rooilijn zorgt voor eenheid en duidelijk begrensde openbare ruimtes. De basismaat is een gebouw van 25m hoog, afgewisseld met panden van 12m voor extra licht en sculpturaliteit in het bouwblok, en gebouwen van 45m hoog als accenten. De torens zijn altijd 70 en 90m hoog. Er is veel aandacht voor levendige plinten, hier vindt de interactie plaats tussen binnen en buiten die gaat zorgen voor een aantrekkelijke en levendig centrum. Functiemenging, flexibiliteit in plinthoogte en veranderbaarheid in de tijd en een aantrekkelijke architectonische detaillering zijn een aantal aspecten die hierbij een rol spelen. In aansluiting hierop is een belangrijke rol weggelegd voor de intermediaire zone, als verlengstuk van het private domein, die de interactie tussen publiek en privaat versterken. Ook op hoogte is gedacht aan interactie, namelijk op collectieve dakterrassen waar men elkaar tegen kan komen. De voetganger en fietser staan centraal in Beurskwartier, het is een autoluwe wijk, met alleen deelauto's in de parkeergarages onder de bouwblokken, en privé-auto's op afstand.



▲ Differentiatie binnen het bouwblok.



▲ Referentiebeelden van levendige plinten met functies zoals dienstverlening, horeca, kleinschalige detailhandel en wonen.

2 Leefkwaliteit

Beurskwartier is een nieuwe stedelijke plek waar je je thuisvoelt. Het ontleent zijn identiteit aan de architectuur en de buitenruimte. Dit samen vormt de basis van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan:

0. De mens en de ziel van het plan;

Beurskwartier waar je prettig woont, mensen ontmoet, waar je kan sporten en werken. Beurskwartier waar je je thuis voelt, waar je thuiskomt!

1. Eigenaarschap en variatie in korrelgrootte;

Variatie in korrelgrootte en een ruim aanbod aan kleine panden zorgt voor veel eigenaren in het gebied. Mensen die het gebied kunnen toe-eigenen, gebruiken, willen investeren en hiermee bijdragen aan de leefkwaliteit.

2. Ontmoeting in de eigen leefomgeving;

Voldoende en gevarieerde plekken waar je de mogelijkheid hebt om elkaar te ontmoeten. Dit voorkomt te veel anonimiteit in een hoogstedelijke omgeving.

3. Community-vorming;

Er is ruimte voor collectieve woonvorm en collectief gebruik van buitenruimte.

4. Groen - duurzaamheid - ecologie;

Een groot deel van Beurskwartier ademt groen. Met twee parken en een variëteit aan groen binnen de bouwblokken wordt ondanks de hoge dichtheid sterk ingezet op biodiversiteit en duurzaamheid.

2.1 Architectonische kwaliteit

De architectuur van Beurskwartier kenmerkt zich door het gebruik van materialen die mooi verouderen, in warme kleuren en met veel aandacht voor de detaillering, die is gericht op tactiliteit. Beurskwartier vindt aansluiting op de omgeving, de kleuren en materialen worden deels geïnspireerd op de bestaande (Croeselaan) en in aanbouw zijnde bebouwing Galaxy Tower en WonderWoods). Aan het stationsgebied wordt daarnaast nadrukkelijk een aspect toegevoegd, door in te zetten op warmte en tactiliteit. De torens in Beurskwartier zijn door hun terugliggende plaatsing op de gebouwen niet zo nadrukkelijk aanwezig op maaiveld en gaan een relatie aan met de Galaxy Tower en WonderWoods, maar ook met de

bestaande torens in het stationsgebied.

De kleuren en materialen vormen samen een palet, wat zorgt voor eenheid in Beurskwartier, de verscheidenheid ontstaat door te sturen op verschillen tussen de naast elkaar gelegen panden (naast kleur en materiaal, ook plintheogte (en goothoogte), gevelbehandeling en korrelgrootte), om zo de pandsgewijze opzet te versterken en goed tot uitdrukking te laten komen.



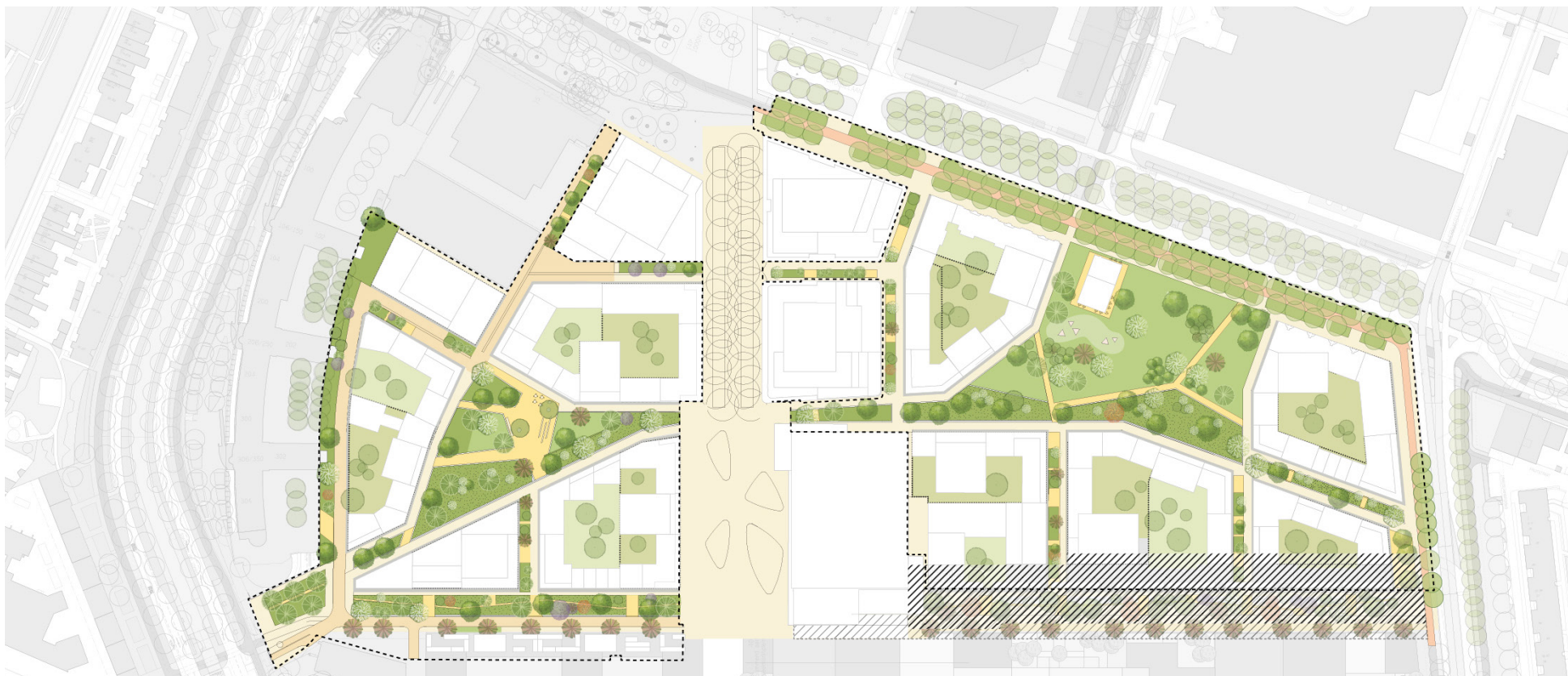
▲ Principe eenheid en verscheidenheid in Beurskwartier.



2.2 Vormgeving openbare ruimte

De openbare ruimte nodigt uit tot beweging en ontmoeting, de voetganger staat op één in het ontwerp van de openbare ruimte. De openbare ruimte van Beurskwartier bestaat uit verschillende types buitenruimte; twee parken, de Beursstraat met regentuinen, een Centruboulevard en smalle straten. De materialisatie hiervan vormt een eenheid en sluit aan op de rest van het stationsgebied. Groen neemt een belangrijke plek in in het buitenruimte-ontwerp, daarnaast worden gebakken klinkers als basismateriaal toegepast met betontoevoegingen in de parken en randen van de groenvakken/wadi's.

De relatie tussen de nieuwe bebouwing en de openbare ruimte wordt gelegd door intermediaire zones bij de begane grond van de gebouwen, hier komt de uitwisseling tussen openbaar en privé tot uiting en dit vergroot de betrokkenheid van de bewoners/gebruikers bij de openbare ruimte. De nieuwe openbare ruimte sluit aan alle kanten aan op het omliggende stedelijk weefsel. Zodat bestemmingen goed bereikbaar zijn, maar de wijk straks ook op een logische manier onderdeel van het stedelijk netwerk wordt.



▲ Ontwerp van de buitenruimtes.

*Het gearceerde deel is een nader te onderzoeken gebied. Deze arcering geldt voor alle kaarten.



▲ Verkaveling en korrelgroottes.

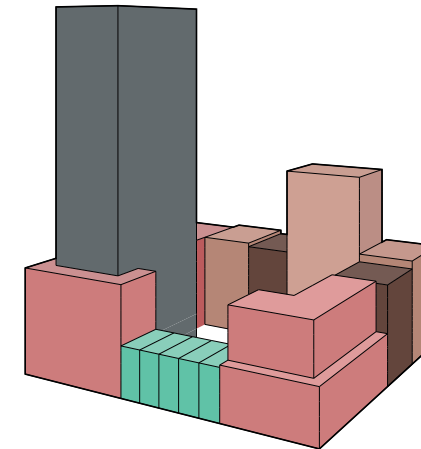


3 Blokken

Bouwblokken

De gesloten bouwblokken zijn opgebouwd uit gebouwen en panden in verschillende hoogtes, waarbij de torens op een bouwblok geplaatst zijn als op een podium (terugliggend). De articulatie van individuele gebouwen en panden zorgt voor een gevarieerd straatbeeld. Dit wordt versterkt door verschillende hoogtes toe te passen.

Een bouwblok is samengesteld uit gebouwen en panden waarvan de korrelgrootte varieert, namelijk 4 lagen (circa 12m), 8 lagen (circa 25m) en 45m, 70m en 90m. De verschillende maten komen overal terug en zorgen zo op buurtniveau voor samenhang, op bouwblokblokniveau versterken ze de variatie. De gebouwen en panden worden gebouwd in de rooilijn om samenhang te waarborgen, de verticale geleding van de pandsgewijze opzet versterkt de variatie.



▲ Variatie in korrelgrootte per bouwblok.

3.1 Blokken en korrelgrootte

- S-korrel
 1. De breedte varieert van 4 tot 7m;
 2. De hoogte is altijd 4 lagen
- M-korrel
 1. De breedte varieert van 12 - 18m (CPO) en 18-25m (ontwikkelaar)
 2. De hoogte is altijd 8 lagen
- L - korrel
 1. De breedte is maximaal 40m
 2. De hoogte is 8 of 15 lagen,
 3. met een setback vanaf 4 lagen (altijd bij 15 lagen, bij 8 lagen indien op de plankaart aangegeven)
- XL - korrel (torens)
 1. De breedte van de onderbouw is maximaal 40m, die van de toren maximaal 30
 2. De hoogte is 70 of 90m, met een setback vanaf 4 lagen of 8 lagen

Aan de parkzijde vinden we de M-korrel, deze is compact, maar groot genoeg als tegenhangers van de grote openbare ruimtes. De mogelijkheid om dit in CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) te ontwikkelen biedt kansen een uitzonderlijke architectonische kwaliteit te realiseren aan de grootste openbare ruimte. Aan de Beursstraat zit een groot deel van de S-korrel, dit is vanwege de ligging tegenover de Jaarbeurs, een mooie plek voor kavels in particulier opdrachtgeverschap (PO). De in eerste instantie nog bestaande Beurshallen vragen om een bepaalde mate van pioniersmentaliteit die de straat verder kan helpen. Het grote programma, L en XL (woningbouw in kleinere units en torens) vindt met name zijn plek aan de tussenstraten (maar komt ook elders voor), waar de gevels minder van een afstand beleefd worden. Hier zetten we wel in op kleine en hoge units in de plint, om toch een aantrekkelijke straatwand te realiseren, waarbij de invulling kan variëren van kleinschalig werken of ateliers tot wonen.



▲ Plankaart Beurskwartier.

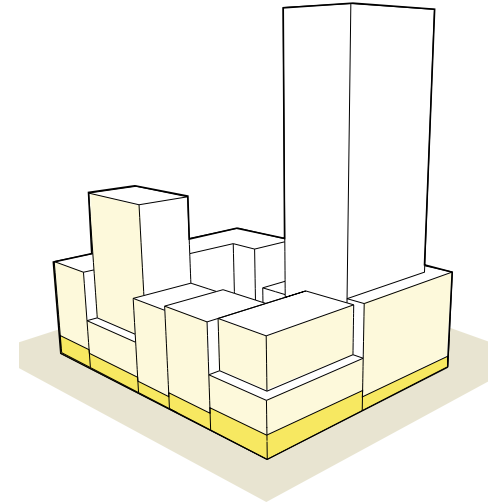
*Het gearceerde deel is een nader te onderzoeken gebied. Deze arcering geldt voor alle kaarten.

3.2 Rooilijn

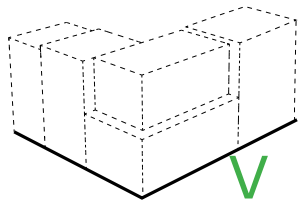
De buitenste rooilijn is verplicht. Er wordt in de rooilijn gebouwd.

Uitzondering hierop vormen ten eerste de hoeken waar plintfuncties zitten. Deze hoeken zijn afgeschuind (en liggen terug) en in de schuine gevel zit de entree. Hierdoor kan de entree van één functie precies op de hoek worden gelegd en draagt het bij aan de levendigheid aan twee kanten van het bouwblok/in twee straatjes. Deze afschuining geldt minimaal voor de hele plintlaag.

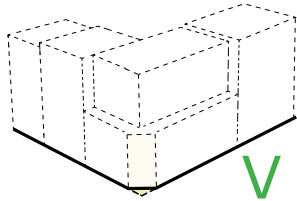
Ten tweede kan een uitzondering gemaakt worden in het terugleggen van begane grond-gevels om zo een intieme buitenruimte en een vergroting van de intermediaire zone. De uitzonderingen op de rooilijn komen dus nooit naar voren.



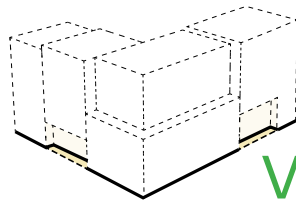
▲ Gesloten bouwblok met levendige plinten.



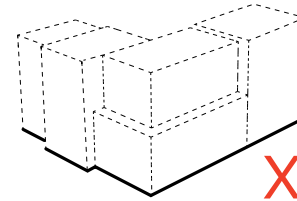
▲ Bouwen in de rooilijn.



▲ Afgeschuinde hoeken.



▲ Terugliggende begane grond.



▲ Rooilijn komt niet naar voren.

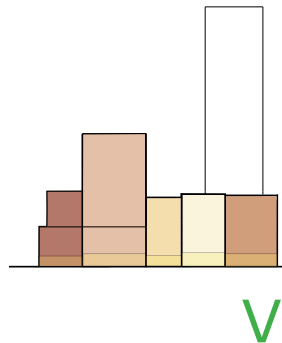


Mamma Mia! Restaurant

3.3 Verkaveling/panden

De pandsgewijze opzet wordt verkregen door per gevel van het bouwblok de korrelmaten aan te geven in het stedenbouwkundig plan. De korrel is hierbij nadrukkelijk een afzonderlijk gebouw/pand. De pandsgewijze opzet kan niet ontstaan door een andere gevelsteen of architectuur op een gebouwdeel toe te passen;

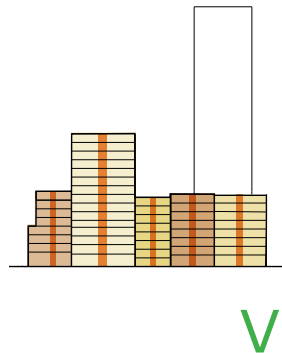
- De gesloten bouwblokken worden gevormd door verschillende bouwkundige eenheden (met eigen stijgpunten);



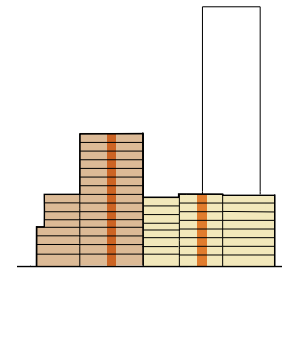
▲ Pandsgewijze opbouw met variabele plintheogte.



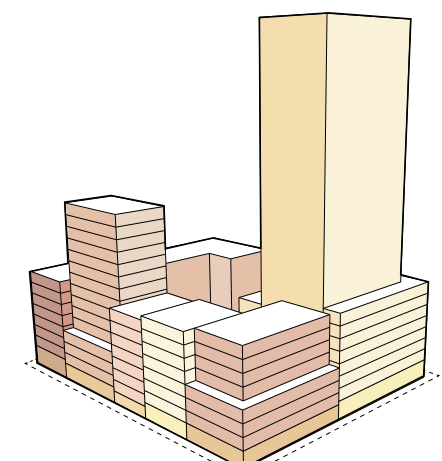
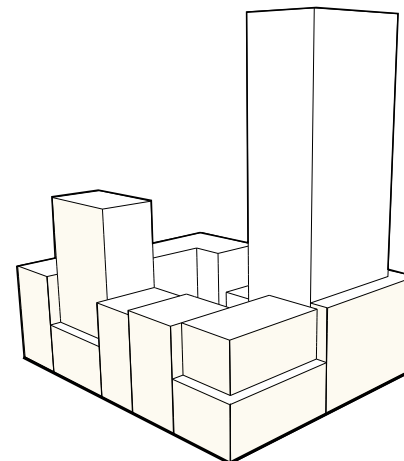
▲ Geen onderscheid tussen panden.



▲ Pandsgewijze opbouw.

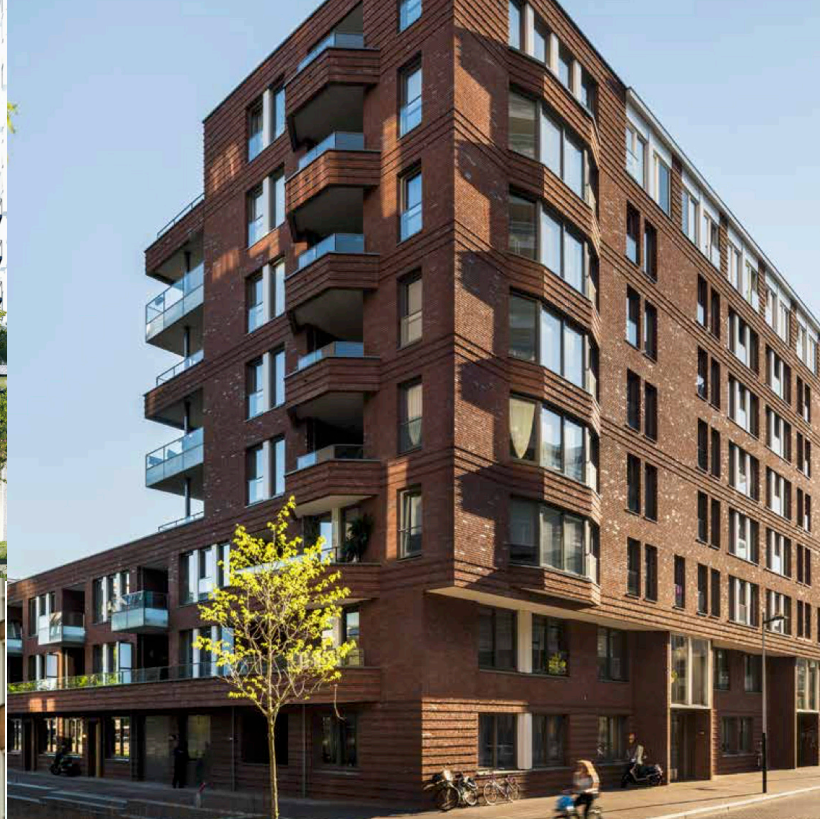


▲ Geen onderscheid tussen panden.



▲ Pandsgewijze opzet met variatie in plintheogte.

- Naast elkaar staande gebouwen en panden verschillen in architectonische uitstraling (zie verder 7.1), dit verschil wordt ook aan de achterzijde doorgezet;
- Naast elkaar staande gebouwen en panden wisselen altijd in goothoogte.
- Bij gebouwen en panden van eenzelfde aantal lagen wordt het hoogteverschil veroorzaakt door het verschil in plintheogte;
- Naast elkaar staande gebouwen en panden zijn wisselend in breedte: dit draagt bij aan de diversiteit;
- De gebouwen en panden landen op de grond, met de voorgevel (geen arcade, met uitzondering van de gebouwen aan de Centrumboulevard);
- De gebouwen eindigen in de hoogte (25m) met een groen dak (bij voorkeur is dat dak collectief toegankelijk).

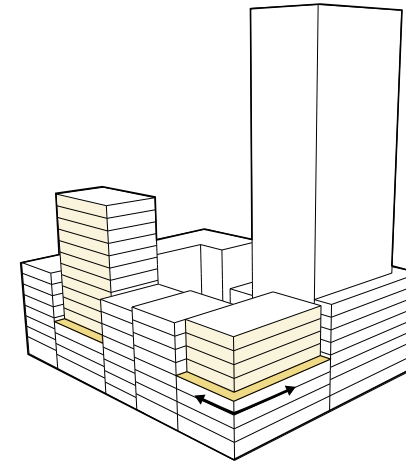


▲ Diversiteit aan woningtypen.

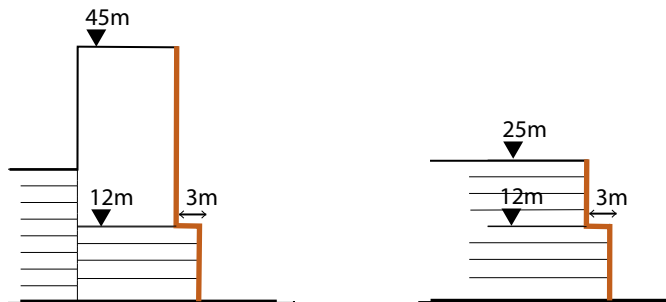
3.4 Setbacks

Om wat meer lucht, afwisseling, menselijke maat en sculpturaliteit in de gevelwanden van het bouwblok te krijgen worden bij de gebouwen, hoger dan 4 lagen, setbacks toegepast op 4 lagen. Hiermee leggen ze tevens een link met de vierlaagse panden in het bouwblok.

- Per zijde van een bouwblok ontstaat een interessante sculpturale gevel door te spelen met een setback op 12m (min. 3m diep) of het toevoegen van een 12m blok;
- De setback zelf is 3m diep en krijgt een functie als buitenruimte voor de aangrenzende woningen, hij wordt op de rand voorzien van een gebouwde plantenbak;
- Een setback die tot de hoek komt, gaat altijd de hoek om;
- De woningen die zich boven de setback bevinden krijgen geen uitstekende balkons, om te voorkomen dat het effect van het terugspringen van de gevel teniet wordt gedaan.



▲ Pandsgewijze opzet met setbacks op 12 meter.



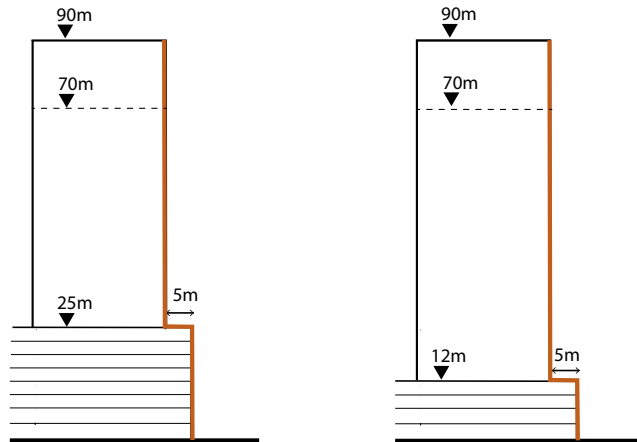
▲ Gebouwhoogtes en setbacks.



▲ Referentiebeelden van architectuur in de verschillende korrelgroottes die voorkomen in Beurskwartier.

4 Torens

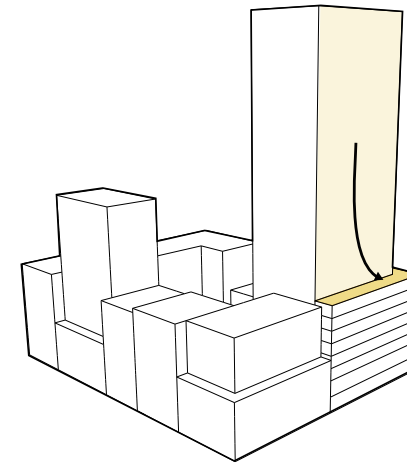
Torens worden toegevoegd aan de bouwblokken, om de gewenste hoge dichtheden en daarmee veel levendigheid te creëren. Om te voorkomen dat hoogbouw zonlicht tegen houdt, windhinder oplevert, en te veel impact heeft op de schaal van de straat, gebeurt dat hier door middel van het concept van de 'podium toren', een terugliggende toren met een plint met een menselijke maat. De ontmoeting en interactie van bewoners en gebruikers komt zo makkelijker tot stand.



▲ Podiumtoren: setback op 8 lagen.

▲ Podiumtoren: setback op 4 lagen.

- Diagonaal 36m
- Footprint 648m² (ca. 25,5m x 25,5m) of 600m² (20m x 30m)



▲ Toren op voetstuk, met setback.

4.1 Architectuur torens

- De torens van Beurskwartier bepalen, samen met de al gebouwde torens in het Stationsgebied, het nieuwe silhouet van het centrum. De impact van torens is groot. Dit vraagt om excellente architectuur: de torens van Beurskwartier onderscheiden zich door slankheid, leesbare en interessante massaopbouw, en doordachte materialisatie.

4.2 Vormgeving Podiumtoren

- Podiumtorens bestaan uit een toren met een voetstuk;
- De torens liggen minimaal 5m terug vanaf de 4e of 8e laag, dit ten gunste van het windklimaat. En hierdoor zijn ze eveneens niet nadrukkelijk aanwezig in het straatbeeld. Wel vormen ze oriëntatiepunten voor de stad en de buurt;
- De torens zijn slanke torens: met een footprint tot 625m², een maximale diagonaal van 36m is hierbij leidend. Dit geeft flexibiliteit in de plattegrond, met behoud van het beeld van de slanke torens;
- De torens zijn alzijdig ontworpen, zodat er geen blinde gevels ontstaan.
- Het voetstuk is onderdeel van het straatbeeld en wordt voorzien van een rijke detaillering. Dit mag abstracter zijn in de hoogte van de toren zelf.

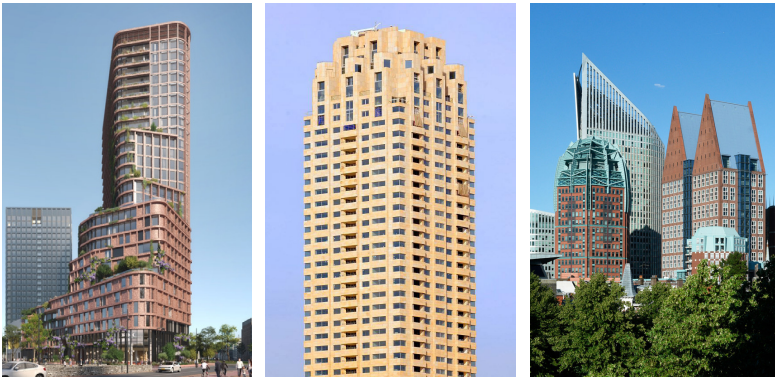


4.3 Vormgeving van de top

- Torens hebben een eigen expressie ten opzichte van de blokken;
- De beeindiging van de toren is subtiel en vindt plaats op de bovenste paar lagen van de toren, het is een verbijzondering van de vormgeving van de toren of de expressie van de gevel. Deze bekroning bestaat niet uit een afwijkende vorm in het silhouet of een sterke verjonging/uitkraging van de plattegrond van deze verdiepingen.
- Techniek en installatieruimtes worden geïntegreerd in de toren, en komt niet op het dak.



▲ *Verbijzondering als beëindiging.*



V

V

X

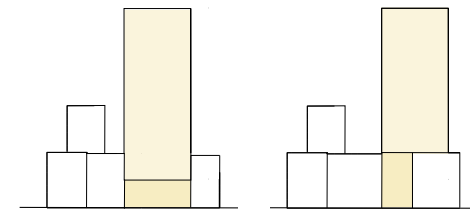
▲ *Vormgeving van de top.*

◀ *Impressie van Beurskwartier vanaf Croeselaan.*

4.4 Adressering van de toren

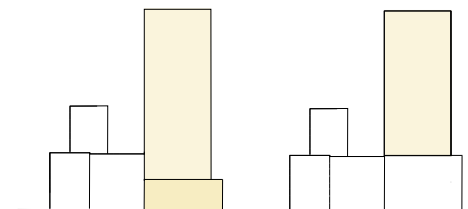
Voor de adressering van de toren in de blokkenstad zijn verschillende architectonische oplossingen mogelijk waarbij de toren "landt". Uitgangspunt is dat het "adres" als herkenbaar onderdeel van de toren goed vindbaar is. Hierbij wordt recht gedaan aan de verticale pandsgewijze opbouw van de blokken (niet een half blok vormgeven als entreeblok);

1. eenduidig ontwerp podium en toren, toren is onderdeel van het straatbeeld
2. gedeeltelijk loopt de gevel van de toren door tot op maaiveld (tussen de blokken door)



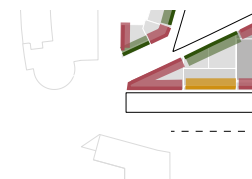
V

V



X

X



▲ *Spelregels voor plintheogte.*



5 Plinten

Levendige plinten zijn erg belangrijk voor een aantrekkelijk en gevarieerd Beurskwartier. De plinten, op ooghoogte, zijn bepalend voor de sfeer en uitstraling van de wijk voor bezoekers en bewoners. Als er goede plinten gemaakt worden gevuld met een variëteit aan functies, zal er ook een prettig straatleven ontstaan wat de leefbaarheid en levendigheid ten goede komt.

5.1 Functiemix, aantal en omvang

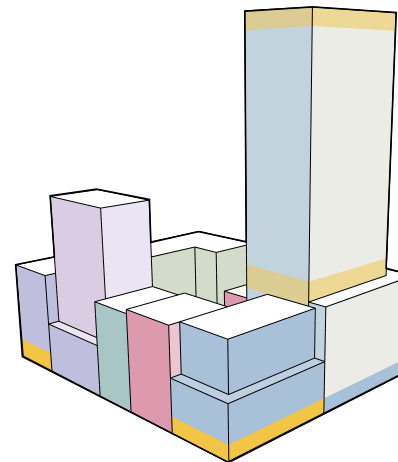
Een levendige stedelijke omgeving vraagt om een gezonde mix van functies. Een goede mix van functies in de plint zorgt voor verschillende vormen van gebruik overdag en 's avonds (en soms 's nachts). Dat draagt bij aan een prettige en sociaal veilige openbare ruimte waar het aangenaam verblijven is op alle tijden.

- Wonen maakt het voornaamste deel uit van de plinten van het Beurskwartier;
- Op de hoeken zit altijd een voorziening (geen woonfunctie);
- In de tussenstraten worden wonen en kleinschalig werken gemengd, de flexibele units zijn in de tijd goed transformeerbaar;
- Langs de centrumboulevard is ruimte voor werken en meer grootschalige leisure functies;
- Er zitten geen utilitaire functies in de plint, met uitzondering van fietsparkeren;
- In de toren zit een plintlaag op hoogte, grenzend aan de collectieve daktuin, in deze plint is ruimte voor collectieve voorzieningen. Ook in de toplaag is een collectieve functie goed denkbaar.

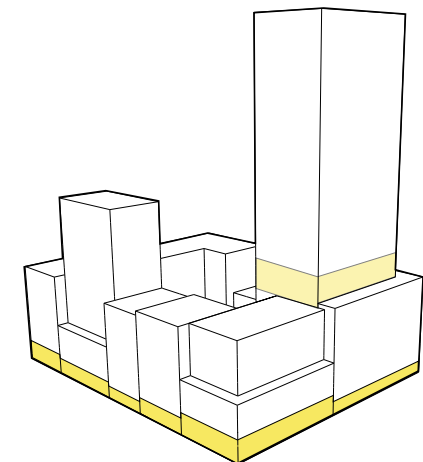
5.2 Plinthoogte

De plint is de basis van het gebouw en is hoger dan de bovenliggende verdiepingen. Voldoende vrije hoogte in de plint maakt het mogelijk dat uiteenlopende functies er een plek kunnen krijgen en in de tijd kunnen transformeren naar een andere functie.

Variatie in plinthoogte draagt bij aan een afwisselend en aangenaam straatbeeld.

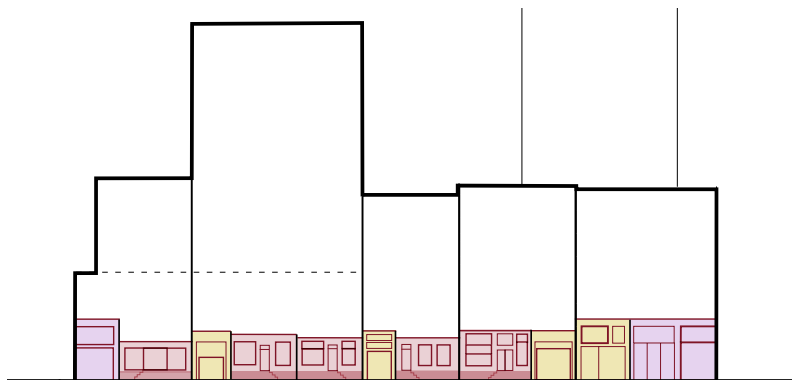


▲ Mix van functies, ook in de plinten.

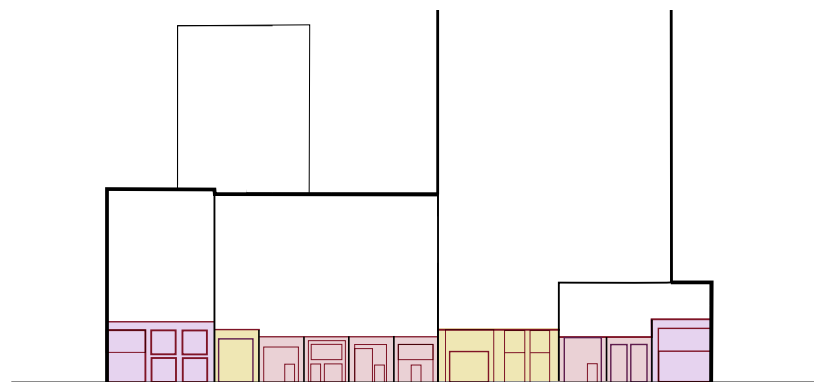


▲ Hoge plinten die verschillen in hoogte.

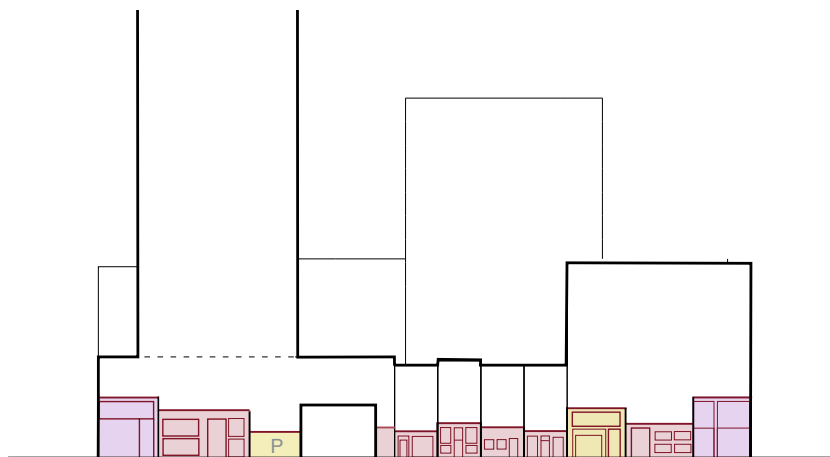
- De plinthoogte varieert en is minimaal 3,5m (zie ook korrelgrootte en plinthoogte);
- Naastgelegen panden hebben altijd een afwijkende plinthoogte (minimaal 0,5m verschil);
- Bij hoge plinten is een entresol toegestaan die maximaal 50% van de ruimte beslaat;
- Entrees van de appartementen en hoek-units hebben een dubbele plinthoogte;
- Naast in de hoogte, wijkt de plint ook architectonisch af ten opzichte van de erboven gelegen lagen.



▲ *Parkrand.*



▲ *Beursstraat.*



▲ *Tussenstraat.*

▲ *Verbeelding van de plintheogte-regels per zijde van het bouwboek.*

5.3 Plintheogte en korrelgrootte

Om de verschillen tussen de afzonderlijke panden te benadrukken verschilt de hoogte van de plint ten opzichte van die van de buren, dit heeft tevens een effect op de totale hoogte van de panden (die op hun beurt ook in hoogte af moeten wijken van de buren).

S-korrel

Plintheogte is minimaal 3,5m.

M-korrel

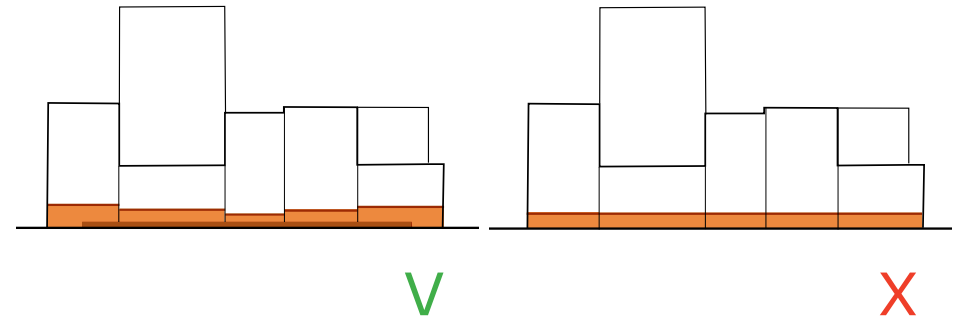
Om het wonen aan het park, met een heel openbaar karakter, aantrekkelijk te maken, worden de begane grondvloeren deels opgetild (1,20m), tot bel-etage, eronder is ruimte voor souterrains, die altijd onderdeel van de woning uitmaken. De intermediaire zone grenst hieraan en biedt plaats aan een trap om de woning te ontsluiten. De trap mag ook binnen de rooilijn en zelfs binnen het pand opgelost worden.

L /XL - korrel

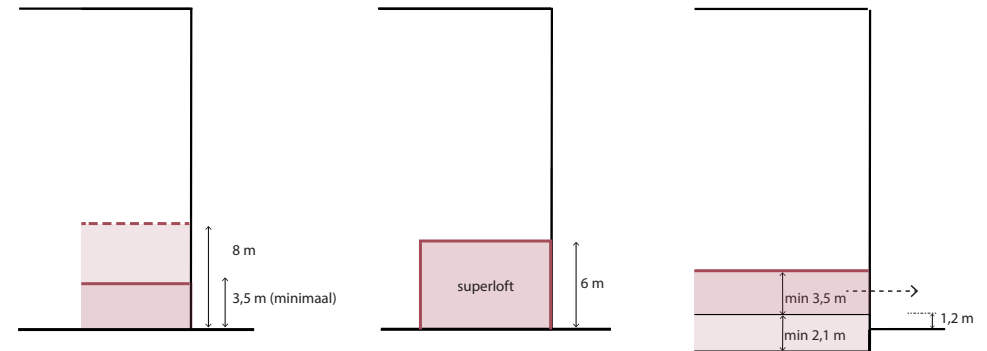
Tussenstraten: 6m hoge, eenzijdig georiënteerde units, zoveel mogelijk gericht op lichtinval;
Centrumboulevard, terugliggende plint in 2 lagen, met overstek, dit is een uitzondering op de overige plinten, zodat een goede aansluiting op Wonderwoods en Galaxy Tower tot stand komt.

XL-korrel

Plint is minimaal 4m hoog, entrees zijn altijd dubbelhoog (bijv. 2x3,5m).



▲ Variatie in plintheogte per pand.



▲ Algemene regel plintheogte.

▲ Uitzondering "lofts" in tussenstraten.

▲ Uitzondering souterrain-woningen aan parkrand en parkstraat.



▲ Referentiebeelden van levendige plinten met functies zoals dienstverlening, horeca, kleinschalige detailhandel en wonen.

5.4 Openheid en verlichting

Een goede mate van openheid, waarin vanaf de straat zichtbaar is wat zich binnen in een gebouw afspeelt of andersom, is belangrijk voor de 'leesbaarheid' van de stad.

Voor niet woon-functies geldt dat openheid en transparantie niet direct voor een warme en tactiele uitstraling zorgt. Het toepassen van veel glas alleen is daarom niet genoeg.

Ook de mate van verlichting in het pand bepaalt hoe het zicht van buiten naar binnen is. Er moet een goede balans worden gevonden tussen de verlichting binnen en het daglicht dat op de gevel schijnt.

5.5 Verticale geleding

Een goede verticale geleding van de gevel draagt bij aan een afwisselende visuele beleving op het schaalniveau van de voetganger. Het deelt de gevel (visueel) op in kleinere eenheden en geeft de bebouwing een 'menselijke maat'. Het leidt de passant op een natuurlijke en vanzelfsprekende manier langs de gevel en de functies daarin.

5.6 Entrees

De entree van een functie is de plek waar voor een groot deel de uitwisseling tussen binnen en buiten, tussen privé en openbaar plaatsvindt. Het zijn de plekken van ontmoeting. Toegang tot functies zorgt voor 'loop' in de straat en voldoende entrees in de plint zorgen voor een grote bijdrage aan de levendigheid en sociale veiligheid op straat.

- Functies op de begane grond hebben een directe eigen entree aan de straat;
- Wanneer een functie de hoek om gaat zit de entree op de hoek (en is de gevel afgeschuind).

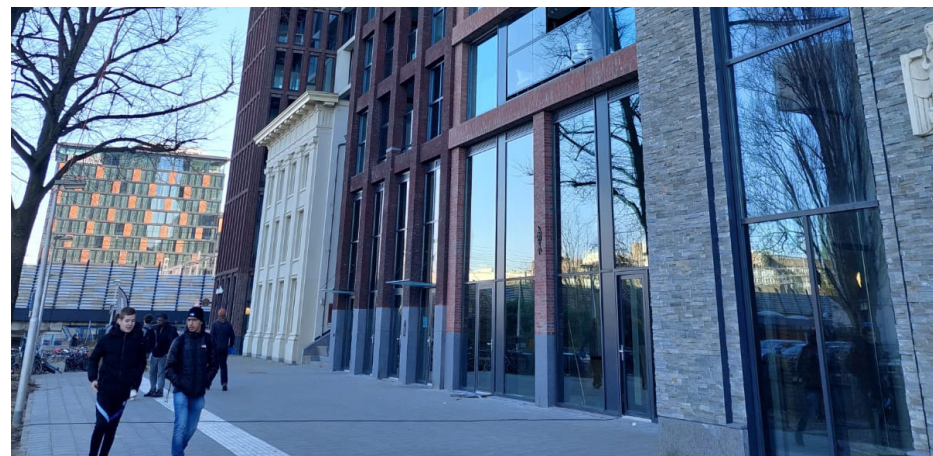
5.7 Plinten in de tussenstraten

Om de smalle tussenstraten een wat luchtiger en lichter aanzien te geven, is het hier verplicht om in de plinten witte elementen toe te passen. Dit zien we ook in de historische binnenstad. Dit kunnen kozijnen zijn, bijzondere omlijstingen van entrees of gevels van plinten.

Daarnaast wordt in elke tussenstraat gestuurd op het maken van een geheel licht gebouw/pand. Dit gebouw/pand krijgt de crème kleur uit het kleurpalet (zie paragraaf 7.3) voor Beurskwartier.



▲ Witte elementen in plinten bij tussenstraten.



▲ Licht pand tussen de warm gekleurde gebouwen.



▲Referentiebeelden van groen elementen.

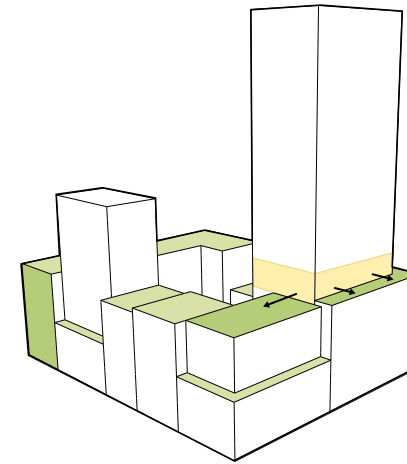
6 Elementen

6.1 Groene daken en verticaal groen

Groene gevels, groene setbacks en groene daken dragen bij aan het duurzame en groene karakter van Beurskwartier. Ze zijn belangrijk voor klimaatbestendigheid, biodiversiteit en hebben kijk- en gebruikswaarde voor bewoners. Het groen op gebouwen maakt deel uit van de Beurskwartierbiotoop als aangenaam leefgebied voor mens en dier. Het is geschikt voor de doelsoorten huismus, zangvogels, vlinders, wilde bijen, gierzwaluw en vleermuizen. Alle daken tot en met ca. 25m (8 lagen) krijgen een hoofdzakelijk groene invulling. Hogere daken worden volledig benut voor zonnepanelen.

Het groen op daken en setbacks is zichtbaar vanaf de straat, bijvoorbeeld door gebruik van klimplanten, bakken met bomen of heesters of overhangend groen.

Klimplanten zorgen voor verticale ecologische relaties tussen het groen op maaiveldniveau (in binnenhoven en in de openbare ruimte) en het groen op setbacks en daken.



Collectieve daktuin

- Per bouwblok is ruimte voor ten minste één collectieve daktuin, Deze ligt veelal op de achtste bouwlaag, maar bij een aantal blokken lager.
- De daktuin ligt goed op de zon.
- Het oppervlak varieert van 200 tot 800m², wat samenhangt met de beschikbare ruimte.
- Minimaal de helft van het dak is groen.
- De vegetatie bestaat uit kruiden, struiken en bomen. Daarbij wordt rekening gehouden met de aantrekkelijkheid voor doelsoorten huismus, zangvogels, vlinders, wilde bijen, gierzwaluw en vleermuizen.
- Het leefgebied op de daken voor de doelsoorten staat in directe relatie met de nest-/verblijfsplekken in de (aanliggende) gevels.
- De daktuin heeft een duidelijk profiel: betekenis als moestuin, zit-/kijkgroen of als speelplek voor kleine kinderen.
- De daktuin is gekoppeld aan een collectieve vloer of collectieve functie in de toren. Deze verdieping heeft een extra hoge verdiepingshoogte.
- Bij de daktuinen op 12m hoogte (of lager) is het groen zichtbaar vanaf straatniveau.

Daken tot en met 8 lagen, niet zijnde de collectieve daktuin

- Ten minste de helft van het dak van het gebouw/pand is groen.
- Het dak van een gebouw/pand mag voor maximaal één derde worden gebruikt voor zonnepanelen, wanneer dit noodzakelijk is vanuit duurzaamheidseisen.
- Privé of collectief gebruik als daktuin/dakterras voor het onderliggende gebouw is gewenst.
- Het groen bestaat uit kruiden en struiken (minimaal 50%) of een hoogwaardiger vegetatie.
- De vegetatie op de niet-toegankelijk daken is geschikt als leefgebied voor doelsoorten huismus, zangvogels, vlinders, wilde bijen, gierzwaluw en vleermuizen
- Het leefgebied op de daken voor de doelsoorten staat in directe relatie met de nest-/verblijfsplekken in de (aanliggende) gevels.
- Het groen is zoveel mogelijk aaneengesloten. De rand van het dak aan de zijde van de openbare ruimte is altijd voor minimaal 70% groen ingericht omwille van de visuele en ecologische relatie met maaiveldgroen.

Daken hoger dan 8 lagen

- De hoge daken worden volledig benut voor energieopwekking.

Verticaal groen en groen op setbacks

- Klimplanten zijn dekking biedend voor zangvogels (huismussen) en zorgen voor verticale ecologische relaties tussen het groen op maaiveldniveau (in binnenhoven en in de openbare ruimte), op setbacks en op daken.
- Klimplanten worden toegepast tussen maaiveldniveau en de setbacks en tussen de setbacks en hogere groene daken. Daarnaast krijgen alle gevels aan de binnenhoven klimgroen. Op de kaart is aangegeven bij welke gevels dit klimgroen moet worden opgenomen.
- Het groen en klimplanten op setbacks is zichtbaar vanaf straatniveau.
- De setbacks op de 4e laag zijn minimaal 3m breed, waarbij minimaal 60 cm aan de buitenkant uit een gebouwde plantenbak. Aangrenzende woningen hebben hier privé-terrassen of de setback maakt deel uit van de collectieve daktuin.
- De setbacks op de 8e laag (bij toren) zijn minimaal 5m breed, waarbij minimaal 60 cm aan de buitenkant bestaat uit een gebouwde plantenbak.
- De toegepaste klimplanten hebben een duurzame groeiplaats om tot volle wasdom te komen. Door soortkeuze, gevelondergrond en constructie worden condities geschapen zodat de klimplanten de hoogte van maaiveld naar setback en van setback naar daktuin kunnen overbruggen.

Diervriendelijk bouwen

- Uitgangspunt is diervriendelijk bouwen, met één verblijfplaats per woning of – in geval van bedrijven – 1/100 m² BVO (voor alle verdiepingen) voor gierzwaluw, huismus en/of gewone dwergvleermuis. De positie en type verblijfplaatsen voldoen aan de soortspecifieke eisen, en zijn afgestemd op dekking en groen in de omgeving en bezonning.

Techniek, proces beheer

- De daken vormen de vijfde gevel. Installaties zijn in het gebouw geïntegreerd en komen dus niet voor op het dak. De liftuitloop of het trappenhuis kan gecombineerd worden met de toegankelijkheid van het dak en is daarom wel toegestaan. Zonnepanelen behoren ook tot de mogelijkheid.
- De plantenbakken op de setbacks en de groene daken zijn voorzien van

een beregeningsinstallatie. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van hemelwater dat lokaal wordt opgevangen.

- Er is sprake van een duurzame, robuuste soortenkeuze en bijpassende groeiplaats. Globale richtlijnen voor de benodigde groeiplaats per groentype zijn:

- ▶ 1e grootte boom: ca 25 m³, minimaal 1 meter diepte, breedte minimaal 3 meter
- ▶ 2e grootte boom: ca 16 m³, minimaal 1 meter diepte, breedte minimaal 3 meter
- ▶ 3e grootte boom: ca 9 m³, minimaal 1 meter diepte, breedte minimaal 2,5 meter
- ▶ Meerstammige struik: minimaal 80 cm diepte, ca. 7 m³.
- ▶ Vaste plant: groeiplaatsdiepte is minimaal 40 cm.
- ▶ Klimplant: groeiplaatsdiepte is minimaal 50 cm, ca 1 m³.

Het is maatwerk. Het beplantingsplan voor dak- en gevelgroen dient voorgelegd te worden bij de planbeoordeling.

- De groene daken en groene gevels worden duurzaam in stand gehouden. De bewijslast hiervoor ligt bij de ontwikkelaar.
- Beheerafspraken voor klimgroen en dakgroen worden in VVE voor 25 jaar vastgelegd.
- Op onderkelderde binnenhoven en daken kan ten minste 45mm hemelwater (45 liter per m² verhard oppervlak) worden opgevangen.
- Het ontwerp voor de groene daken wordt gemaakt door een landschapsarchitect, waarbij technisch adviseurs (m.b.t. water, ecologie, constructie) worden betrokken.
- Het ontwerp voor ecologie wordt opgesteld mbv een deskundig ecooloog. Zo dienen groene gevels, groene daken, binnentuinen en diervriendelijk bouwen aantoonbaar (driedimensiaal/interactief) functioneel te zijn. De bewijslast hiervoor ligt bij de ontwikkelaar.

6.2 Daktuinen en korrelgrootte

S-korrel

Daktuinen/-terrassen zijn toegestaan

M/L-korrel

Er is een collectieve daktuin voor het gebouw op de 8e bouwlaag
De setback op 4 lagen is 3m breed en wordt voorzien van een gebouwde plantenbak aan de rand, de aangrenzende woningen hebben hier privé terrassen

XL-korrel

Er is een collectieve daktuin voor het blok op de 4e of 8e bouwlaag, grenzend aan een laag met collectieve voorzieningen.
De setback op 4 of 8 lagen is 5m breed en wordt voorzien van een gebouwde plantenbak aan de rand, de aangrenzende woningen hebben hier privé terrassen of: deze ruimte hoort bij de collectieve daktuin.



- ecologische hoofdverbinding
doorlopend, meerlaags
met dekking, voedsel, etc.
min 5m breed
- ecologische zone in park
rustige zone met dekking, voedsel etc.
- ecologische stapstenen in (intensief) park
minimaal 100 m2
- binnentuin
60% groen, biotoop doelsoorten
met geschikte inrichting voor de doelsoorten
- groene verbinding op maaiveldniveau
- groen dak of groene setback
op 12 of 25 m hoogte
minimaal 50% groen
zoveel mogelijk aaneengesloten groen
met geschikte inrichting voor de doelsoorten

▲ Ecologische structuur binnen Beurskwartier.



▲ Referentiebeelden van groen in de binnenhoven.

6.3 Binnenhoven

De binnenhoven zijn collectieve verblijfsruimtes voor de mensen die wonen of werken aan de hof. De binnenhoven hebben een groen karakter met zowel grote bomen als lage beplanting. Doordat de hof grotendeels onverhard is, wordt geluid gedempt. De hof draagt daarnaast bij aan de ecologische waarde en een prettig klimaat. Via poorten in de blokken heb je toegang tot de hof en zicht tussen hof en straat. Het groen in de hoven draagt bij aan de kwaliteit van de straten en andersom. De binnenhoven zijn een verlengde van de Beurskwartierbiotoop en vormen dus ook een leefgebied voor de doelsoorten.

De binnenhoven zijn deels of geheel onderkelderd ten behoeve van de mini-hub. Dit betekent dat de binnenhof soms geheel of gedeeltelijk op een hoger niveau ligt.

Groen

- Minimaal 60% van de buitenruimte (inclusief de ruimte voor privéterrassen) is groen.
- Minimaal 1 grote boom van de 1e grootte per 400 m².
- Het groen in de binnenhof is aantrekkelijk voor mensen en voor dieren. Doelsoorten zijn mussen, zangvogels, vlinders en – in geval van binnenhoven op maaiveld - ook egels. De vegetatie heeft een gelaagde opbouw waardoor dieren hier ook beschutting kunnen vinden. Het groen legt verbinding met andere groene plekken, zoals hoger gelegen daktuinen of straatgroen.
- Het groen van de binnenhof en de straat wordt zo dicht mogelijk bij elkaar gebracht om de visuele en ecologische relatie zo sterk mogelijk te maken, waarbij barrières van bijvoorbeeld hekken voor kruipende dieren (egel) worden vermeden. Vanaf de straat is via de poort zicht op het groen in de hof.
- Hoge elementen, zoals bomen, stuiken en pergola's zorgen voor ruimtelijke geleiding, en bieden beschutting voor mens en dier.
- Alle gevels aan de binnenhof worden voorzien van klimplanten.

Hoogtes

- Een aantal binnenhoven hebben verschillende niveaus; deze zijn met elkaar visueel, functioneel en ecologisch goed verbonden. De overgang tussen het hoge en lage deel van de binnenhof wordt op hoogwaardige wijze ontworpen als onderdeel van de groene binnentuin. Comfortabele trappen of hellingbanen met groen overbruggen het hoogteverschil.

Daarnaast zijn beide niveaus met de lift bereikbaar voor alle gebruikers van het blok.

- In geval van ligging van de binnenhof op de minihub ervaar je in het karakter van de inrichting (beplanting en verharding) niet dat je op een dak bent. Dit bekent bijvoorbeeld geen zwevende tegels, maar stenen in zand gelegd.
- De binnentuin is een 3-dimensionale ruimte, die zich afspeelt op verschillende niveaus, qua groenbeleving, ecologie, gebruik en toegankelijkheid. Niet alleen de functies die er direct aan grenzen hebben een relatie met de hof, maar ook de hoger gelegen functies. Dit wordt onder meer bereikt doordat galerijen breed genoeg zijn voor een bankje of planten. Voor alle omwonenden (vanaf alle verdiepingen) is de hof goed toegankelijk. De verbinding is zo direct mogelijk.

Inrichting en gebruik binnenhoven

- Elk gebouw heeft een entreehal met ingang aan de straat en ook een uitgang aan de hof. Alle woningen en werkplekken die grenzen aan de hof hebben daarnaast ook een directe toegang naar de hof. Er komen geen technische ruimtes of bergingen aan de hof.
- Privé-terrassen maken deel uit van de hele ruimte, maar je ervaart er ook voldoende privacy. Het terras is maximaal 2,5m diep, de breedte beslaat gewoonlijk maximaal de helft van de woning. Het privé-terras kan door een ander vloermateriaal of een klein hoogteverschil worden gemarkeerd; het maakt onderdeel uit van de architectuur. Er komen geen harde afschermingen tussen privéterrassen en collectieve tuin met hekjes of schuttingen. Opgaande beplanting als onderdeel van de hof zorgt op informele wijze voor voldoende privacy en beschutting. Eventueel kan aan de zijkant van een terras een groene afscherming worden geplaatst.
- De binnenhof is een gemeenschappelijke verblijfsruimte voor het hele blok. De inrichting nodigt uit tot verblijf, ontmoeten en spelen. Er zijn gemeenschappelijke zitjes met een zekere mate van privacy. De ruimte is aantrekkelijk om te spelen voor kleine kinderen 0-6 jaar (kunnen dwalen en verstoppert, speelaanleiding en/of speeltoestellen).
- De binnenhof maakt deel uit van dagelijkse routes, bijvoorbeeld naar de fietsenstalling, naar de deelautogarage en de conciërge.
- Eigenaarschap wordt aangemoedigd door zelfbeheer en het aanleggen van bijvoorbeeld een (buurt)moestuin of siertuin. De collectieve binnenhof kan een rol spelen in de sociale samenhang van de wijk.

Techniek, proces en beheer

- Er is sprake van een duurzame en robuuste soortenkeuze. Het beplantingsplan dient voorgelegd te worden bij de planbeoordeling.
- De onderkelderde delen van de binnenhoven hebben een voldoende dikke leeflaag voor vaste planten. Daarnaast is ten minste plaatselijk een dikkere leeflaag t.b.v. bomen en struiken. Richtlijnen voor de groeiplaats per beplantingstype zijn:
 - ▶ 1e grootte boom: ca 25 m³, minimaal 1 meter diepte, breedte minimaal 3 meter
 - ▶ 2e grootte boom: ca 16 m³, minimaal 1 meter diepte, breedte minimaal 3 meter
 - ▶ 3e grootte boom: ca 9 m³, minimaal 1 meter diepte, breedte minimaal 2,5 meter
 - ▶ Meerstammige struik -> minimaal 80 cm diepte, ca. 7 m³.
 - ▶ Vaste plant : groeiplaatsdiepte is minimaal 40 cm.
 - ▶ Klimplant: groeiplaatsdiepte is minimaal 50 cm, ca 1 m³.
- Hoogwaardige materialen, die mooi verouderen, worden toegepast.
- Op onderkelderde binnenhoven en daken kan ten minste 45mm hemelwater (45 liter per m² verhard oppervlak) worden opgevangen.
- De onderkelderde delen van de binnenhof zijn voorzien van een beregeningsinstallatie. Binnen het bouwblok wordt 45 mm regenwater (45 liter per m² verhard oppervlak) geborgen.
- In de binnenhof is een tracé van 3,5 m breed voor kabels en leidingen opgenomen. Technische installaties en daklichten mogen bovengronds niet zichtbaar zijn.
- Het binnenhof wordt duurzaam in stand gehouden. De bewijslast hiervoor ligt bij de ontwikkelaar.
- Beheerafspraken worden in VVE voor 25 jaar vastgelegd.
- Het ontwerp voor de groene daken wordt gemaakt door een landschapsarchitect, waarbij technisch adviseurs (m.b.t. water, ecologie, constructie) worden betrokken.
- Het ontwerp voor ecologie wordt opgesteld met behulp van een deskundig ecooloog. Zo dienen groene gevels, groene daken, binnentuinen en diervriendelijk bouwen aantoonbaar (driedimensionaal/interactief) functioneel te zijn. De bewijslast hiervoor ligt bij de ontwikkelaar.



▲ Referentiebeelden van balkons.

6.4 Balkons

Buitenruimtes als balkons en loggia's maken onderdeel uit van de architectuur van de gebouwen. Ze dragen in grote mate bij aan de beleving van de gebouwen, met name bij hoogbouw, vanwege het repeterende voorkomen, en vragen daarom veel aandacht.

- De architectuur van de balkons inclusief de onderkanten wordt ontworpen binnen het architectuurconcept van het gebouw. Elk gebouw kan een eigen ontwerp van buitenruimte hebben. Er mag wel variatie zijn maar binnen een helder materiaalconcept op gebouwniveau;
- Balustrades zijn transparant ten behoeve van contact met straat en zijn zorgvuldig ontworpen.
- Balkons zijn vanaf de tweede verdieping mogelijk.
- De balkons in de tussenstraten steken maximaal uit tot de breedte van de intermediaire zone (0,8m of 1,20m), om te voorkomen dat de straat te veel dichtloopt. Om hier tot een voldoende groot balkon te komen zal dan gebruik moeten worden gemaakt van inkassingen in de gevel.
- De balkons aan de overige openbare ruimtes steken maximaal 2m uit, met uitzondering van de M-korrel, die woningbrede balkons binnen de rooilijn heeft.
- Galerijen zijn uitgesloten aan de zijde(s) die aansluiten op de openbare ruimte.

6.5 Korrelgrootte en balkons

M-korrel

De balkons zijn woningbreed, en vallen altijd binnen de rooilijn.

L-korrel

De balkons zijn niet doorlopend omdat ze anders te veel een massa vormen en te veel naar voren komen.

In de tussenstraten reageren de balkons aan beide zijden van de straat op elkaar, zodat ze niet pal tegenover elkaar komen te liggen (dit in verband met privacy).

Ter plaatse van de setbacks komen geen balkons (de 5e t/m 8e laag) omdat het effect (licht en sculpturaliteit) ervan anders teniet wordt gedaan. Hier kunnen loggia's als buitenruimte toegepast worden.

XL-korrel

Voor torens is de keuze voor het type buitenruimte vrij, maar deze moet vormgegeven worden in samenhang met het volume.



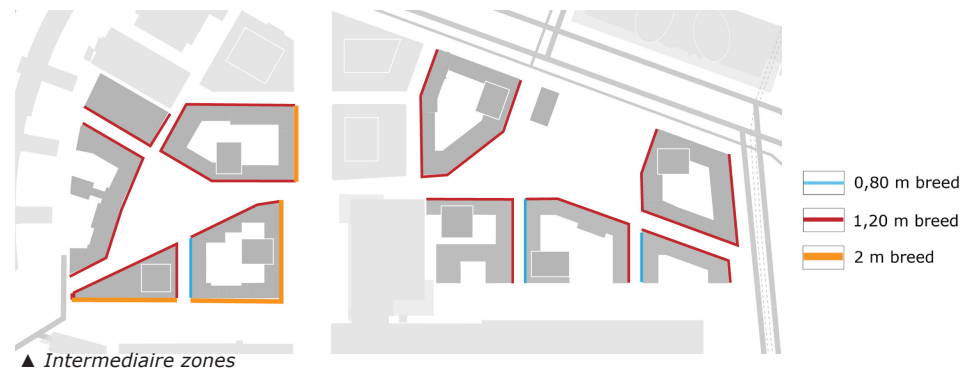
▲ Referentiebeelden van de overgangszone tussen woning of bedrijf en de openbare ruimte.

Deze zone hoort bij het gebouw en wordt gebruikt en ingericht als verlengstuk van de binnenruimte.

6.6 Intermediaire zones

De intermediaire zone is de privé-buitenruimte die een overgang vormt tussen het bouwblok en de openbare ruimte en wordt vorm gegeven als deel van het pand/gebouw. Hier is ruimte voor individueel gebruik waarmee de straat/openbare ruimte wordt geactiveerd. Dit is de plek voor een groene gevel, bankje of planten in potten. De intermediaire zone draagt bij aan levendigheid, verblijf, interactie en sociale veiligheid in de openbare ruimte. Tegelijkertijd biedt de zone enige privacy voor het gebruik van de binnenruimtes aan de straat. De precieze vormgeving van de zone wordt bepaald in relatie tot de context: de architectuur van het gebouw, de inrichting van de openbare ruimte, de ligging op de zon en de functies van de plint.

- De intermediaire zone heeft gewoonlijk een basisbreedtemaat van 1,20m (vanaf de rooilijn). Uitzonderingen zijn: de Beursstraat en de Jaarbeursboulevard met een intermediaire zone van 2m en de tussenstraten waar ook 0,80m voorkomt. De Croeselaan en Hojelstraat hebben geen intermediaire zone;
- Om de gebruikswaarde te vergroten worden de woongevels die goed op de zon liggen iets teruggelegd waardoor er een grotere en meer beschutte buitenruimte ontstaat;
- De woningplattegrond maakt gebruik van de intermediaire zone aannemelijk. Leefruimtes (dus geen hal of slaapkamer) liggen bijvoorbeeld aan de straatzijde en hebben directe toegang tot de intermediaire zone;



▲ Intermediaire zones

- De intermediare zone is vormgegeven als onderdeel van de architectuur, wat ook het verhardingsmateriaal en eventuele andere inrichtingsmiddelen bepaalt. De exacte kleur en textuur variëren per gebouw/pand;
- Er wordt in de intermediare zone ruimte gereserveerd voor groeiruimte voor klimgroen. Klimgroen is gewenst en op een aantal plekken t.b.v. de ecologische relatie met groene setbacks en groene daken verplicht, daar waar dat op de stedenbouwkundige plankaart staat aangegeven. 6.7

6.7 Poorten

De poorten bieden zicht op de binnentuinen en verhogen daarmee het groene karakter van Beurskwartier. Ze fungeren als een ontmoetingsplek, naast ontsluiting van de binnentuin kunnen er ook andere functies aan gekoppeld worden. Sociale veiligheid is bij de uitwerking van de poorten een belangrijk aspect

- De poorten naar de binnenhoven zijn ruim vormgegeven: 2 lagen hoog, de breedte is minimaal 6m;
- Ter plaatse van een verhoogd maaiveld in de binnentuin wordt volstaan met dezelfde hoogte en breedteverhouding, 2 lagen hoog, de breedte is 6m;
- De poorten worden mee-ontworpen, de detaillering krijgt veel aandacht en er is goede verlichting;
- Er worden functies (fietsenstalling, lobby/conciërge) ontsloten, of er zijn raamopeningen van de naastgelegen woningen/functies met zicht op de poort;
- Als er toegangshekken in de poorten komen zijn deze mee-ontworpen met de architectuur, en voldoende transparant (i.v.m. het gewenste doorzicht naar het binnengebied en voldoende daglichttoetreding in de onderdoorgang).
- Als er hekken in de poorten komen dient barrièrewerking voor kruipende dieren (egel) te worden vermeden.



▲ Referentiebeelden voor de onderdoorgangen naar de binnenhof.



▲ Referentiebeelden van wonen in Beurskwartier

6.8 Hogere woonkwaliteit

De ligging van Beurskwartier is uniek, een nieuwe hoogstedelijke wijk naast het Centraal Station en op steenworp afstand van de binnenstad. Er wordt in hoge dichtheden gebouwd, met veel woningen in de vorm van appartementen. Om deze hoge dichtheid te compenseren verwachten we onconventionele oplossingen, die van Beurskwartier een gewilde en toekomstbestendige plek maken om te wonen.

- Flexibele woonplattegronden en de mogelijkheid tot samenvoeging van woningen maakt de woningen toekomstbestendig;
- Ook in de torens wordt een hoog wooncomfort geboden met zo veel mogelijk open gevels en flexibele plattegronden;
- Indien mogelijk zijn woningen 2-zijdig georiënteerd;
- De woningen op de begane grond hebben een levendige functie aan de straat, dat is nooit de slaapkamer, zodat er zoveel mogelijk interactie is tussen het wonen en het straatleven;
- De woningen op de begane grond die grenzen aan de straat hebben hier een buitenruimte in de vorm van een intermediaire zone. Deze zone is bedoeld om zelf in te richten, bijvoorbeeld door een bankje en bloempotten neer te zetten;
- De woningen bieden de mogelijkheid om zelf aan de woning, verder, te knutselen/klussen.

6.9 Parkeren

In Beurskwartier is geen ruimte voor eigen auto's (alleen voor deelauto's), de fiets is het belangrijkste vervoermiddel, en moet dus altijd goed bereikbaar zijn.

- Het parkeren voor auto's en fietsen wordt binnen het blok opgelost;
- Fietsparkeerplekken worden beter en makkelijk bereikbaar dan de deelauto, de ontsluiting bevindt zich op maaiveld, ontsloten via een glazen gevel, zodat de fietsen in het zicht staan. Er zijn geen trappen met fietsgoten naar de stalling toe, een hellingbaan is wel toegestaan;
- Toegangen van de stallingsgarages moeten passen in het architectonische beeld;
- De in-/uitgangen naar de parkeervoorzieningen (zowel fiets als auto) zijn via een centraal punt bereikbaar, via de binnentuin, zodat ze als een verdeelpunt dienen en een plek waar mensen elkaar tegenkomen en ontmoeten. Elke parkeervoorziening (minihub) heeft een uitgang aan de straat voor deelauto's en fietsen. Ook is er een aantrekkelijke centrale in- en uitgang voor voetgangers aan de binnenhof. Deze vergroot de kwaliteit van de binnenhof en de minihub als plek waar mensen elkaar tegenkomen en ontmoeten.



▲ Referentiebeelden voor parkeren van fietsen.



V



V



X

▲ Utilitaire voorzieningen in de plint.

6.10 Utilitaire voorzieningen

De utilitaire voorzieningen in Beurskwartier worden altijd geïntegreerd in de gesloten bouwblokken, zodat ze zoveel mogelijk uit het zicht zijn en het straatbeeld niet aantasten.

- Vuilcontainers dienen inpandig opgeslagen te worden, hier dient een voorziening voor opgenomen te worden in het gebouw (bij appartementencomplexen en kantoorgebouwen, maar ook bij voorzieningen, horeca en andere plintfuncties);
- Reclame of naamgeving dient als onderdeel van het architectonisch ontwerp in de gevel te worden geïntegreerd, of als het later wordt aangebracht, terughoudend te zijn;
- Nutsvoorzieningen, trafo's en telecomkasten (en andere gelijksoortige voorzieningen) worden geïntegreerd in het plan en liggen altijd binnen de rooilijn;
- Deuren naar utilitaire voorzieningen zijn mee-ontworpen binnen de architectuur van het gebouw (zelfde detaillering, materialisering en maatvoering);
- Op de onderste bouwlagen, onder het overstek en/of collectieve dakterras, komen geen glazenwasinstallaties (omdat die ten koste van de groene dakranden gerealiseerd zouden moeten worden). Alle ramen draaien op de onderste 4 of 8 lagen daarom naar binnen toe open en kunnen van binnenuit gewassen worden (tenzij de ramen grenzen aan een galerij of balkon).

6.11 Croeselaan

De bestaande bebouwing aan de Croeselaan heeft voor een deel cultuurhistorische waarde. Om die te behouden worden er kaders gegeven om deze op een goede manier in te passen. Het uitgangspunt hierbij is behoud en transformatie van de panden en versterking van de karakteristieke architectuur waar mogelijk.

Croeselaan 91/91bis (Uncle Jim)

Het oorspronkelijke pand was (tijdelijk) vrijstaand – zie foto- maar het ontwerp werd kort na de bouwtijd gewijzigd met de bouw van de huizenreeksen aan weerszijden. Door onder andere aanpassing van het 'torentje', het aanbrengen van een daklijst en het aanbrengen van erkers in de voorgevel werd het pand architectonisch meer onderdeel van de reeks.

- Het pand wordt met aandacht voor de originele staat van 1928 getransformeerd tot de nieuwe functie van "paviljoen in het park";
- Herstel kan een totale restauratie naar de situatie van 1928 zijn, maar het kan ook gaan om een restauratie waarbij de tijdslagen van na 1928 intelligent geïntegreerd worden in een nieuw gebouw;
- Karakteristieke elementen zoals de hoge pui in de voorgevel, de verdwenen metselwerkdetaillering, het siersmeedwerk en de oorspronkelijke kleurstelling zijn onderdeel van de transformatie;
- De gevels aan het park krijgen een open uitstraling en worden hersteld na sloop van aangrenzende bebouwing. Dit kan in passend metselwerk, maar nieuwe ingrepen zijn denkbaar als onderdeel van het architectonisch concept. Volledig blinde zijgevels zijn niet gewenst.



▲ Foto HUA – karakteristieke portiekontsluiting van beneden – en bovenwoningen stationsgebied.



▲ Foto HUA – originele gevels.

Croeselaan 75/75bis/75bisA – 85/85bis/85bis-A

Een deel van deze panden wordt onderdeel (en entree) van een toren. Twee panden uit de reeks (nr. 87,87bis ,87bis-A – 89,89bis ,89bis-A) worden gesloopt om een doorgang te maken naar het achterliggende gebied.

- Huizenreeks ter plekke van de hoogbouw als volume (diepte) zoveel mogelijk intact houden, geen 'geveltjes'- decor. Herkenbaar als deel van de gehele reeks;
- Extra aandacht voor detaillering van de aansluiting bestaand en nieuw;
- Karakteristieke beneden- en boven entreepartijen behouden en gebruiken bij nieuwe functies;
- Gevelgeleding met erkers behouden (in- en uitspringen van de gevels);
- Maak het huizenblok hier af, ook 'om de hoek', zie de vormgeving van de andere hoek Croeselaan – Jaarbeurs (Croeselaan 75/75bis/75bisA- Veemarkt 42/42bis/42bisA- 44/44bis/44bisA). Maak het één afgerond en samenhangend geheel van (om de) hoek tot (om de) hoek (op een niet-historiserende manier);
- Aanhelen van de zijgevel 85/85bis/85bis-A na sloop met stenen van de slooppanden (op een niet-historiserende manier).

Croeselaan 131-143

Dit woonblokje heeft geen bijzondere architectonische waarde, maar bij transformatie hiervan gaat het om het behoud van de bebouwing als 'laag in de tijd'. De gevelindeling en de hoge entree naar de portieken zijn bijvoorbeeld belangrijke elementen om te behouden.



▲ Croeselaan 131-143.



▲ Referentiebeelden van architectonische uitstraling.



7 Materialisering

7.1 Architectonische uitstraling

Het samengestelde en pandsgewijze bouwblok van Beurskwartier bestaat uit afzonderlijke panden, die zich ten opzichte van elkaar onderscheiden, het onderscheid wordt mede gemaakt door de materialisering en de architectonische uitstraling:

- Naast elkaar staande panden hebben een afwijkende architectonische uitstraling, die met name wordt veroorzaakt door een afwijkende behandeling van de gevel (raamopeningen en balkons). Variatie in de vormgeving van gevelopeningen en balkons versterken het onderscheid op pandniveau. Bijvoorbeeld rastergevels, vlakken met raamopeningen erin, doorlopende vloervelden of balustrades;
- Alle gevels die in het zicht zijn vanaf de openbare ruimte worden als volwaardige gevels ontworpen.

7.2 Materialisering

De samenhang binnen Beurskwartier zit (naast het bouwen in de rooilijn en een vast aantal variaties in aantal bouwlagen) in een kleur- en materiaalpalet.

- Naast elkaar staande panden hebben een afwijkende materialisering, dat kan gaan om het materiaal zelf, of de kleurstelling ervan binnen het kleurenpalet van Beurskwartier (zie 7.3);
- Voor de materialisering worden “warme” materialen van minerale oorsprong gebruikt, zoals baksteen, natuursteen, groene gevels, hout. Deze materialen zorgen zowel voor een hoge mate van tactiliteit (aanraken en voelen) als voor absorptie van geluid waardoor ook voor het oor aangename ruimtes en straten ontstaan. Deze materialen worden alleen toegepast indien ze op een mooie manier verouderen, niet vervuilen en met de tijd aantrekkelijker worden. Steenstrips zijn toegestaan indien zij aan deze voorwaarden voldoen, en dus expliciet niet van kunststof zijn;
- Er is veel aandacht voor detaillering om de aanraakbaarheid van de

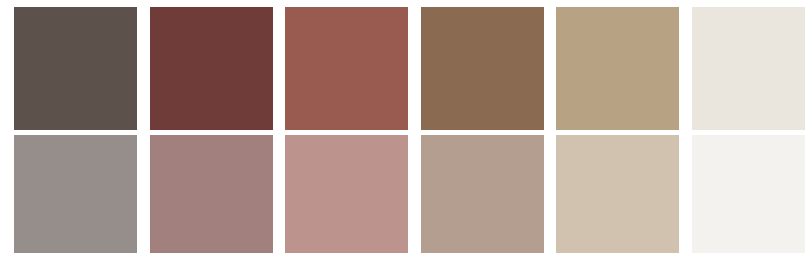
architectuur te vergroten. In de plintlagen worden diepe neggen toegepast (minimaal 20 cm, met soms neggen van 30cm). Voor de overige lagen wordt de detaillering gevormd door bijvoorbeeld de verdiepte ligging van kozijnen, uitstekende serres (maximaal 50cm) en, doorlopende balkons. Deze uitgesproken detaillering kan naar de torens toe minder worden (rijkst in de plintlaag, rijk tot 25m, minder rijk en meer abstract naar 90m);

- “Groen” kan op vooraf bepaalde plekken aan het materiaalpalet worden toegevoegd, maar altijd in combinatie met de materialisering zoals hiervoor beschreven (zodat de kwaliteit goed blijft ook als het groen niet aanslaat).

7.3 Kleurenpalet

Voor het kleurenpalet is aansluiting gezocht op de gebruikte materialen en kleuren van de bestaande Croeselaanpanden, Wonderwoods en de Galaxy Tower.

- Het palet bestaat uit voornamelijk warme aardse kleuren, en een lichte tint. Het kleurenpalet is indicatief, en beslaat de range van donkerbruin, roodbruin, lichtbruin naar beige en crème. Waarbij de lichte crème-tint eerder een uitzondering is en contrasteert met de warme kleuren. Deze kleur kan op specifieke plekken ook een zekere mate van lichtheid aanbrengen die in de tussenstraten en binnentuinen soms erg gewenst is;
- De kleurkeuze van de blokken en meeste torens is gebaseerd op dit warme kleurenpalet.



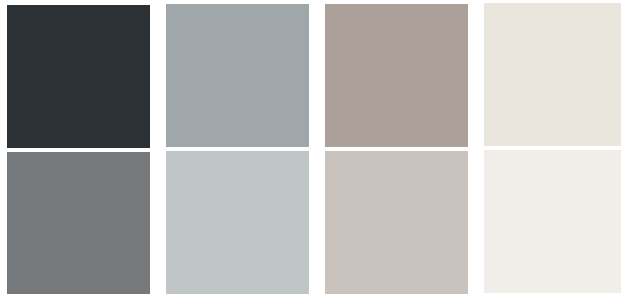
▲ Kleurenpalet Beurskwartier.



▲ Torens en kleurenpalet.

In het Stationsgebied zijn reeds diverse torens gerealiseerd. De torens van Beurskwartier zijn divers en hebben een eigen architectonische expressie.

- Een tweetal torens in Beurskwartier gaat een relatie aan met de bestaande torens in het stationsgebied. In kleurkeuze wordt hier juist samenhang gezocht met de kleurtinten van de gerealiseerde hoogbouw in het stationsgebied en dus het koele kleurenpalet.



▲ Kleurenpalet 2 torens
- in samenhang met hoogbouw in de omgeving/Stationsgebied.



▲ Torens in het stationsgebied..

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00



Gemeente Utrecht



Reactienota Beurskwartier Stedenbouwkundig Plan

Februari 2023



Gemeente Utrecht

[Utrecht.nl/
beurskwartier](https://utrecht.nl/beurskwartier)

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Aanpassingen op het concept Stedenbouwkundig Plan	3
3. Reacties op het concept Stedenbouwkundig Plan	10
4. Bijlages van reacties	88

1. Inleiding

Op het concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier konden bewoners en belanghebbenden reageren van 25 november tot en met 19 januari 2023. Op woensdag 7 december organiseerden we een fysieke informatiebijeenkomst en op 13 december een online informatiebijeenkomst. We ontvingen 19 reacties in totaal. In hoofdstuk 3 van deze reactienota beantwoorden we al deze reacties. Iedereen die heeft gereageerd krijgt een bericht met daarin de informatie waar zij het antwoord kunnen vinden op hun reactie. In deze reactienota is het inhoudelijk deel van alle ingediende inspraakreacties letterlijk opgenomen. Dit betreffen de reacties 1 tot en met 19.

2. Aanpassingen op het concept Stedenbouwkundig Plan

Naar aanleiding van de inspraakreacties op het concept Stedenbouwkundig Plan

In onderstaande tabel staan de wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties. De belangrijkste wijzigingen zijn:

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
2.	Plankaart: Jaarbeursboulevard is deels aangegeven met een stippellijn.	Stippellijn over de Jaarbeursboulevard is weggehaald	Reactie 14 – De stippellijn geeft de plangrens aan. De Jaarbeursboulevard is geen onderdeel van het plangebied Beurskwartier
2. / 14.	Plankaart: ontsluiting van Jaarbeurs ontbreekt aan de Graadt van Roggenweg zijde	Ontsluiting van Jaarbeurs aan Graadt van Roggenweg zijde toegevoegd	Reactie 14 – In het concept Stedenbouwkundig Plan ontbrak deze ontsluiting
17.	Kaart <i>'Het groen in Beurskwartier biedt ruimte aan flora en fauna en een aangename groene omgeving voor mensen.'</i>	Ondergrond van de plankaart	Reactie 14 – In het concept Stedenbouwkundig Plan was de ondergrond van het Toekomstbeeld gebruikt
36.	Tekst bij afbeelding: Minimaal 2 uur zon op bestaande bebouwing buiten Beurskwartier	Tekst is geworden: Minimaal 2 uur zon op bestaande woningen buiten Beurskwartier	Reactie 12 – Verduidelijking van het uitgangspunt
36.	Tekst onder afbeelding: Het aantal uren zon in Beurskwartier berekend op 21 maart (links) en 21 juni (rechts). In de gele en oranje delen komt veel zon.	Tekst is geworden: Het aantal uren zon op maaiveld in Beurskwartier berekend op 21 maart (links) en 21 juni (rechts). In de gele en oranje delen komt veel zon.	Reactie 12 – Verduidelijking van de afbeelding
43.	3 ^e alinea: Jaarbeurspleingarage	Tekst is geworden: parkeergarage Croeselaan	Reactie 15 – In het concept Stedenbouwkundig Plan was niet de

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
			officiële gebruikt voor de parkeergarage
44.	Kaart <i>'Routes voor logistiek vervoer en aangewezen laad- en losplekken in Beurskwartier.'</i> : ontsluiting van Jaarbeurs ontbreekt aan de Graadt van Roggenweg zijde	Ontsluiting van Jaarbeurs aan Graadt van Roggenweg zijde toegevoegd	Reactie 14 – In het concept Stedenbouwkundig Plan ontbrak deze ontsluiting
55.	1 ^e alinea: In het gebied komt 35% sociaal (huur en koop) en 25% middencategorie.	Tekst is geworden: In dit gebied komt 35% sociaal en 25% middencategorie (huur en koop).	Reactie 15 – De huur en koop geldt voor de middencategorie. De sociale categorie is enkel huur
59.	Kantoren 2 ^e alinea: Het grootste werkcluster komt tussen De Volksbank en het Galaxyhotel, goed bereikbaar en zichtbaar tussen het Oranjepark en het Jaarbeursplein.	Tekst is geworden: Het grootste werkcluster komt tussen De Volksbank en het Galaxyhotel in bouwblok 1A, goed bereikbaar en zichtbaar tussen het Oranjepark en het Jaarbeursplein.	Reactie 12 – Verduidelijking over welk bouwblok het gaat
64.	Afbeelding van vogelvlucht, het woord Merwedepark	Is vervangen door: Rondje Stadseiland	Reactie 15 – In het concept Stedenbouwkundig Plan was niet de juiste naam gebruikt
86.	Kaart <i>'Het schetsontwerp voor de openbare ruimte Beurskwartier'</i>	Stippellijn over de Jaarbeursboulevard is weggehaald	Reactie 14 – De stippellijn geeft de plangrens aan. De Jaarbeursboulevard is geen onderdeel van het plangebied Beurskwartier
115.		Tekst toegevoegd: Of en wanneer dit zal plaatsvinden moet nog nader onderzocht worden.	Reactie 12 – Er ontbrak nog een status bij het eventuele kopgebouw
117.		Tekst toegevoegd: Doorsteek naar de Graadt van Roggenweg Een doorsteek van Beurskwartier naar de Graadt van Roggenweg is een kans voor de toekomst om voor voetgangers beter te verbinden. Deze	Reactie 12 – Er ontbrak nog een tekstuele uitleg over de eventuele doorsteek naar de Graadt van Roggenweg

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
		doorsteek kan gemaakt worden door het kantoorpand aan de Graadt van Roggenweg. Of en wanneer dit zal plaatsvinden moet nog nader onderzocht worden in afstemming met de eigenaren van de kantoren langs de Graadt van Roggenweg.	

Naar aanleiding van de inspraakreacties op het concept Beeldkwaliteitsplan

In onderstaande tabel staan de wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties. De belangrijkste wijzigingen zijn:

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
9.	3 ^e alinea: Beurskwartier vindt aansluiting op de omgeving, de kleuren en materialen worden deels geïnspireerd op de bestaande (Croeselaan) en in aanbouw zijnde bebouwing Galaxy Tower en Wonderwoods).	Tekst is geworden: Beurskwartier vindt aansluiting op de omgeving, de kleuren en materialen worden deels geïnspireerd op de te transformeren panden (Croeselaan) en in aanbouw zijnde bebouwing (Galaxy Tower en Wonderwoods).	Reactie 7 – Verduidelijking om welke panden het gaat
23.	Alinea 1: Een dubbele eindlaag vormt de beëindiging van de toren. Dit is een verbijzondering in de expressie van de gevel, niet in het silhouet of een verjonging/verbreding van de plattegrond van deze verdiepingen.	Tekst is geworden: De beëindiging van de toren is subtiel en vindt plaats op de bovenste paar lagen van de toren, het is een verbijzondering van de vormgeving van de toren of de expressie van de gevel. Deze bekroning bestaat niet uit een afwijkende vorm in het silhouet of een sterke verjonging/ uitkraging van de plattegrond van deze verdiepingen.	Reactie 7 en 15

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
23.	Afbeelding 'Vormgeving van de top'	2 afbeeldingen aangepast	Reactie 7 – Betere verbeelding van vormgeving van de top
43.	Rechterkant pagina Croeselaan 75/75bisA – 85/85bis-A (nr. 87,87bis-A – 89,89bis-A) (Croeselaan 75/75bisA- Veemarkt 42/42bisA- 44/44bisA) 85/85bis-A	Tekst is geworden: Croeselaan 75/75bis/75bisA – 85/85bis/85bis-A (nr. 87,87bis ,87bis-A – 89,89bis ,89bis-A) (Croeselaan 75/75bis/75bisA- Veemarkt 42/42bis/42bisA- 44/44bis/44bisA) 85/85bis/85bis-A	Reactie 7 – Verduidelijking van de huisnummeraanduiding

Ambtshalve wijzigingen

In onderstaande tabel staan de wijzigingen die in het Stedenbouwkundig Plan zijn doorgevoerd ten opzichte van het concept Stedenbouwkundig Plan. Deze wijzigingen hebben tot doel om te verduidelijken, aan te scherpen, te actualiseren (o.b.v. nieuwe inzichten) en teksten en afbeeldingen beter met elkaar in overeenstemming te brengen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
2. / 14.	Plankaart	Deel van plangebied bij Croeselaan ingekleurd i.p.v. vaag	Alles binnen de plangrens ingekleurd
36.	Kaarten 'Het aantal uren zon in Beurskwartier berekend op 21 maart (links) en 21 juni (rechts). In de gele en oranje delen komt veel zon.'	Zijn geactualiseerd	Actualisatie

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
67.	Beursnet	Tekst is geworden: Duurzaam Collectief Warmte Koude systeem Beursgebied	Actualisatie van de naam
68.			Update kaartje – geen hemelwaterafvoer via Beursstraat Zuid
70.			Update kaartje – geen hemelwaterafvoer via Beursstraat Zuid
74.	Kaart <i>'Ecologische structuur binnen Beurskwartier'</i>	Kaart aangepast: geen groene verbinding op maaiveldniveau in de Beursstraat Zuid	Update kaartje
86.	Kaart <i>'Het schetsontwerp voor de openbare ruimte Beurskwartier'</i>	Deel van plangebied bij Croeselaan ingekleurd i.p.v. vaag	Alles binnen de plangrens ingekleurd
109.	Kop: Fasering, planning en uitvoering	Kop is geworden: Proces en vervolgtraject	Meer passende kop bij de tekst
110.		Tekst toegevoegd: Afwijkingen ten opzichte van het SP Het SP dient als basiskader voor de ontwikkeling van Beurskwartier. Het SP biedt vrijheden voor de markt om tot een plan te komen. In de aanbestedingsprocedure is enige ruimte om af te wijken van het bepaalde in het SP onder de strikte voorwaarde dat er sprake is van een ondergeschikte afwijking én dat deze in samenhang bijdraagt aan de ambities op de thema's van het SP. Zo ontstaat er ruimte voor innovatieve ontwikkelingen en programmatische (vernieuwende) concepten. Als deze situatie zich voordoet, is het aan het	Dit ontbrak in het concept Stedenbouwkundig Plan

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
		College om expliciet te besluiten over deze afwijking. De raad wordt per raadsbrief geïnformeerd over dergelijke ondergeschikte afwijkingen ten opzichte van het SP: een raadsbesluit is in die gevallen niet nodig.	
110.	Afbeelding ' <i>Schematische weergave van de gebiedsorganisatie Beurskwartier.</i> '	Afbeelding wordt geactualiseerd + tekstuele uitleg	Nieuwe inzichten in de gebiedsorganisatie
111.	Tekst plintenvereniging	Tekst is geworden: plintenmanager	Nieuwe inzichten in de gebiedsorganisatie
121.		Tekst toegevoegd: Verbeelding impressies Beurskwartier Render Art renderart.eu	Dit ontbrak in het concept Stedenbouwkundig Plan

In onderstaande tabel staan de wijzigingen die in het Beeldkwaliteitsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het concept Beeldkwaliteitsplan. Deze wijzigingen hebben tot doel om te verduidelijken, aan te scherpen, te actualiseren (o.b.v. nieuwe inzichten) en teksten en afbeeldingen beter met elkaar in overeenstemming te brengen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
11.	Kaart: ' <i>Ontwerp van de buitenruimtes</i> '	Ondergrond van de plankaart	In het concept Stedenbouwkundig Plan stond de ondergrond van het toekomstbeeld
14.	Plankaart	Deel van plangebied bij Croeselaan ingekleurd i.p.v. vaag	Alles binnen de plangrens ingekleurd
33.	Kaart ' <i>Ecologische structuur binnen Beurskwartier</i> '	Kaart aangepast: geen groene verbinding op maaiveldniveau in de Beursstraat Zuid	Update kaartje
29.		Onder kop 5.7 extra tekst toegevoegd: Daarnaast wordt in elke tussenstraat	Update van tekst

Pagina	Was	Wordt	Motivatie voor wijziging
		gestuurd op het maken van een geheel licht gebouw/pand. Dit gebouw/pand krijgt de crème kleur uit het kleurpalet (zie paragraaf 7.3) voor Beurskwartier.	
29.		Extra afbeelding toegevoegd: 'Licht pand tussen de warm gekleurde gebouwen.'	Extra afbeelding toegevoegd
45	Kleurenpalet 1ste puntje: Deze kleur kan op specifieke plekken ook een zekere mate van lichtheid aanbrengen die in de binnentuinen soms erg gewenst is;	Tekst wordt: Deze kleur kan op specifieke plekken ook een zekere mate van lichtheid aanbrengen die in de tussenstraten en binnentuinen soms erg gewenst is;	Update van tekst

3. Reacties op het concept Stedenbouwkundig Plan

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
1	Ik ben een algemene tandarts. Ik ben op zoek naar een pand in de nieuwe Beurskwartier geschikt voor een tandartspraktijk. Kunnen jullie hiermee helpen?	Hartelijk dank voor uw reactie. Voor Beurskwartier bereiden we de aanbesteding van een aantal bouwblokken voor. Onderdeel daarvan zijn woningen, werkplekken en ook voorzieningen in de vorm van sociaal cultureel, scholen, medisch etc. Deze vormen onderdeel van de te bouwen bouwblokken. Op dit moment is nog niet bekend wie de ontwikkelaars en/of beleggers worden voor de bouwblokken waarin medische voorzieningen komen. Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen in Beurskwartier? Dan kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief. Dit kan via www.utrecht.nl/beurskwartier of door een mail te sturen naar beurskwartier@utrecht.nl.
2	Via deze weg wilde ik, als bewoner van Utrecht die ook regelmatig in het stationsgebied komt, graag reageren op de uitgangspunten van Beurskwartier 1. Allereerst wilde ik graag zeggen dat ik het een prachtig plan vind, het ziet er indrukwekkend en ambitieus uit. Dit zal zeker een mooie toevoeging voor de stad worden. Echter heb ik ook een punt van kritiek. In de plannen staat namelijk dat het vooral voetgangersgebied wordt en fietsers te gast zijn. Natuurlijk een mooi streven, maar het Beurskwartier biedt juist ook kansen voor een nieuw fijnmazig, hoogwaardig en verkeerslichtvrij fietsnetwerk aan deze zuidwestkant van het stationsgebied, iets dat hard nodig is om de vele fietsers op te vangen die in de toekomst naar het stationsgebied zullen komen.	Hartelijk dank voor uw reactie. In Beurskwartier kiezen we voor een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met voldoende ruimte voor groen en verblijven. We kiezen daarom voor een voetgangersgebied waar fietsers te gast zijn. We faciliteren alleen bestemmingsverkeer en het overige autoverkeer moet om het gebied heen rijden. Een doorgaande fietsroute door het gebied ondermijnt deze ambitie. Daarom krijgen doorgaande fietsers de ruimte om om het gebied heen te fietsen. De fietsroute over de Jaarbeursboulevard is een interessante gedachte en kan zeker bijdragen aan de ambities voor de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers van de stad. We zijn hiervoor wel afhankelijk van Jaarbeurs. Jaarbeurs presenteerde in 2019 haar Masterplan voor de herinrichting van het Jaarbeursgebied. In deze plannen paste ook een heroverweging op de functie van de Jaarbeursboulevard. Jaarbeurs besloot in oktober 2022 haar plannen te herzien. Daarover zijn we met de Jaarbeurs in gesprek. Hierin bespreken we

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
2 (vervolg)	Een suggestie: stel dat de Jaarbeurspromenade helemaal kan gaan lopen tot aan het Merwedekanaal omdat de Jaarbeurs bereid is hun entreegebouw te slopen, biedt dit kans voor een nieuwe fietsverbinding in de vorm van een breed fietspad direct naar het Jaarbeursplein. Als je vervolgens die witte stalen brug in het verlengde hiervan vervangt door een fietsbrug dat aansluit op de Kanaalweg, kun je fietsers vanuit Merwedekanaalzone(MWKZ) en Nieuwegein (en uiteraard elke andere fietser die van de Kanaalweg gebruik maakt) een geweldige verkeerslichtvrije fietsroute geven die aangelegd kan worden op de groei die te verwachten is als het MWKZ gebouwd is en Nieuwegein ook verder groeit. Ik was benieuwd of dit in overweging is genomen en zo ja, waarom er eventueel voor gekozen is om dit niet als fietspad aan te leggen. Natuurlijk is in dit concept mogelijk om deze route te fietsen, maar doordat de route gedeeld wordt met voetgangers, zal dit niet als een fijne fietsverbinding ervaren worden die door de duizenden fietsers gekozen zullen worden en moet wellicht wat anders bedacht worden om de groei van fietsers op te vangen. In de huidige situatie, en rekening houdend met de plannen die tot dusver zeker zijn, hebben fietsers uit de MWKZ eigenlijk maar twee keuzes om bij één van de fietsenstallingen rond het station te komen: of via de Kanaalweg en Van Zijstweg verder over de Croeselaan, of over één van de toekomstige fietsbruggen naar Rivierenwijk en daar de Croeselaan af fietsen. Beide routes bevatten nu zeer krappe en onhandige oversteken of verkeerslichten die (onnodig) lang op rood blijven voor fietsers. Ik kan me haast niet voorstellen dat deze huidige fietsverbindingen klaar zijn voor deze enorme te verwachten groei. Bij de kruising voor de Rabotoren kunnen nu al best flinke fietsfiles staan soms. Daarbij komt het stationsgebied ook niet heel fietsvriendelijk	ook de wensen en ideeën voor de Jaarbeursboulevard als een openbaar toegankelijke (fiets)route. Groei van het aantal fietsers is inderdaad te verwachten. Deze groei staat ook in het Mobiliteitsplan 2040. Om deze groei aan te kunnen zijn investeringen in nieuwe en bestaande fietsroutes nodig. Zo onderzoeken we een extra tunnel onder het spoor bij de Jeremias de Deckerstraat in Dichterswijk en investeren we in verbetering van fietsroutes om de noord- en zuidkant van de binnenstad. Deze maatregelen zijn nodig om fietsverkeer te spreiden over verschillende routes.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
2 (vervolg)	over, ondanks de aanwezigheid van de fietspaden is de auto nog steeds zeer dominant. Bij voorbaat bedankt voor jullie tijd om deze reactie te lezen. In afwachting van beantwoording verblijf ik.	
3	Ik wil graag van u weten hoe de inpassing in de omgeving er uit zal gaan zien en hoe de leefbaarheid van de omgeving geborgd gaat worden. Wat gebeurt er als de nieuwe bewoners wel auto's hebben en die kans lijkt mij zeer aannemenlijk en hoe gaat u voorkomen dat die in de directe omgeving geparkeerd worden. Hoe laat u de enorme toeloop van fietsers veilig inpassen op de nu al te drukke en onveilige fietspaden. Hoe gaat u zorg dragen dat deze vergaande verdichting de leefbaarheid in de omgeving niet nog verder aantast. Waar en hoe is afgewogen dat dit niet tot problemen gaat leiden.	Hartelijk dank voor uw reactie. Het klopt dat de groei van wonen en werken in dit gebied samengaat met bijvoorbeeld meer voetgangers, fietsers en (beperkt) autoverkeer. De uitgangspunten die gelden voor een A-zone, zoals beschreven in het Mobiliteitsplan 2040, gelden ook voor Beurskwartier. Beurskwartier is namelijk een uitbreiding van het centrumgebied. Dit betekent dat de infrastructuur moet aansluiten bij de ambities voor deze zone. Concreet betekent dit dat fietsers en voetgangers voorrang krijgen op het autoverkeer. Dit is nodig om te kunnen spreken van een centrumgebied. Een belangrijk onderdeel van dit mobiliteitsplan is het parkeerbeleid. Dit is belangrijk bij het verminderen van autoverkeer. In Beurskwartier zelf is alleen deelmobiliteit beschikbaar. Bewoners die toch liever voor een eigen auto kiezen, moeten op afstand parkeren. Het gaat dan vooral om parkeren in de parkeergarage Croeselaan of de nog te ontwikkelen HUBXL op Papendorp (P+R). Je kan daar parkeren tegen de parkeertarieven die daar gelden (voor abonnementen). Parkeren in de directe omgeving door bewoners van Beurskwartier is niet waarschijnlijk. Bewoners van Beurskwartier komen namelijk niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Dus als je in de omgeving op straat parkeert, betaal je de parkeertarieven voor parkeren op straat. Een bewoner van Beurskwartier maakt dan hoge kosten om de auto in de directe omgeving te parkeren.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
3 (vervolg)		Groei van het aantal fietsers is inderdaad te verwachten. Deze groei staat ook in het Mobiliteitsplan 2040. Om deze groei aan te kunnen zijn investeringen in nieuwe en bestaande fietsroutes nodig. Zo onderzoeken we een extra tunnel onder het spoor bij de Jeremias de Deckerstraat in Dichterswijk en investeren we in verbetering van fietsroutes om de noord- en zuidkant van de binnenstad. Deze maatregelen zijn nodig om fietsverkeer te spreiden over verschillende routes.
4	Kun u aangeven of er in het Beurskwartier ook dagelijkse winkelvoorzieningen worden opgenomen of wellicht nog wat concreter een positie voor een supermarkt.	Hartelijk dank voor uw reactie. Beurskwartier wordt geen winkelgebied. Wel biedt het Stedenbouwkundig Plan ruimte voor een kleine buurtsupermarkt. Deze komt in het bouwblok op de hoek van de Van Zijstweg en Croeselaan. Ook op andere plekken in Beurskwartier beperkt ruimte voor kleinschalige winkels, soms ook in combinatie met horeca. De totale oppervlakte voor winkels in Beurskwartier is ongeveer 2.600 m².
5	Even een reactie betreffende Ruig en Uncle Jim. Ruig verdwijnt in de realisatie van het Beurskwartier wat wij jammer vinden. Inmiddels het eetcafé voor menig bezoeker van het gebied. Uncle Jim komt alleen in het park te staan en wij willen nogmaals duidelijk maken dat wij deze graag willen blijven uitbaten. Zoals het er nu naar uitziet blijft het een mooie plek waar wij zeker iets mee kunnen. Ik begrijp dat het alleen de bedoeling is om gasten toe te staan op het dakterras. Een dakterras is hartstikke leuk en zeker toegevoegde waarde. Alleen denk ik dat dit niet geschikt is om een borrel te houden. En hier is in dit gebied extreem veel vraag naar. En zeker buiten, aangezien iedereen op de kantoren al de hele dag binnen zitten. En op deze locatie tegenover de Rabo en het belastingkantoor zou het wel erg fijn zijn en ook passend bij de uitstraling, om rondom het pand	Hartelijk dank voor uw reactie. In het toekomstige Croesepark zijn er veel mogelijkheden voor een vernieuwd Uncle Jim. Een goede verbinding tussen het gebouw en het park is daarvoor erg belangrijk en een terras hoort daarbij. Tegelijkertijd wordt het Croesepark een park voor de stad, waar ook ruimte moet zijn voor veel andere activiteiten en ontmoeting. Het park krijgt daarom zoveel mogelijk een openbaar en vrij toegankelijk karakter. Een ruim dakterras in de buitenlucht past hier goed bij en kan geschikt worden gemaakt voor borrels. Uitzicht op het park van bovenaf kan ook een extra kwaliteit zijn. Een terras op de begane grond zien wij in mindere mate als mogelijkheid zolang dit het openbare karakter van het park niet in de weg staat. Daarom is een smal gevelterras aan het park en de Croeselaan opgenomen in het SP. Daarnaast gelden de bepalingen zoals opgenomen in het Sociaal Afsprakenkader ook voor u.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
5 (vervolg)	beneden ook nog terras te realiseren. Net zoals dit nu bij de Greenhouse het geval was. Zodra de zon schijnt zit het daar ramvol. Zelfde bij ons of Ruig, iedereen wil zodra de zon schijnt lekker na het werk of tijdens de lunch buiten verblijven. Verder mijn complimenten het gaat er steeds mooier en beter uitzien!	
6	Graag wil ik melden dat ik de informatie markt op 7 december als zeer prettig heb ervaren. Het heeft een goed inzicht gegeven in de plannen die er voor het Beurskwartier zijn ontwikkeld. Wat mij betreft zijn het zeer vooruitstrevende plannen, die inderdaad inspelen op duurzaamheid en het autoluw maken van de stad. Bovendien draagt het per kavel uitgeven aan verschillende ontwikkelaars bij aan een gevarieerd beeld. Het zou fijn zijn als jullie mij per nieuwsbrief op de hoogte houden.	Hartelijk dank voor uw reactie. We hebben u toegevoegd aan onze verzendlijst voor de nieuwsbrief.
7	Op 25 november jl. is het concept Stedenbouwkundig plan Beurskwartier, november 2022, vergezeld van een concept Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier, november 2022, ter inzage gelegd voor inspraak aan betrokkenen en belanghebbenden, die tot en met 19 januari 2023 een reactie kunnen indienen op deze plannen. Na kennisneming van voornoemde documenten en mondelinge toelichting te hebben vernomen op de bijeenkomsten (bezocht en via digitale verbinding bijgewoond) maak ik graag gebruik van de gelegenheid om een reactie te geven op de voorgenomen plannen en voorstellen voor verbeteringen te doen. 1. Compartimentalisering en verkaveling I. Allereerst mijn waardering voor de zorgvuldige compartimentalisering van bouwvolumes (ook aangeduid als een diversiteit in korrelgrootte) en de gedetailleerd uitgewerkte voornemens c.q. verplichtende aanwijzingen voor het gebruik van onder meer de materialen om deze nieuwe woonwijk tot een aangenaam verblijfsgebied te maken, en het geuite voornemen hierop ook strikt aan te sturen, ook bij de	Hartelijk dank voor uw reactie. <i>1. Compartimentalisering en verkaveling I</i> Dank voor uw steun voor het uitgangspunt tot compartimentering. Bij punt 4 reageren we op uw zorg over micro-verkaveling.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	beoordeling van de t.z.t. ingediende bouwplannen/ontwerpen. Mits aldus goed bewaakt en aangestuurd kan hiermee worden voorkomen dat per bouwblok kazerneachtige, saaie monolithische gevelwanden de aanblik zullen gaan bepalen (zoals helaas het geval is bij de gevelwanden van appartementen aan de binnenhaven en langs het Merwedekanaal). Met deze uitgangspunten als criteria voor beoordeling van de concreet ingediende bouwplannen moet een dergelijke chronisch gebrek aan visuele verstrooiing in de architectuur van de gevelwanden per bouwblok voorkomen kunnen worden wat kan bijdragen aan een aangename herkenbare identiteit. Daar is men immers ook op uit. Het is goed om te zien hoe aldus daarvoor ook eerste noodzakelijke stappen worden gezet. Echter een te algemene doorgevoerde toepassing van één ingrijpend aspect daarvan, en wat ik voor nu zou willen aanduiden als micro-verkaveling binnen één bouwblok, - d.w.z. voor ieder van de 10 bouwblokken, en zo voor hele ontwikkelingsgebied Beurskwartier - brengt echter ook te grote beperkingen om eerder geuite ambities waar te maken; waarover meer bij punt 4, vergezeld van een voorstel voor nuancering van dit specifieke beleidsvoornemen.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	2. Architectuur en Identiteit Beurskwartier. Inzake de beoogde architectuur blijven de voornemens weinig gepreciseerd. In enkele passages worden de beoogde effecten van deze architectuur genoemd en leest men enkele summiere aanwijzingen als oriëntatiepunten ervoor, al lijkt dit bij nader inzien meer het materiaalgebruik te betreffen. In de (sub) paragrafen over de Leefkwaliteit en de Architectonische kwaliteit van de bebouwing in het Beurskwartier wordt onder meer het volgende gesteld: "Beurskwartier is een nieuwe stedelijke plek waar je je thuis voelt. Het ontleent zijn identiteit aan de architectuur en de buitenruimte". (...) "De architectuur van [het] Beurskwartier kenmerkt zich door het gebruik van materialen die mooi verouderen, in warme kleuren en met veel aandacht voor de detaillering, die gericht is op tactiliteit. (...) Beurskwartier vindt aansluiting op de omgeving, de kleuren en materialen deels geïnspireerd de bestaande (Croeselaan) en de in aanbouw zijnde bebouwing (Galaxy Tower en Wonderwoods)." (pp.9-10, concept Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier). Dit klinkt veel belovend qua algemene inhoud, die men zich erbij kan voorstellen, maar de bijgevoegde afbeeldingen/foto's in het document zullen helaas bij menig een het hart toch niet sneller van verlangen doen gaan kloppen, als het nog klopt! ;-(In dit laatste citaat uit het concept Beeldkwaliteitsplan geeft men echter aan dat in de architectuur van de tien bouwblokken de kleuren en materialen deels geïnspireerd zullen blijken te zijn op de bestaande bebouwing aan de Croeselaan. Dit is nogal ruim geformuleerd, en daardoor biedt dit geen ondubbelzinnig duidelijk oriëntatiepunt van wat men beoogt. Bedoelt men hier nu het appartementsgebouw VVE Veemarktplein-Croeselaan (1938) mee, waarvan de appartementen grotendeels immers zullen blijven staan en (getransformeerd) zullen worden ingepast? Waarvan immers het metselverband in de inmiddels 'mooi verouderende' baksteensoort 'Utrecht plat', aan een detaillering	2. <i>Architectuur en Identiteit Beurskwartier</i> In het Beeldkwaliteitsplan staan de doelstellingen voor de beeldkwaliteit van Beurskwartier (onder andere materiaalgebruik en detaillering). De beschreven doelen zijn concreter gemaakt met naar ons idee passende referentieafbeeldingen / foto's. Hiermee ontstaat ruimte voor architecten om deze doelen op een passende manier in te vullen. Hier is dus bewust gekozen voor enige ruimte voor interpretatie. Toetsing van de ontwerpen aan de beschreven doelen (zoals warm en tactiel) gebeurt door het Supervisieteam. Dit team van externe deskundigen bewaakt de ruimtelijke kwaliteit van Beurskwartier. Met de verwijzing naar 'bestaande bebouwing aan de Croeselaan' bedoelen we de panden die binnen plan Beurskwartier getransformeerd worden. Dit is preciezer aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan. Er komt een duidelijke verdeling tussen de torens en het lagere deel van het bouwblok. Hiermee bedoelen we de 'stedelijke laag' van 25 meter hoog, met hier en daar lagere bebouwing en hogere accenten. De afwisseling en rijkdom in detaillering zit in de stedelijke laag die vanaf straatniveau goed te zien is, waarbij de torens meer naar achteren worden geplaatst vanaf de straatgevels. Ook worden de torens wat terughoudender vormgegeven, zodat ze niet concurreren met het gevarieerde uiterlijk van de stedelijke laag en juist kleine verschillen in architectuur laten zien. <u>Bekroning</u> De identiteit van de wijk wordt straks deels bepaald door een grote hoeveelheid torens bij elkaar, dat levert een kenmerkende skyline op van Beurskwartier (en het Stationsgebied Westzijde). De bekroningen zijn niet goed zichtbaar vanaf het maaiveld in Beurskwartier, maar wel vanaf een grotere afstand. Daarbij denken we dat verschillende bekroningen met elkaar gaan concurreren, terwijl juist gezocht wordt naar samenhang in de toppen om een samenhangend geheel neer te zetten. Dit is deels een smaakkwestie. Uw

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	en diversiteit in de gevels als geheel substantieel heeft bijgedragen? Wat inderdaad wel een preciezere indruk zal kunnen geven van de in het Beurskwartier beoogde tactiliteit, alsmede van de natuurlijke en warme uitstraling die gerealiseerd moet worden in de nieuwbouw van het Beurskwartier?! Waarom dan niet preciezer aangeduid of omschreven, om aldus later elk misverstand te kunnen vermijden over het bedoelde bewuste inzetten "op warmte en tactiliteit"? En om te voorkomen dat men, bewust of onbewust, het oriëntatiepunt daarvoor meent te moeten gaan zoeken in aan de andere zijde van de Croeselaan gelegen kantoorgebouwen als Rijkskantoor De Knoop (2018, renov.), de nieuwere Rabobank (2010), waar in de architectuur toch weinig warmte en tactiliteit (althans voor mij) te onderkennen valt? Meer nauwkeurigheid over wat men voor ogen heeft, kan naderhand bij de beoordeling door de leden van het supervisieteam van concrete bouwplannen ook helpen om zulke misverstanden te voorkomen over de bedoelde oriëntaties. De gewenste verduidelijking kan uiteraard ook vooraf, voor architecten die gaan ontwerpen, een duidelijker aansturing brengen en naderhand behulpzaam zijn om geschillen tussen het supervisieteam en architecten/projectontwikkelaars op transparantere wijze te beslechten. Daarom doe ik het voorstel om de te globale verwijzingen te preciseren en de beoordelingscriteria daartoe i.h.a. scherper te omschrijven. De vele hoge torens (11 torens variërend van 70-90m) worden voor het gebied vrij dominerend en zijn mede bepalend voor het beeld van de wijk. In 4.3 Vormgeving van de top (Concept Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier, p.23) wordt echter nauwelijks onderbouwd waarom deze torens geen bekroning krijgen – men volstaat met een rood kruisje bij een beeld daarvan te zetten -, terwijl juist deze torens bezoekers en bewoners direct in het oog zullen springen. Ook bij de mondelinge toelichting kon een vraag naar verantwoording van deze	reactie is aanleiding om iets ruimere mogelijkheden voor beëindiging van de torens toe te voegen. Het Beeldkwaliteitsplan is hierop aangepast. <u>Overmaat</u> Met 'overmaat' wordt bedoeld dat in het ontwerp, bepaalde onderdelen van het gebouw ruimer worden vormgegeven dan in eerste instantie nodig is. Zo kan rekening worden gehouden met functieverandering in de toekomst, bijvoorbeeld van wonen naar werken. Denk daarbij aan de verdiepingshoogte of de indeling van de plattegrond. De ontwikkelaars en architecten moeten in hun ontwerp duidelijk laten zien dat verandering in de toekomst mogelijk is. <u>Rijke architectuur</u> Met rijke architectuur bedoelen we dat een gebouw door het type en mate van detail, mensen uitnodigt om met aandacht te kijken en zo nieuwe of bijzondere details te ontdekken. Deze details zorgen dat een gebouw karakter krijgt. Naast variatie in details moet ook duidelijke architectonische samenhang zorgen voor eigenheid in uiterlijk. In het Stedenbouwkundig Plan is variatie opgenomen, door bijvoorbeeld verschillen in korrelgrootte, functiemix, plinthoogtes en de vele ingangen aan de straat. Met deze variatie moeten de architecten de gebouwen ontwerpen. We zijn ervan overtuigd dat dit geen saaie gebouwen oplevert. Met tijdloos bedoelen we dat er geen specifieke bouwstijl uit het verleden wordt gekopieerd en dat trends zoveel mogelijk vermeden worden. De gebouwen in Beurskwartier moeten zowel vandaag als over vele jaren nog steeds de eigenheid en architectonische kwaliteiten van het oorspronkelijke ontwerp laten zien.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	keuze niet bevredigend beantwoord worden. Een eventuele verwijzing naar aansluiting zoeken bij de keuze voor de afgeplatte top van het Rabobankgebouw (2010; Rob Ligtvoet) leek als nadere motivering te volstaan, als ik het mij goed herinner. Dit lijkt mij ontoereikend, want al zou de afwijzing van een bekroning wellicht volgens de architect Ligtvoet bij uitstek goed passen bij de vormgeving van dit Rabokantoorgebouw, dan gaat dit toch niet automatisch op voor de torens in het Beurskwartier waarin wonen en werken wordt samengebracht en men juist op een warme en tactiele architectuur wil aansturen? Een afgeplatte torenafroning brengt geen voor de hand liggende mogelijkheid voor de identiteit van (een deel van) de wijk. Gezien de woon- en verblijffunctie van dit gebied, het streven naar een herkenbare identiteit van de wijk, waaraan dominante oriëntatiepunten bijdragen, doe ik bij deze het voorstel om in principe bij deze torens te kiezen voor vanaf het maaiveld goed zichtbare bekroningen. In het concept Stedenbouwkundig Plan geeft men aan dat in het Beurskwartier men gebouwen beoogt die over 100 jaar niet worden gesloopt, maar eenvoudig zijn aan te passen. “Deze gebouwen zijn goed ontworpen, bieden een verstandige overmaat en hebben een rijke en tijdloze architectuur.” (p. 63, Concept Stedenbouwkundige Plan Beurskwartier). Wat bedoelt men een ‘overmaat’ dat een gebouw kenmerkt en wanneer is duidelijk dat die overmaat als kenmerk van dat gebouw ‘verstandig of niet verstandig’ gekozen is? Wat verstaat men onder een ‘rijke’ architectuur? Hoe kenmerkt deze ‘rijkheid’ zich in een gevel van een kantoor of een woongebouw? Wat zijn daarvoor de goede criteria? Laat een voornemen voor ‘rijke’ architectuur zich goed verenigen met ‘tijdloze’ architectuur? En waardoor kenmerkt zich een ‘tijdloze’ architectuur? Moet met bij ‘tijdloze’ architectuur denken aan de Jaarbeursgebouwen van de afgelopen 50 jaar, waar het streven naar functionaliteit en bruikbaarheid weinig fraais en zeker geen rijke architectuur, mogelijk zelfs geen of weinig architectuur heeft	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	opgeleverd? Moet men bij tijdloze architectuur ter oriëntatie denken aan de vlakke en saaie gevelwanden van de appartementencomplexen gelegen aan de historische Utrechtse Binnenhaven en die gevelwanden aan het daaraan grenzende Merwedekanaal? Het komt mij voor dat op die mooie plek aan water voor de daaraan gelegen gevelfronten indertijd niet met een (hoge) ambitie voor architectuur is ingezet, al nodigde de locatie daar voor uit, en is het ondanks deze misslag nu wellicht prettig wonen. Daarom doe ik het voorstel om in de definitieve versie van de Stedenbouwkundig Plan ook een inhoudelijk toelichting op deze beoordelingscriteria te formuleren, zodat duidelijker wordt wat men hierbij voor ogen heeft. Waardoor men ook beter een standpunt over deze plannen kan bepalen, want dit is nu, vanwege de vaagheid, eigenlijk niet goed mogelijk. Ook hier geldt: voor het Supervisieteam, dat de ontwerpen van de architecten zal beoordelen lijkt zowel voor de aansturing vooraf als voor de inzichtelijk beoordeling (afwijzing of aanvaarding) is een precisering van die criteria beslist geboden om naderhand met geschillen over ontwerpen zorgvuldig om te kunnen gaan en transparant besluiten te nemen en te kunnen motiveren.	
7 (vervolg)	3. Bezinning in de groene binnenhoven: niet altijd helemaal wat het lijkt. Het concept Stedenbouwkundig Plan stelt de 'vergroening' mijns inziens iets te rooskleurig voor. Op de binnenhoven zal als gevolg van de hoogbouw weinig bezinning het maaiveld in die binnenhoven kunnen beschijnen, of slecht heel kort. Elders heb ik reeds gesignaleerd dat het bezonningsrapport voor blok 2A daarover niet expliciet heeft geïnformeerd; deze lacune en het gevolg daarvan heb ik ook bij mijn bezwaar tegen het Bestemmingsplan geuit, omdat dit ook bij de bestuurlijke besluitvorming over het hoofd lijkt te zijn gezien. Uit het Stedenbouwkundig Plan blijkt dat binnen 8 van de 10 bouwblokken er binnenhoven zijn, die met een fris groene kleur op die plekken zijn aangegeven wat, mede met de gekozen benaming 'binnenhof', echter een geflatteerd beeld schept van wat in deze	3. <i>Bezinning in de groene binnenhoven: niet altijd helemaal wat het lijkt.</i> Het klopt dat er in de binnenhoven relatief veel schaduw is door bebouwing er omheen. In de kaartjes op pagina 36 van het Stedenbouwkundig Plan is te zien dat blok 1E en 2A de minste aantal uren krijgen. Tegelijkertijd is het goed mogelijk een groene omgeving te maken door schaduwminnende beplanting te planten. Zo ontstaat er toch een aangenaam woon- en verblijfsklimaat binnen de bouwblokken. Niet alle binnenhoven in Beurskwartier zullen evenveel zon krijgen. Sommige zijn overwegend schaduwrijk, maar krijgen altijd een zo groen mogelijke inrichting. Een plek in de zon is vaak aantrekkelijk maar er zijn ook (steeds meer) momenten dat mensen juist schaduw willen opzoeken. Naast de binnenhoven kunnen bewoners straks naar de openbare parken en in elk

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	besloten open ruimtes de zon aan beschijning te bieden heeft voor bewoners die daar zullen gaan lopen of willen vertoeven: veel zonneschijn komt daar meestal niet. “ De basismaat is een gebouwhoogte van 25 meter afgewisseld met 12 meter voor extra licht in het bouwblok en 45 meter als accenten. De torens zijn altijd 70 of 90 meter hoog.”, zoals vermeld op p. 23 van het concept Stedenbouwkundig Plan, is daar de oorzaak van en bij een bouwblok als 2A pakt dit als gevolg van drie nabijgelegen hoge torens voor de bezonning van de binnenhof zó slecht uit, dat dit een her-situering van één van die schaduw-veroorzakende hoge torens (2 torens in blok 2A; een toren aan de Parkstraat in blok 2B) daarvan dringend geboden maakt. Bij dezen dan ook mijn voorstel om voor één van die twee torens een andere plek te zoeken. Anders kan men beter afzien van de planning van een binnenhof in bouwblok 2A, om misplaatste verwachtingen bij toekomstige bewoners/gebruikers (huurders/kopers) te voorkomen. Omdat dit probleem zich bij meerdere binnenhoven voordoet doe ik als tweede voorstel om te bezien of een standaard-verlaging van de 12m hoogte in de bouwblokken t.b.v. van de extra belichting van de binnenhof, naar 6-9 meter kan worden gebracht ter hoogte van alle gevels die lange tijd door de zon beschenen worden, indien dit meer zonlicht op de grond/het maaiveld van de binnenhoven zou kunnen brengen. Dit zou binnen een bouwblok kunnen leiden tot een verschuiving van vloeroppervlakten/woonlagen, waardoor dankzij de verlaging aan de zonzijde van het blok (ten behoeve van meer bezonning in de binnenhof) op het achter het binnenhof aangrenzende deel van hetzelfde bouwblok een hoger aantal bouwlagen wordt gerealiseerd. Wellicht biedt dit kansen om de beoogde zonbeschijning in andere binnenhoven optimaler te maken, dan in de huidige plannen gerealiseerd kan worden.	bouwblok een gezamenlijke daktuin gebruiken. Daarnaast krijgen veel woningen een eigen balkon. Zo zijn er in Beurskwartier straks, afhankelijk van het weer en de individuele behoefte, genoeg mogelijkheden voor mensen om 'naar buiten' te gaan. We nemen uw suggesties voor aanpassing van de bouwhoogtes of verplaatsen van de torens daarom niet over.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	4. Compartimentalisering en verkaveling II – sluit oorspronkelijke architectonische ambities uit. Een beter voorstel inzake bouwblok beleid voor het P3-gebied Beurskwartier De keuze voor compartimentalisering en verkaveling binnen de bouwblokken zelf maakt onmiddellijk duidelijk dat in dit concept Stedenbouwkundig Plan bekende ambities voor bijzondere architectuur op grote schaal – d.w.z. voor een bouwblok als geheel – bij voorbaat uitgesloten zijn. De micro-verkaveling standaard voorgeschreven voor ieder bouwblok ontnemt elke ruimte daarvoor. Dit staat echter in tegenstelling tot de van gemeentezijde eerder gewekte verwachtingen. Belangstellenden en betrokkenen zijn immers een paar jaar geleden op uitnodiging van de gemeente Utrecht, met de vorige D66 wethouder Victor Everhardt, met de stedenbouwkundige mw. Marlies de Nijs en andere medewerkers van het Stadslab Beurskwartier, een hele dag op excursie gegaan naar Amsterdam en Rotterdam. Om met eigen ogen de eigentijdse, fraaie en soms eigenzinnige architectuur van onder meer de Amsterdamse Zuidas te zien en om in Rotterdam van oplossingen voor windhinder als gevolg van hoge torenbouw kennis te kunnen nemen. Om zich zo een beeld te vormen van wat de hedendaagse en soms eigenzinnige architectuur ook in het Utrechtse Beurskwartier zou kunnen gaan brengen. Bij de selectieronde voor de bouwplannen voor de tender waar nu Wonderwoods verrijst was ik op verzoek van de gemeente als commissielid betrokken en leverde ik eveneens actieve bijdragen, mede geïnspireerd door het gemeentelijke voornemen om in het Beurskwartier bijzondere architectuur te realiseren. De eerder geuite ambitie was om alhier een nieuwe wijk te realiseren met moderne, en spraakmakende architectuur – pal naast het Utrechtse Centraal station gelegen – alwaar te zijner tijd bezoekers van heinde en verre naartoe reizen om daarvan kennis te nemen, om dit architectonische visitekaartje van Utrecht met eigen ogen te komen zien. Zoals nu ook	<i>4. Compartimentalisering en verkaveling II.</i> Het klopt dat de schaal die wordt nagestreefd kleiner is dan de schaal van Wonderwoods en Galaxy Tower, maar de in de reactie gebruikte term microverkaveling klopt niet met de schaal van de verkaveling. De verschillende bouwblokken in Beurskwartier worden onderverdeeld in verschillende gebouwen met een verschillende schaal. Een bouwblok is opgebouwd uit één grote ontwikkeling met een bouwoppervlak van ongeveer 12.000m², én uit 5 tot 6 kleinere ontwikkelingen van zo'n 200m², 800m² tot 5000m² per stuk. Samen is dit een forse ontwikkeling per bouwblok. De programma's van de bouwblokken zijn groot. Juist omdat de schaal zo groot is, is het belangrijk om te sturen op meerdere eigenaren per bouwblok. Dit heeft als voordeel dat er in de toekomst binnen één bouwblok meerdere groepen van bewoners en gebruikers zich betrokken voelen voor hun eigen gebouw. De gebouwen samen vormen een stukje straat met eigen kenmerken en diversiteit en levendigheid. U vreest dat deze opdeling ten koste gaat van de mogelijkheid om hier spraakmakende en spectaculaire architectuur te realiseren. Deze vrees delen wij niet. De ontwikkelingen binnen een bouwblok hebben voldoende ruimte om een eigen, unieke uitstraling te krijgen. De nagestreefde variatie in korrelgrootte (verschillende groottes van gebouwen en panden) voorkomt eentonigheid en uniformiteit binnen een bouwblok, zoals u zelf in uw reactie ook aangeeft. De ambities om oud en nieuw in één ontwikkeling samen te brengen, biedt bijzondere mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld de inpassing van het monument op de van Sijpesteijnkade. De nieuwe bebouwing Sijpesteijnkade, bestaande uit een aantal grote panden met iets naar achtergelegen hoogbouw, is hierbij een goede referentie. Elementen hiervan zijn ook terug te vinden in Little C en op de Zuidas, maar zijn nooit één op één vergelijkbaar. De bedoeling voor Beurskwartier is om een stuk stad te maken dat past in haar omgeving. De nagestreefde architectuur is daarom niet opvallend maar eerder plezierig, leefbaar en genuanceerd. Toch krijgt het gebied haar eigen architectonische referentiepunten.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	onder meer bij de Amsterdamse Zuidas gebeurt. Vrij recent, in het afgelopen jaar, verwees ik daarom ook op een gemeentelijke bijeenkomst naar de bijzondere, en kwalitatief goede architectuur in dichte en compacte bebouwing, die in dat jaar in Rotterdam nabij de Coolhaven werd opgeleverd met Little-C (INBO;2022; 320 woningen, plus 10.000m2 voor werkplekken en horeca) en The Valley (MVDRV; eigenzinnige architectuur met bijna 200 huurwoningen, kantoren en voorzieningen; met veel groen, en qua energiezuinigheid met een energieprestatie-coëfficiënt van – 0,30), als geslaagde en inspirerende voorbeelden waarmee de Utrechtse ambities op deze plek kunnen worden waargemaakt, hetgeen toe door gemeentelijke deskundigen werd beaamd. Onder de fotografische beelden in de concepten Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan voor het Beurskwartier zal men echter te vergeefs speuren naar beelden daarvan, laat staan van vergelijkbare innovatieve stedenbouw en bijzondere architectuur. Dat bevreemdt, gezien de eerder geuite ambities en de erkenning bij meerdere gelegenheden door deskundige betrokkenen en bestuurders dat aan de bovengenoemde architectonische prestaties (ook op het gebied van combinaties van kantoor- en woningbouw) goede en bruikbare ideeën kunnen worden ontleend voor de bouw in het Beurskwartier. Wat is hier gaande, vraagt men zich als betrokkene en geïnteresseerde af? Is met het vertrek van wethouder Victor Everhardt naar de hoofdstad van het land, - die toch immers voor het Beurskwartier (ook namens B&W en de stad) onder meer inzette op een spiegeling van ideeën gerealiseerd op de Amsterdamse Zuidas -, Ook dit ambitieniveau qua stedenbouw en architectuur uit Utrecht verdwenen? Nam Everhardt met zijn vertrek naar Amsterdam soms ook het toch eerder hele bewust gekozen, ambitieuze en gezaghebbende referentiekader mee, voor wat er in het Beurskwartier qua architectuur moet komen? De funeste gevolgen van de vergaande	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	ingreep, nu geopenbaard in het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier, van de door mij aangeduide standaard micro-verkaveling per bouwblok, sluit de ambities voor grootschalige eigenzinnige architectonische schepping categorisch uit. Geen wonder dat het beeldmateriaal, dat in beide concepten plannen voor het Beurskwartier is opgenomen, zo saai en zo gewoontjes oogt – het ontbreekt aan bijzondere, opvallende oriëntatiepunten die bijdragen aan de identiteit van de wijk, omdat die ook op voorhand mede door de beleidskeuze van microverkavelingen systematisch uitgesloten worden. Neem nog een de bus naar de Amsterdamse Zuidas en naar de wijk Little-C Rotterdam zou ik betrokken ambtenaren, bestuurders, plannenmakers willen toeroepen! Bezint nog eens, eer gij begint! Mijn voorstel is derhalve om voor de bouwblokken rond het Croesepark (2A, 2B, 2C, 2D, 2E; gelegen aan de Croeselaan, Van Zijstweg, Parkstraat, Beursstraat Zuid en Veemarktplein) minstens voor twee (2C, 2E) of eventueel drie bouwblokken van een dergelijke, microverkaveling af te zien. Om aldaar aan die eerder geuite grootschalige architectonische ambities de ruimte te bieden en die bouwblokken te oormerken voor dergelijke ontwerpen; om deze te (laten) realiseren. De ruimte van Croesepark en Croeselaan laat een goede beleving van zulke grootschalige architectonische scheppingen toe. Voor dat deel van het gebied Beurskwartier zou een besluit voor microverkaveling dus niet voor ieder bouwblok standaard moeten worden opgelegd. Zodat de mogelijkheden voor het scheppen van bijzondere architectuur op een stedenbouwkundig niveau In Utrecht niet bij voorbaat de pas wordt afgesneden, zoals nu impliciet gebeurt als men dit Stedenbouwkundig Plan volgt. Utrecht moet zich, voor minstens twee van die bouwblokken als geheel, de kans niet laten ontglippen om hier in deze nieuwe wijk - waarvoor pas over vier/vijf jaar de bouw begint – in grotere beeldbepalende gebouwen, een	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	architectuur van (inter-)nationaal uitzonderlijk hoog niveau te (laten) scheppen. Als een extra visitekaartje voor een bezoek aan de stad.	
7 (vervolg)	5. Handhaving panden Croeselaan (1938) en versterking daarvan: correcties en aanvullingen In het concept Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier wordt op p. 43 een paragraaf gewijd aan de voornemens voor Uncle Jim en de appartementen Veemarktplein-Croeselaan (m.u.v. de zes te slopen panden). “ De bestaande bebouwing aan de Croeselaan heeft voor een deel cultuur historische waarde. Om die te behouden worden er kaders gegeven om deze op een goede manier in te passen. Het uitgangspunt hierbij is behoud en transformatie van de panden en versterking van de karakteristieke architectuur waar mogelijk, vanwege de cultuur-historische waarde daarvan.”, zo wordt vermeld. Ik voeg een deel van de geveltekening van dit complex bij, zodat het belang van mijn verzoeken voor zorgvuldige aandacht voor herstel van dit gebouwencomplex de aandacht krijgt die het verdient. (zie bijlage) Mogelijk kan de oorspronkelijke fietsenstalling aan het Veemarktplein te zijner tijd ook in ere worden hersteld. In de betreffende paragraaf staan enkele (storende) fouten en slordigheden, die correctie c.q. aanvullingen behoeven: - In de subtitel Croeselaan 75-75 Bis-A/ 85-85 Bis-A wordt door het niet vermelden van de Bis-nummers over de hele linie een bestaande woonlaag op de eerste verdieping (6 appartementen) niet onderkend en benoemd. Hier moet dus staan: Croeselaan 75, 75 Bis, 75 Bis-A/ 85, 85 Bis, 85 Bis-A. - Bij de panden die gesloopt zullen worden, ziet men dezelfde omissie – hier gaat het ook om zes panden in deze rij appartementen, d.w.z.	5. <i>Handhaving panden Croeselaan (1938) en versterking daarvan: correcties en aanvullingen.</i> Dank voor de tekening. Bij alle te behouden panden zoeken we naar een passende manier van transformatie. Respect voor het oorspronkelijk ontwerp van de panden speelt daarbij zeker een rol. We zoeken naar een goede balans tussen behoud van het bestaande en nodige aanpassingen om de panden geschikt te maken voor nieuwe functies. Naar mogelijkheden voor hergebruik van materialen uit de te slopen panden bekijken we nader. Dank voor de opmerzaamheid. De huisnummeraanduiding is aangepast in het Beeldkwaliteitsplan

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	2x 3 boven elkaar gelegen appartementen rond een portiektrap, met de nummers 87, 87 Bis, 87 Bis-A en 89, 89 Bis, 89 Bis-A. - Eveneens herhaalt zich dit bij de panden aan het Veemarktplein die ook gehandhaafd blijven en die deel uitmaken van het VVE-Appartementencomplex Veemarktplein-Croeselaan; deze appartementsrechten hebben de volgende nummers: Veemarktplein 42, 42 Bis, 42 Bis-A, 43, 43 Bis, 43 Bis-A, 44, 44 Bis, 44 Bis-A. Deze moeten in deze paragraaf nog worden toegevoegd c.q. gecorrigeerd. Alle beneden panden hebben, zoals bekend, momenteel een horecabestemming. (Ruig, Miyagi & Jones). Bij de opsomming van aandachtspunten/voornemens (waarvoor dank) om de cultuurhistorische waarde dit appartementencomplex geen geweld aan te doen en waar mogelijk te versterken, mis ik een aandachtspunt, hoewel soms al eerder gemeld, die nog niet zijn opgenomen.¹ Ik die daarom het voorstel om de volgende punten alsnog expliciet toe te voegen: • de eerder gedane suggestie om de (ca. 7 m lange) vlaggenmast, inclusief siersmeedwerk, op het torengedouw te plaatsen tussen de appartementen van Croeselaan 75, 75 Bis en 75 Bis-A en de hoek met Veemarktplein c.q. te herstellen (zie bestektekening). • aandacht en zorg voor karakteristieke elementen zoals het siersmeedwerk, zoals bij de zorg voor Croeselaan 91/91 Bis (Uncle Jim) wel vermeld staat; die karakteristieke elementen heeft dit appartementencomplex ook. • herstel oorspronkelijke hoekingang winkel (nu horeca Ruig) gelegen op hoek Croeselaan-Veemarktplein.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	• herstel /her-opmetseling van sommige poeren naast de portiekopgang in het oorspronkelijke baksteenmateriaal (d.w.z. het Utrechtse plat). Uiteraard ben ik bereid om te zijner tijd met een voor de uitvoering van deze taken verantwoordelijk gestelde ambtenaar plekken voor herstel en verbetering na te lopen, om zo mede een indruk te kunnen vormen voor de hoeveelheid benodigde bakstenen van het Utrechts plat dat bij de uiteindelijke eventuele sloop van de zes appartementen moet worden afgebikt en veilig gesteld voor restauratie/herstel. Uit mijn Zienswijze op het Bestemmingsplan, d.d.9 oktober 2020 – “Graag zie ik in het ontwerp Bestemmingsplan expliciet als voornemen opgenomen de zorgvuldig omgang met die gebouwen, onder meer bij de sloop van de woningen Croeselaan 87-89 en bovenwoningen. Daarbij zouden de speciale bakstenen met afwijkend formaat – het zogenoemde Utrechtse plat- waarmee de gevels van het gehele complex zijn opgetrokken bij de sloop afgebikt moeten worden om hergebruikt te kunnen worden voor de nieuwe afsluiting/kop van dit complex aan de zijmuur van de appartementen Croeselaan 85-87, plus bis- en bis-a-nummers. Dat dient op een professioneel verantwoorde manier te gebeuren, want die zijmuur wordt voortaan voor passanten in de doorstreek naar het Beurskwartier, en verdient wellicht in het metselpatroon ook een nadere differentiëring om recht te doen aan dit gebouw. Zodat het architectonisch karakter van de schepping van de architect Van der Wart gerespecteerd en gehandhaafd kan blijven. De afgebikte stenen zouden ook nog benut kunnen worden voor kleine restauraties aan het complex waarvoor in het verleden verkeerde bakstenen zijn gebruikt. Over wat mooi zou kunnen worden gemaakt aan wat blijft staan, laat het ontwerp Bestemmingsplan zich niet uit. Ook niet summier – het lijkt een blinde vlek en dat is jammer. Ik begrijp dat zulke details als hier niet in een	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
7 (vervolg)	ontwerp Bestemmingsplan worden opgenomen, maar hier helemaal over zwijgen past ook niet! Daarom zou het niet misstaan om in het ontwerp Bestemmingsplan het voornemen te uiten om dit appartementencomplex te zijner tijd in de oorspronkelijke gedaante volledig te herstellen, d.w.z. de grote vlaggenmast die op het torenachtige gedeelte vooraan oorspronkelijk stond op nieuw aan te brengen, wat de karakteristieke dimensies van de architectuur accentueert, de ijzeren ornamenten die verdwenen zijn opnieuw aan te brengen. Een zelfde intentie zou in het ontwerp moeten zijn verwoord voor het in oorspronkelijke staat brengen van het restaurant Uncle Jim, voorheen Polais des Sports, dat eveneens blijft staan.“	
8	Dank voor het delen van het concept Stedenbouwkundig plan en voor het Teams gesprek dat wij hier eerder deze week over hebben gevoerd. CBRE IM staat, zoals ook eerder door ons is aangegeven, positief ten opzichte van de beoogde planwikkeling van het Beurskwartier. Wel hebben wij enkele zorgen en opmerkingen ten aanzien van het concept Stedenbouwkundig plan, gelet op onze belangen als eigenaar van Hojel City Center 2. Deze willen wij middels deze zienswijze kenbaar maken. 1. CBRE IM maakt zich zorgen over de gevolgen van het bouwblokken 1A en 1E ten aanzien van schaduw-, windhinder en bezonning op het Hojel 2 gebouw (in de huidige status en voor het herontwikkelingsplan voor Hojel 2). Het concept Stedenbouwkundig plan geeft (behalve een maximumhoogte) geen uitsluitend over de beoogde locatie en afmetingen van die bouwblokken, met name de torens in die bouwblokken. Het is niet duidelijk of de impact van de bouwblokken op schaduw-, windhinder en bezonning voor de omliggende gebouwen getoetst is voor dit plan, of welke kaders	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>1. Impact schaduw-, windhinder en bezonning</u> Dit Stedenbouwkundig Plan is een uitwerking van bestemmingsplan Beurskwartier 1. De positie van de torens zijn hierin preciezer aangegeven. Bij de uitwerking van de afzonderlijke gebouwen door architecten wordt de precieze positie en omvang bepaald. In het bestemmingsplan is bepaald dat bebouwing die hoger is dan 30 meter geen onevenredige hinder voor de omgeving mag veroorzaken. Dit is uiteraard ook het uitgangspunt van dit Stedenbouwkundig Plan. Zowel het effect op wind als bezonning zijn in de planvorming getest. Voor de bezonning van woningen zijn in het Stedenbouwkundig Plan specifieke eisen opgenomen. We hanteren hier de

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
8 (vervolg)	daarvoor gelden. Wij verzoeken dat dit laatste duidelijk kan worden gemaakt door u. 2. CBRE IM maakt zich zorgen over de ruimtelijke kwaliteit van de straat tussen Hojel 2 en Galaxy. In ons herontwikkelingsplan doen wij een aanzienlijke inspanning en investering om de kwaliteit van die straat op te waarderen. Het plein achter Galaxy zal gebruikt worden voor bestemmingsverkeer voor Galaxy (taxi's, auto voor de parkeergarage, expeditie). Het lijkt erop dat er te weinig ruimte is op het plein voor die verkeersbewegingen en dat genoemde voertuigen en expeditie-activiteiten zich zullen verplaatsen naar de genoemde straat. Dit zal dan ten koste gaan van de loop-, fiets- en groenfuncties van die straat. Het plan spreekt overigens over 'incidentele logistiek' voor Galaxy, maar een hotel heeft normaliter een hoogfrequente (dagelijkse) logistiek, bv. voor bevoorrading, wasgoed en afval. Wij verzoeken om een nadere toelichting en onderbouwing van dit onderwerp. 3. Wij hebben begrepen dat er nog onduidelijkheid is over de aanrijroutes van taxiverkeer naar Galaxy in de eindsituatie. Het plan laat zien dat er een autoroute is gepland door de genoemde straat; blijkbaar is die voor taxi's. Graag horen wij een verdere toelichting op de plannen voor aanrijden van taxi's naar Galaxy. Genoemde zienswijze laat onverlet onze bezwaren tegen het bestemmingsplan Beurskwartier welke onderdeel zijn van een lopende beroepszaak bij de Raad van State. Daarnaast hebben we een praktische vraag naar aanleiding van het stedenbouwkundig plan. Het plan laat een hangende openbare straatverlichting zien in de straat tussen Galaxy en Hojel 2. Indien hier	norm die momenteel in verschillende grote steden (o.a. Rotterdam) gehanteerd wordt: minimaal 2 uur zon op de gevel van een woning in de periode 21 maart – 21 september. Voor kantoren gelden deze eisen niet; hier gelden slechts de eisen voor daglichttoetreding zoals gesteld in het bouwbesluit. In de beoordeling van effecten wordt geen rekening gehouden met eventuele nog niet bestaande gebouwen of herontwikkelingsplannen. <u>2. + 3. Logistiek en taxi's</u> Verkeer van en naar Galaxy Tower kan het gebied inrijden tot aan het straatje tussen Galaxy Tower en blok 1E. Hier is ook een keermogelijkheid (bijvoorbeeld voor afvalinzameling). Bezoekers van Galaxy Tower kunnen gebruik maken van de taxistandplaatsen bij het Beatrixgebouw en er wordt gewerkt aan het ontwerp van een taxistandplaats bij het Jaarbeurspleingebouw. Of het daarnaast nodig is om taxi's gebruik te laten maken van het straatje tussen Galaxy Tower en blok 1E wordt onderzocht. Dat doen we bij het opstellen van het inrichtingsplan Beurskwartier, in afstemming met de planvorming voor het Jaarbeursplein, Galaxy Tower en Hojel 2. <u>Straatverlichting</u> Wij denken dat de ruimtelijke kwaliteit van de straat goed wordt. Omdat er een beperkt aantal verkeersbewegingen in de straat is blijft er genoeg ruimte voor groen en is een goede route mogelijk voor langzaam verkeer. De specificaties voor hangende verlichting zijn nu nog niet bekend. Deze werken we in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte verder uit. Daarvan houden we u op de hoogte zodat u daar bij de uitwerking van de renovatie/uitbreiding van Hojel II rekening mee kunt houden.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
8 (vervolg)	voorzieningen voor opgenomen moeten worden in de gevel van Hojel dan horen wij graag wat de specificaties daarvoor zijn en kunnen wij beoordelen hoe die op te nemen in het herontwikkelingsplan voor Hojel 2. Graag ontvangen wij uw reactie op het bovenstaande.	
9	Clïënte exploiteert aan het Veemarktplein 42 te Utrecht restaurant Miyagi and Jones. Dit restaurant dient voor de realisatie van Beurskwartier 1 te wijken voor woningbouw. Clïënte heeft in het kader van het bestemmingplan “Beurskwartier 1” middels een zienswijze verzocht om bij voorrang aanspraak te maken op een vervangende horecalocatie met bijbehorend terras in het plangebied. In het vaststellingsrapport van mei 2021, onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan, wordt in paragraaf 3.1.3.2 verwezen naar het “Sociaal afsprakenkader” waarin voor restauranthouders een regeling is opgenomen die deze ondernemers een voorrangpositie geeft terug te keren in het plangebied. Clïënte wenst graag gebruik te maken van deze voorrangpositie. Clïënte heeft van de gemeente begrepen dat binnen het plangebied Beurskwartier 1 eerst het gedeelte ten noordwesten van Kinopolis en Wonderwoods gerealiseerd zal worden. Clïënte wenst graag in aanmerking te komen voor verplaatsing van haar restaurant naar een locatie in de plint bij het nog te realiseren Oranjepark. Op de bijgevoegde tekening wordt de voorkeur van clïënte voor hervestiging van het restaurant in het gebied zwart gearceerd aangegeven. De locatie van het bijbehorende terras is blauw gemarkeerd. Een verplaatsing van het Veemarktplein naar het Oranjepark heeft als bijkomende voordeel dat het restaurant zonder tijdelijk te moeten sluiten kan overhuizen. Voor de hervestiging van haar restaurant heeft clïënte een oppervlakte van circa 500 m² nodig. Dit is exclusief de oppervlakte van het terras. Clïënte verzoekt de gemeente bij de	Hartelijk dank voor uw reactie. In het SAK (Sociaal Afsprakenkader) is beschreven hoe de voorrangregeling werkt. De bouwblokken in Beurskwartier worden o.a. ontwikkeld door projectontwikkelaars. Wanneer de bouwblokken eenmaal zijn gebouwd en in de verkoop of verhuur gaan, krijgen de horecaexploitanten van de Croeselaan voorrang. De gemeente onderhoudt contact met deze horeca-exploitanten. Er kan vooraf geen specifieke vervangende horecaruimte toegezegd worden, omdat er meerdere horecagelegenheden/ eigenaren/ huurders van horeca zijn die hier aanspraak op kunnen maken. Uiteraard kan uw clïënte besluiten om in de toekomst zelf mee te doen aan een tender en op die manier zelf met of als ontwikkelaar optreden.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
9 (vervolg)	uitwerking van de uitgangspunten en van het plan rekening te houden met haar wens voor hervestiging binnen het aangegeven gebied. Verder wenst cliënte met de gemeente in overleg te treden over de nieuwe locatie voor haar restaurant binnen het gebied en over de verplaatsing naar de nieuwe locatie. Cliënte verneemt graag van u wanneer een overleg hierover zou kunnen plaatsvinden.	
10	Als stedenbouwkundige en wonend aan de Croeselaan op nog geen kilometer afstand van het plangebied, volg ik de plannen voor het Beurskwartier al een paar jaar. Ik heb indertijd ook een bijdrage geleverd aan de inspraak en bij het voorontwerp bestemmingsplanen. Ik heb me op een raadsinformatiebijeenkomst ook ingezet voor het vervangen van een aantal woningen aan de Croeselaan ten gunste van een ruim (Croese)park. Thans liggen de Uitgangspunten voor het Beurskwartier 1 ter inzage en wil ik daar graag op reageren. Allereerst wil ik het gemeentebestuur complimenteren met het faciliteren van groep topambtenaren onder leiding van stedenbouwkundige Marlies de Nijs. Zij heeft met haar team langdurig een enorme inzet getoond om te komen tot een stedenbouwkundig plan met een bijzondere en hoge ruimtelijke kwaliteit. Met dit plan en deze ideeën, geeft Utrecht een toekomstbeeld van hoe te wonen in een hoge dichtheid nabij een OV-knooppunt. Met een levendige afwisseling van functies en natuurlijk ook met heel veel (ca. 3.000) woningen, waarvan een belangrijk deel ook in het betaalbare segment. De keuze van de gemeente om geen eigen auto's meer te kunnen stallen in dit woongebied en uitsluitend deelauto's en (deel)fietsen toe te staan, is ontzettend stoer en verdient navolging. Ik denk (en verwacht ook) dat andere steden (en niet alleen uit Nederland) hier zullen komen kijken naar het concept en naar dit plan	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>Ontwikkelstrategie</u> In het Stedenbouwkundig Plan staat dat zelfs binnen één bouwblok verschillende ontwikkelaars en architecten worden geselecteerd. Dit om een zo groot mogelijke diversiteit in uitstraling en eigenaarschap te krijgen. <u>Binnenhoven</u> U vraagt zich af of de binnenhoven wel succesvol kunnen worden. Inderdaad worden dit vrij schaduwrijke plekken. Een plek in de zon is vaak aantrekkelijk maar er zijn ook (steeds meer) momenten dat mensen juist schaduw willen opzoeken. De binnenhoven zijn op warme dagen een aangenaam koele verblijfsplek. Naast de binnenhoven kunnen bewoners straks naar de openbare parken, kunnen ze in elk bouwblok gebruik maken van een gezamenlijke daktuin en krijgen veel woningen een eigen balkon. Door de juiste soortkeuze voor beplanting kunnen de hoven toch aangename groene plekken worden. Wij denken dat naast een eerste orde boom per hof, er ook ruimte is voor lagere meerstammige bomen, struiken en lage planten. <u>Drie zijde parkpaviljoen</u> Wij zijn het met u eens dat er bijzondere aandacht gewenst is voor de drie andere gevels. Dit aandachtspunt wordt meegegeven aan de architect die voor het pand het gewenste nieuwe beeld gaat ontwerpen.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
10 (vervolg)	met wonen in een hoge dichtheid, met een aangenaam groen en levendig leefklimaat in het centrum van een stad. Ten aanzien van het creëren en bewaken van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit ben ik positief over het aanstellen van een team supervisors o.a. met Ton Schaap en Sylvia Karres. Hun vakmanschap staat voor een hoge kwaliteit, dus ik ga ervan uit dat de gewenste hoge kwaliteit van zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving hiermee maximaal geborgd wordt. Ik begreep dat de welstand hierdoor nog niet extra zal worden ingeschakeld bij de omgevingsvergunning en dat vind ik positief en helder. Het concept beeldkwaliteitsplan is zeer uitgebreid en geeft duidelijk en gedetailleerd richtlijnen aan om de komende bouwplannen goed aan te kunnen sturen en op kwaliteit te kunnen toetsen. Het stedenbouwkundig plan zelf kent een goed afgewogen bebouwing met heldere clusters en bouwblokken. Deze bouwblokken geven een eenheid en rust in het gebied, maar kennen ook voldoende verscheidenheid in korrelgrootte en uitstraling. De voorgeschreven setbacks zorgen voor een speels en sculpturaal beeld van de bebouwing. Door de pandsgewijze opbouw met variatie in de plintheogtes en de diversiteit in bouwhoogten met teruggelegen setbacks krijgt de bebouwing een levendige verschijningsvorm. De diverse functies in de plinten zorgen voor een levendig straatbeeld. Kortom, een goed en weldoordacht stedenbouwkundig plan. Om de diversiteit in het plangebied zoveel mogelijk te garanderen, zou ik ervoor willen pleiten om bij elk bouwblok een ander ontwikkelende partij te selecteren met elk hun eigen architecten. Dit voorkomt eenvormigheid, waarbij diversiteit hier nou juist zo is gewenst. Ondanks de hoge dichtheid qua bebouwing zijn er twee robuuste parken aanwezig die zorgen voor voldoende rust en groen in het gebied. Ik maak me wel wat zorgen over de binnenruimtes in de	<u>Bestaande bouw</u> Het woonblok Croeselaan 131-143 wordt niet ingepast in het nieuwe bouwblok vanwege de esthetische kwaliteit van het blokje, maar om een 'laag in de tijd' te behouden. <u>Torens</u> Vanwege de totale samenstelling van torens binnen en buiten het gebied, hebben we besloten tot een hoogte van 70 meter op deze positie. Het onderscheid zich daarmee duidelijk van de overkant, waar de hoogte 105 meter is.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
10 (vervolg)	blokken. Ik vrees dat de hier nagestreefd groene ruimte niet optimaal zal gaan worden gelet op de schaduwwerking van de omringende bebouwing. Maar wellicht is het voorschrijven van ten minste één flinke boom in deze binnenruimte voldoende. Het handhaven van het horecapand (Croeselaan 91) vrijstaand in het park vormt een bijzonder gebouw met een aantrekkelijke functie en uitstraling naar het park. De voorzijde zoveel mogelijk restaureren naar de oorspronkelijke gevel is uitstekend. Maar omdat dit pand vrij komt te staan in de (groene) ruimte is bijzondere aandacht gewenst voor de drie andere gevels. Het moet een alzijdig gebouw worden, waarbij de 'achterzijde' tevens een 'voorzijde' van dit pand zal moeten worden. Architectonisch zou er een mooi contrast gemaakt kunnen worden tussen een oorspronkelijke bakstenen voorgevel en een eigentijdse, een meer opener, transparante gevel aan de parkzijde (enigszins vergelijkbaar met het ontwerp van ZECC bij het transformeren van de voormalige bioscoop tot Foothall Mout in Hilversum). Het woonblokje Croeselaan 131-143 heeft wat mij betreft geen architectonische kwaliteit en ik begrijp niet waarom dit stukje gehandhaafd moet worden. Dit bouwblok op de hoek Croeselaan-Van Zijstweg zou wat mij betreft beter in zijn geheel als nieuwbouw gerealiseerd moeten worden. Het handhaven van dit blokje gaat anders volgens mij een dissonant vormen en krijgt daardoor bijzondere aandacht die het architectonisch niet verdient. Het hoogteaccent in dit bouwblok zou wat mij betreft ook veel hoger moeten zijn dan de voorgestelde 70 meter. Juist op deze markante plek op de hoek is een bouwhoogte van 90 meter hier stedenbouwkundig juist wenselijk, ook in relatie tot de 'Raboverrekijker' van 90 meter hoog. Bovendien levert deze extra hoogte op deze markant plek in het plan ook nog extra woningen op met prachtige uitzichten! Samenvattend	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
10 (vervolg)	Ik ben bijzonder positief over het stedenbouwkundig plan Beurskwartier, mede ook door de hoge kwaliteit van het concept beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan en het aanstellen van sterke supervisors garanderen een hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit bij de uitwerking van de bebouwing en van de openbare ruimten. Belangrijk is ook dat de ambtelijke opstellers (stedenbouw) van het plan bij de uitwerking nauw betrokken blijven, dus dat de gemeente altijd aan tafel blijft zitten en betrokken blijft. Om de diversiteit in het plangebied te versterken pleit ik voor het selecteren van verschillende ontwikkelende partijen per bouwblok. Belangrijk vind ik dat er extra zorg besteed moet worden aan het architectonisch goed en alzijdig vormgeven van het horecapaviljoen, met een goed contrast tussen het monument en een transparant vormgegeven gevel aan het park. Kritisch ben ik op het bouwcluster op de hoek Croeselaan-Van Zijstweg: het bestaande bouwblockje mag wat mij betreft gesloopt worden en de daar geplande toren zou daar 90 meter moeten worden i.p.v. 70 meter.	
11	In het stedenbouwkundig plan staat op blz 11: “Van de minstens 2.500 woningen, maar dit aantal kan door optimalisatie in het ontwerpproces oplopen tot 3.000 woningen, is 35% sociale huur, 25% zit in het middensegment, 40% wordt vrije sector.” Ons bezwaar richt zich op de 35% sociale huur. Binnen de sociale huur bestaan 2 categorieën. Er is de categorie sociale huurwoningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen (rond de 650) en de categorie sociale huurwoningen met een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de maximale sociale huur (liberalisatiegrens). Wij vinden dat in het stedenbouwkundig plan moet worden gedifferentieerd en dat moet worden aangegeven welke aandeel van de sociale huurwoningen valt binnen welke huurcategorie. Voorkomen moet worden dat er uiteindelijk vooral of uitsluitend sociale huurwoningen worden gerealiseerd in de duurste categorie.	Hartelijk dank voor uw reactie. In ons Woonbeleid (Woonvisie) staat dat 70% van alle sociale huurwoningen, een huur moet hebben onder de tweede aftoppingsgrens. Deze afspraak gaat dus over de totale voorraad en is geen doel per project. Het is aan de corporaties om ervoor te zorgen dat zij dit doel ook halen. Dat controleren we via de prestatieafspraken. <u>Placemaking:</u> In het Stedenbouwkundig Plan gaat het om de placemaking tijdens de bouw én in de definitieve situatie. De tijdelijke invulling wordt uiteraard eerst met de bewoners van de Croeselaan e.o. afgestemd. Later is er ook ruimte voor toekomstige gebruikers van het gebied om mee te denken over de tijdelijke invulling. In de toekomst wordt de gebiedsorganisatie Beurskwartier

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
11 (vervolg)	Woningzoekenden met een kleine beurs komen namelijk niet in aanmerking voor de duurdere sociale huurwoningen en zouden dan geen plek krijgen in het nieuw te realiseren gebied. Dat zou niet beantwoorden aan het uitgangspunt van diversiteit. De bewoners van de Croeselaan krijgen voorrang op sociale huurwoningen en middenhuurwoningen in het Beursgebied. Voor bewoners van de Croeselaan met een kleine beurs heeft die voorrang alleen betekenis als er sociale huurwoningen komen waar zij ook voor in aanmerking komen. In het stedenbouwkundige plan staat op blz 11: ‘Elk bouwblok wordt in delen op de markt gezet en ontwikkeld. Zo stuurt Beurskwartier op fijnmazigheid en eigenaarschap. De gebiedsorganisatie wordt verantwoordelijk voor praktische zaken zoals placemaking en de vulling van plinten.’ Graag zien wij opgenomen dat placemaking telkens en uitsluitend wordt georganiseerd in nauw overleg met de bewoners. Dat zijn op dit moment nog alleen de bewoners van de woningen aan de Croeselaan. Op het terrein pal achter onze woningen wil de gemeente ook aan placemaking gaan doen, en daar ging het al direct mis door activiteiten voor te stellen die grote overlast (lawaai) zullen meebrengen. En dat terwijl we al erg veel overlast ervaren en dit ook dikwijls hebben aangegeven. We begrijpen dat overlast als gevolg van bouwwerkzaamheden niet altijd is te voorkomen. Maar overlast als gevolg van extra georganiseerde activiteiten is uiteraard wél te voorkomen. Bij het stedenbouwkundige plan dat ter inzage ligt, is ook bijgevoegd het participatieplan voor de bewoners van de Croeselaan. Het betreft de participatie van de bewoners in de totstandkoming van het gebouw Ondaatje. In 2022 heeft de bewonersvereniging van de bewoners van de Croeselaan samen met de gemeente gewerkt aan dit participatieplan. De gemeente heeft eind vorige jaar van dit plan eenzijdig vastgesteld dat het ‘af’ was en het nu ter inzage gelegd. Wij zijn van mening dat het plan nog niet af is en dat er nog enkele	verantwoordelijk voor placemaking. De overgang naar de gebiedsorganisatie gaat geleidelijk omdat de bouw van Beurskwartier een tijd gaat duren. <u>Participatieplan Ondaatje:</u> Het participatieplan is als bijlage bij de raadsbrief naar de gemeenteraad ter informatie meegestuurd, maar ligt niet ter inspraak zoals het Stedenbouwkundig Plan. U ontvangt naar aanleiding van uw opmerkingen een persoonlijk antwoord hierop. Met de bewoners van de Croeselaan e.o. heeft de gemeente persoonlijk contact.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
11 (vervolg)	essentiële onderdelen aan ontbreken. Voordat het participatieplan definitief wordt zien wij graag de volgende (al eerder besproken) onderdeel in dit plan opgenomen: • Naast het collectief vaststellen van wat gelijkwaardig is en het collectief kunnen vasthouden aan gelijkwaardigheid, is het van belang dat individuele bewoners mogelijkheden krijgen om bezwaar te maken indien zij vinden geen gelijkwaardige woning te krijgen. Afsproken is dat bewoners de mogelijkheid krijgen om te 'escaleren'. Hiertoe zou een escalatieladder worden opgesteld en deze zou worden opgenomen in het participatieplan. Dit is echter niet gebeurd. Als bewonersvereniging hebben we hiertoe reeds constructieve voorstellen gedaan. Deze zijn echter niet opgenomen. Wij willen dat deze worden opgenomen in het participatieplan. • IN het plan dient te worden opgenomen dat de bewoners in het participatieplan recht hebben op ondersteuning en dat de gemeente Utrecht hiervoor de kosten draagt.	
12	REACTIE OP CONCEPT STEDENBOUWKUNDIG PLAN In het concept Stedenbouwkundig Plan zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor Beurskwartier 1 ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan verder uitgewerkt. Cliënten willen allereerst hun waardering uitspreken voor de ambitieuze plannen om van dit gebied een nieuw stuk centrum te maken, met veel aandacht voor duurzaamheid en natuurinclusiviteit. Cliënten stellen bovendien met tevredenheid vast dat geen nieuwbouw is voorzien direct op de grens met het perceel van SRLEV, zoals het bestemmingsplan wel mogelijk maakt. In plaats daarvan is in het concept langs de perceelgrens een verbrede groenstrook met bomenrij voorzien, met daarnaast de Hojelstraat. Deze straat bestaat uit één verhardingsstrook voor voetgangers, fiets- en autoverkeer	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>Ligging en locatie bouwblok 1A</u> Dit Stedenbouwkundig Plan is een uitwerking van bestemmingsplan Beurskwartier 1. De positie van de torens zijn in het Stedenbouwkundig Plan preciezer aangegeven. Bij de uitwerking van de afzonderlijke gebouwen door architecten wordt de precieze positie en omvang bepaald. In het bestemmingsplan staat dat bebouwing hoger dan 30 meter geen onevenredige hinder voor de omgeving mag veroorzaken. Dit is uiteraard ook het uitgangspunt van dit Stedenbouwkundig Plan. - <i>Verlies uitzicht en zonlicht</i> In dit Stedenbouwkundig Plan is aangegeven waar in de toekomst bebouwing wordt gerealiseerd en met welke hoogte, er heeft een uitvoerige zon- en windstudie ten grondslag gelegen. In Beurskwartier stellen we

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
12 (vervolg)	(Pag. 99 concept Stedenbouwbouwkundig plan). Zoals ook blijkt uit onderstaande tekening uit het conceptplan, (Pag. 15 concept Stedenbouwkundig plan) komen oostelijk van de Hojelstraat twee bouwblokken; een kleiner bouwblok 1A en zuidelijk daarvan een groter bouwblok 1B). Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier Zoals hierna zal worden toegelicht, stelt het concept Stedenbouwkundig Plan cliënten nog niet volledig gerust. Ligging en locatie bouwblok 1A Het noordelijk bouwblok 1A is voorzien precies tegenover de meest noordelijke ‘beuk’ van het kantoorcomplex van SRLEV. De exact afstand tussen de bestaande bebouwing en dit bouwblok kunnen cliënten op basis van het concept Stedenbouwkundig Plan niet vaststellen. Deze afstand lijkt echter (te) gering. Dit temeer nu in dit bouwblok een toren van 70/90 meter hoogte is voorzien, met een lager deel van 30/45 meter hoogte. SRLEV vreest dat deze nieuwbouw op korte afstand van haar complex zal leiden tot een zodanig verlies aan uitzicht en zonlicht, dat dit ten koste zal gaan van de bruikbaarheid – en daarmee de verhuurbaarheid – van de kantoorruimte in de noordelijke ‘beuk’ van	bezonnings-eisen, om te voorkomen dat we woningen bouwen die geen zon krijgen. We hanteren hier de norm die momenteel in verschillende grote steden (o.a. Rotterdam) gehanteerd wordt: minimaal 2 uur zon op de gevel van een woning in de periode 21 maart – 21 september. Bij planontwikkeling worden de bezonningsstudies herhaald voor de vergunningsaanvraag. Voor kantoren is daglichttoetreding van belang, en niet de zonhinder en schaduw-hinder. De kaart op pagina 36 van het Stedenbouwkundig Plan geeft de bezonning op maaiveld niveau aan. Dit en dat het om bestaande woningen buiten het plangebied gaat en niet om alle bebouwing, is verduidelijkt. - <i>Geen wonen in 1A</i> In blok 1A is qua programmering geen wonen gepland. Dit is te zien op pagina 52 van het Stedenbouwkundig Plan, op de kaart <i>De mix van wonen, werken en voorzieningen maakt dat Beurskwartier gaat voelen als onderdeel van het centrum</i>. En zoals u aangeeft te lezen op pagina 59 onder het kopje Kantoren. Het Stedenbouwkundig Plan is hierop aangepast en dit is in het Stedenbouwkundig Plan expliciet vermeld. - <i>Bestaande parkeergarage</i> Ten opzichte van de bestaande parkeergarage wordt een afstand van minimaal 2,5 meter gehanteerd; dit betekent dat de bestaande parkeergarage zonder hinder kan functioneren. Bij planontwikkeling worden studies herhaald voor de vergunningsaanvraag. Uiteraard staan we open voor verdere afstemming. <u>Ligging en locatie bouwblok 1B</u> - <i>Verlies uitzicht en daglicht</i> In dit Stedenbouwkundig Plan is aangegeven waar in de toekomst bebouwing wordt gerealiseerd en met welke hoogte. Dit plan is een uitwerking van het bestemmingsplan. Door middel van een zon- en windstudie is de positie zodanig gekozen dat nadelige effecten op bestaande bebouwing zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit geldt ook voor uitzicht.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
12 (vervolg)	haar complex. In deze vrees wordt SRLEV bevestigd door de tekening met aantal zonuren (pagina 36 van het concept Stedenbouwkundig Plan), waaruit lijkt te volgen dat op de kop van deze noordelijke 'beuk' minder dan 1,5 uur zonlicht resteert in het voorjaar op 21 maar (en daarmee ook in het najaar op 21 september), laat staan in de winter. Dat is minder dan de door uw gemeente in dit conceptplan zelf geformuleerde norm van 'minimaal 2 uur op bestaande bebouwing buiten Beurskwartier'. Daarbij merken cliënten overigens nog op deze norm wat hen betreft te laag is. Bouwblok 1A is bovendien voorzien direct tegen de bovengrondse (vier-laagse) parkeergarage van SRLEV aan. In het concept Stedenbouwkundig Plan lijkt met de aanwezigheid van deze garage geen rekening gehouden. Onduidelijk is op welke wijze bouwblok 1A aan de zijde van de garage vormgegeven zal worden, zodanig dat de garage goed kan blijven functioneren en de nieuwe functies in de bouwblok 1A hier geen overlast van zullen vinden (met klachten en toekomstige handhavingprocedures tot gevolg). Volgens cliënten is over de vormgeving van de bebouwing nabij de garage bovendien nadere afstemming met uw gemeente gewenst, ook gelet op de optimaliseringsplannen van SRLEV voor haar eigen perceel, die mogelijk gevolgen gaan hebben voor de locatie waar nu de garage aanwezig is. Kortom, cliënten kunnen zich nog niet vinden in de plannen voor bouwblok 1A zoals nu neergelegd in het concept Stedenbouwkundig Plan. Ligging en locatie bouwblok 1B Het zuidelijke bouwblok 1B is aan de zijde van het perceel van SRLEV niet gesloten. Als voordeel hiervan zien cliënten dat tegenover twee	De bezonningseis voor woningen (zie hierboven) geldt niet voor kantoren. Voor kantoren geldt het bouwbesluit waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van daglicht toetreding. Hier wordt ruim aan voldaan. - <i>Beperking bestaand gebruik</i> In het plan worden een aantal gesloten bouwblokken gemaakt met luwe hoven. Voor blok 1B is gekozen voor een half open bouwblok, dit biedt nog steeds voldoende kwaliteit van de leefomgeving. <u>Bereikbaarheid via Graadt van Roggenweg.</u> - <i>Bereikbaarheid en doorstroming</i> De herinrichting van de Graadt van Roggenweg maakt geen onderdeel uit van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. Dit behoort tot het project Lombokplein. Natuurlijk sluiten de ambities aan bij de plannen voor Beurskwartier. De westzijde van het stationsgebied is volop in ontwikkeling en wordt een levendig centrum met woningen, kantoren, recreatie en uitgaan. Een stedelijke context met een gezonde en aantrekkelijke omgeving. Er is een optimale mix gezocht tussen een bereikbare stad en een stad met ruimtelijke kwaliteit. Momenteel rijden er ongeveer 21.000 voertuigen per dag over het Westplein, in de toekomst willen we naar maximaal 15.000 voertuigen per dag. Belangrijkste conclusie is dat door de inrichting in het kader van het project Lombokplein in combinatie met wachtrijmanagement en maatregelen zoals een knip voor autoverkeer op de Catharijnesingel en een afslagverbod Oudenoord - Kaatstraat, op gemiddelde werkdagen een intensiteit van 15.000 mvt/etmaal kan worden bereikt op termijn. In het licht van de uitgangspunten van het mobiliteitsbeleid uit 'Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen' (2016) ligt de nadruk in dit (nieuwe) deel van het centrum bij hoogwaardig openbaar vervoer, fiets en voetgangers. Aangezien de auto te gast is in het verblijfsgebied (30 km/u-zone) en niet benoemd is als vervoerswijze waarvoor de doorstroming voorop staat, kwalificeren we een matige doorstroming (tijdens de spits) als voldoende en is er sprake van voldoende bereikbaarheid.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
12 (vervolg)	meest zuidelijke 'beuken' van Hojel City Centre 1 – anders dan bij de noordelijke 'beuk' – geen dichte bebouwingswand zal worden gerealiseerd. Nadelige gevolgen vanwege de nieuwbouw zoals verlies aan uitzicht en daglicht worden hierdoor verkleind. Cliënten kunnen deze nadelige gevolgen desondanks op voorhand nog niet uitsluiten. Daarbij is van belang dat voor bouwblok 1B een bouwhoogte van 30/45 meter is voorzien. Nader onderzoek – dat vooralsnog ontbreekt – zal moeten uitwijzen welke effecten deze nieuwbouw heeft voor Hojel City Centre 1 en of deze effecten acceptabel zijn. Zolang dit onderzoek niet is uitgevoerd, kan vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan volgens cliënten niet aan de orde zijn. Beperking bestaand gebruik In de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan hebben cliënten de vrees geuit dat woningbouw op korte afstand van de bestaande kantoren en parkeerterreinen en – garage zal leiden tot klachten van de toekomstige bewoners over licht-, geur- en geluidsoverlast. Het voorliggende concept Stedenbouwkundig Plan stelt op dat punt niet gerust. Zo wordt wat betreft geluid aangegeven dat rust wordt gevonden <i>in</i> de bouwblokken. Bij de voor SRLEV relevante bouwblokken 1A en 1B is echter helemaal geen sprake van een gesloten bouwblok met een geluidsluwere gevel aan de binnenzijde. Bouwblok 1A heeft immers helemaal geen binnenterrein, terwijl bouwblok 1B aan de zijde van het perceel van SRLEV juist open is. Vooralsnog gaan cliënten ervan uit dat in bouwblok 1A geen woningbouw komt, zodat klachten van bewoners vanuit dit bouwblok niet zijn te verwachten. Deze aanname baseren cliënten op het feit dat dit bouwblok direct tegen de bestaande bovengrondse parkeergarage is gepland en zien cliënten bevestigd op pagina 59 van het concept	- <i>Toerit parkeren</i> Het ontwerp van de entree van Beurskwartier aan de Graadt van Roggenweg is in het Stedenbouwkundig Plan inderdaad alleen op hoofdlijnen weergegeven. De entree wordt in de volgende fase (Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp openbare ruimte) uitgewerkt. <u>Toekomstbeeld</u> U geeft aan dat de toelichting van het toekomstbeeld niet compleet is of te vroeg. Hier heeft u gelijk in, de tekstuele uitleg van de doorsteek ontbreekt. Wij passen de tekst hierop aan in het Stedenbouwkundig Plan en geven aan wat de status is van de eventuele doorsteek en van het gedachte gebouw bij de entree. <u>Conclusie</u> Uw conclusie dat dit Stedenbouwkundig Plan nog onderzoek vereist delen wij niet. De voorgestelde bebouwing is zorgvuldig afgewogen en op relevante aspecten (windhinder, bezonning) onderzocht. Uiteraard staan we open voor verdere afstemming.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
12 (vervolg)	Stedenbouwkundig Plan. Hier staat immers dat het grootste werkcluster komt tussen De Volksbank en het Galaxyhotel. Cliënten nemen aan dat hiermee bouwblok 1A is bedoeld. Cliënten verzoeken dit expliciet te maken in het uiteindelijk vast te stellen Stedenbouwkundig Plan. In bouwblok 1B komen in elk geval wel woningen. Afsluiten van bouwblok 1B waardoor een stille binnenzijde ontstaat, is geen optie gelet op de gevolgen die dat zou hebben voor de bruikbaarheid van de twee zuidelijke ‘beuken’ van het kantorencomplex van SRLEV. Cliënten verzoeken daarom een grotere afstand aan te houden van de nieuwe woningen in dit bouwblok 1B tot het perceel van SRLEV. Bereikbaarheid via Graadt van Roggenweg Door cliënten zijn bij uw gemeente al vaker zorgen geuit over de bereikbaarheid van hun kantoren als gevolg van de voorgenomen herinrichtingsplannen van de Graadt van Roggenweg in combinatie met het extra verkeer als gevolg van de transformatie van Beurskwartier 1. Deze zorgen zijn tot heden niet weggenomen. Het wijzigen van de Graadt van Roggenweg naar een groene stadsstraat met slechts twee in plaats van vier rijstroken leidt volgens cliënten tot een verdere toename van de verkeersdruk en – daarmee – zeker in de spits tot wachtrijen en een afname van de bereikbaarheid van de bestaande kantoren. Cliënten hebben voorts zorgen over doorstroming en de veiligheid ter plaatse van de entree naar de parkeerterreinen en -garages van hun kantoren, die gedeeld moet gaan worden met de gebruikers van het toekomstige woon-/werkgebied. In het concept Stedenbouwkundig Plan is dit niet uitgewerkt.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
12 (vervolg)	Toekomstbeeld Aan het slot van het concept Stedenbouwkundig Plan is een toekomstbeeld opgenomen voor een volgende fase ná realisatie van Beurskwartier 1. Op de plankaart bij dit toekomstbeeld is een doorsteek ingetekend door het kantorencomplex van SRLEV (van Beurskwartier 1 naar de Graadt van Roggenweg). (Pag. 112 concept Stedenbouwkundig Plan.) Een verdere toelichting hierop ontbreekt in de tekst. De wens van uw gemeente om deze doorsteek te realiseren, is bij cliënten bekend. In het kader van de eigen optimaliseringsplannen is het niet uitgesloten dat SRLEV in de toekomst bereid is hieraan mee te werken. Opnemen van deze doorsteek in het vast te stellen Stedenbouwkundig Plan is wat cliënten betreft echter prematuur. Hetzelfde geldt voor het kopgebouw aan het entreeplein, dat op de plankaart is ingetekend en waarover op pagina 115 en 117 een toelichting is te vinden. Dit kopgebouw is ingetekend op het perceel van SRLEV ter plaatse waar zich nu een deel van het parkeerterrein bevindt. Over mogelijke nieuwbouw op deze locatie is nadere afstemming met uw gemeente nodig. Conclusie Gelet op het vorenstaande kan het Stedenbouwkundig Plan op dit moment nog niet worden vastgesteld conform het ter inzage gelegde concept. In elk geval is de uitwerking van bouwblok 1A voor cliënten op dit moment niet acceptabel. Bovendien is op diverse onderdelen nader onderzoek nodig. Cliënten verwachten dat als gevolg van de uitkomsten van dit nadere onderzoek een verdere aanpassing van het Stedenbouwkundig Plan noodzakelijk zal zijn. Op een aantal punten is – zoals hierboven aangegeven – nadere afstemming nodig tussen cliënten en uw gemeente voordat tot	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord										
12 (vervolg)	vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan kan worden overgegaan. Daarbij zijn ook de eigen optimaliseringsplannen voor SRLEV van belang. Cliënten gaan hierover graag met uw gemeente in gesprek.											
13	Het college van burgemeester en wethouders heeft het Stedenbouwkundig Plan ‘Beurskwartier’ vrij gegeven voor inspraak. Via deze mail geeft de STUW namens de Utrechtse corporaties Bo-Ex, Habion, Woonin, Portaal en de SSH haar zienswijze op dit plan. <u>Programma</u> • Compliment over het plan! We vinden we de differentiatie per bouwblok (sociale huur, middenhuur en koop) aantrekkelijk waarbij per gebouw één segment is geprogrammeerd. En het aandeel sociale huur in het programma is 35%, daar zijn we heel content mee. • Qua programma per type zijn dit circa de gewenste gebruiksoppervlaktes (GO) voor de sociale woningtypes (excl. studentenwoningen): <table><tr><th>Type</th><th>GBO circa</th></tr><tr><td>Sociaal 2 kamerapp. incl. bijzonder doelgroep</td><td>circa 53 m2</td></tr><tr><td>55+ met zorgvraag 2 kamer woonkeur</td><td>circa 59 m2 (met ondergrens 57 m2)</td></tr><tr><td>55+ met zorgvraag 3 kamer woonkeur</td><td>circa 70 m2</td></tr><tr><td>Sociaal 3 kamerappartement</td><td>circa 70 m2</td></tr></table> • Bij blokken met bijzondere doelgroepen en/of zorgvraag mogelijk met een woonconcept, is het wel nodig dat de STUW partner zelf invloed heeft op de invulling van de plint. Dit vanwege de leefbaarheid, passendheid van het concept en de community building/ stimuleren van ontmoeten op maaiveldniveau.	Type	GBO circa	Sociaal 2 kamerapp. incl. bijzonder doelgroep	circa 53 m2	55+ met zorgvraag 2 kamer woonkeur	circa 59 m2 (met ondergrens 57 m2)	55+ met zorgvraag 3 kamer woonkeur	circa 70 m2	Sociaal 3 kamerappartement	circa 70 m2	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>Programma</u> In de voorlopige woningprogramma gaan we uit van woningen van klein tot groot. Bij de tenders en bouwplannen wordt dit verder uitgewerkt. <u>Invloed op invulling plint</u> In Beurskwartier is de plint een belangrijk onderdeel van de gebouwen. Leefbaarheid, passendheid en het stimuleren van ontmoeten zien wij ook als belangrijke uitgangspunten. Binnen de gebiedsorganisatie komt een plintenmanager, die ook zorgt voor de invulling van de plinten. Uiteraard is invloed mogelijk op de invulling van de plint. <u>Middenhuurwoningen</u> We waarderen uw aanbod om als STUW partners ook middenhuurwoningen af te nemen en te ontwikkelen. <u>Studentenhuisvesting</u> In het voorlopige programma is rekening gehouden met studenteneenheden (zelfstandig of onzelfstandig). De oppervlaktes worden bij de tenders en bouwplannen verder uitgewerkt. <u>Ontwerp</u> Uw aandachtspunten bij het ontwerp begrijpen wij. Wij zullen de situering van sociale woningbouw zodanig kiezen dat deze niet in de hoogste torens (90m) terecht komt.
Type	GBO circa											
Sociaal 2 kamerapp. incl. bijzonder doelgroep	circa 53 m2											
55+ met zorgvraag 2 kamer woonkeur	circa 59 m2 (met ondergrens 57 m2)											
55+ met zorgvraag 3 kamer woonkeur	circa 70 m2											
Sociaal 3 kamerappartement	circa 70 m2											

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord						
13 (vervolg)	- De STUW partners kunnen ook middenhuurwoningen afnemen/ontwikkelen. Deze hebben een vergelijkbaar programma als het sociale programma. - We vragen ons wel af in welke mate er ruimte wordt gehouden voor sociale studentenhuysvesting binnen het gehele programma. Wij gaan ervanuit dat het convenant studentenhuysvesting ook geldt voor Beurskwartier, en hier dan ook invulling aan wordt gegeven. - Qua programma per type zijn dit circa de gewenste gebruiksoppervlaktes (GO) voor de sociale studentenwoningen: <table><tr><th>Type</th><th>GBO circa</th></tr><tr><td>Onzelfstandige studenteneenheid</td><td>circa 19 m2 (circa 14 m2 +2 m2 sanitair + 3 m2 gemeenschappelijk)</td></tr><tr><td>Zelfstandige studenteneenheid</td><td>circa 20 m2 (circa 18 m2 + 2 m2 sanitair)</td></tr></table> <u>Ontwerp</u> - Bij de verkaveling in blokken lijkt het dat de ontsluiting via de kern is georganiseerd. Dit zien wij graag, omdat we liever geen corridorwoningen willen. - Bij de blokken met een parkeergarage eronder (bijvoorbeeld de XL blokken) worden vaak woningen met een te smalle beukmaat ontwikkeld (vier meter) waardoor we geen optimale woonplaattegronden kunnen maken. Daarnaast wordt er bij de XL blokken gesproken over 70-90 meter bouwhoogte. Gezien de sterke toename van de bouwkosten vanaf 70 meter door de brandveiligheidseisen zijn gebouwen hoger dan 70 meter niet haalbaar	Type	GBO circa	Onzelfstandige studenteneenheid	circa 19 m2 (circa 14 m2 +2 m2 sanitair + 3 m2 gemeenschappelijk)	Zelfstandige studenteneenheid	circa 20 m2 (circa 18 m2 + 2 m2 sanitair)	<u>Uitgifte</u> Tenderbeleid: bij de uitgifte volgen we het gemeentelijk uitgiftebeleid en de ambitie van het college ‘sociale huur=corporatiehuur’. <i>Fasering</i> De fasering en bijbehorende bouwstroom heeft ook onze aandacht. In de fasering houden we rekening met de benodigde bouwstromen en bouwwegen. Daar waar mogelijk verminderen we het aantal bouwers door in de tenders gebouwen te bundelen. <u>Eisen</u> Eisen en kwaliteit: wij gaan ervan uit dat de corporaties, evenals de gemeente, een maximaal resultaat wil op het gebied van toekomstvastheid, esthetiek en woonkwaliteit. Bij de tenders en bouwplannen wordt dit verder uitgewerkt.
Type	GBO circa							
Onzelfstandige studenteneenheid	circa 19 m2 (circa 14 m2 +2 m2 sanitair + 3 m2 gemeenschappelijk)							
Zelfstandige studenteneenheid	circa 20 m2 (circa 18 m2 + 2 m2 sanitair)							

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
13 (vervolg)	voor de STUW partijen. De M en L blokken zijn passender voor de STUW partijen. <u>Uitgifte</u> • We nemen graag woningen af, waarbij we oproepen sociale (en middenhuur) blokken niet te tenderen maar de grond 1-op-1 te verkopen aan een STUW partij, en conform Utrecht selectiebeleid (1 juni 2021) te verdelen. • Hierbij graag ook aandacht voor het faseringsplan en bijbehorende bouwstroom en aantal ontwikkelaars/aannemers door mogelijk slim bouwblokken te bundelen. <u>Eisen</u> Veel projecten staan financieel onder druk door stijgende bouwkosten. Extra duurzaamheidseisen bovenop bouwbesluit zullen dit nog verder onder druk zetten. Concreet zien we dat Utrecht hogere eisen stelt dan landelijk gemiddeld op de volgende items: • Hogere eisen BENG hernieuwbare energie: Utrecht vraagt een hoger aandeel hernieuwbare energie dan de overheid (BENG 3 = 100%). • Hogere eisen MPG: Utrecht vraagt een lagere MPG schaduwprijs dan de overheid (0,65 t.o.v. 0,8). • Geluidwerende maatregelen (meer maatregelen zodra gebouwen binnen een gegeven afstand van een 50km weg ligt). • Daarnaast de stedenbouwkundige kwaliteit. Dit is locatieafhankelijk en speelt met name bij binnenstedelijke ontwikkelingen: de eisen die de gemeente stelt op het gebied van esthetiek - doorgaans vanuit de stedenbouwkundigen - zijn vaak kostenverhogend. Gezien de impressiebeelden in het stedenbouwkundig plan welke uitgaan van een hoge kwaliteit architectuur, kan dit kostenverhogend zijn. Graag aandacht voor de haalbaarheid in combinatie met de aanvullende duurzaamheid- en architectonische eisen.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
13 (vervolg)	Hopelijk wordt onze reactie gebruikt voor het definitieve stedenbouwkundige plan voor Beurskwartier en bij realisatie van het gehele plan. Met veel belangstelling wachten wij het definitieve stedenbouwkundig ontwerp af en wensen de gemeenteraad van Utrecht veel succes met de besluitvorming.	
14	Inleiding Het concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier kenmerkt zich door een hoogwaardige invulling van de nieuwbouw en openbare ruimte. Jaarbeurs kan in algemene zin deze ambities onderschrijven, maar ziet zich desalniettemin genoodzaakt om te reageren op het Stedenbouwkundig Plan, aangezien de huidige situatie en belangen van Jaarbeurs als 'buurman' van Beurskwartier 1 niet, althans onvoldoende worden geborgd in het plan. Hieronder lichten wij dit toe. Per onderwerp doen wij ofwel verbetervoorstellen/suggesties, ofwel doen wij voorstellen die wij noodzakelijk achten. Onze reactie beperkt zich tot de belangrijkste punten, en is niet limitatief. Logistieke straat (Beursstraat-Zuid) Er wordt op o.a. blz. 17 de indruk gewekt dat de logistieke zone van Jaarbeurs tot een groene Beursstraat wordt ontwikkeld. Vooralsnog heeft Jaarbeurs de betreffende zone nodig voor de logistiek van de aangrenzende hallen 7 en 8. Met andere woorden, zowel de huidige inrichting als het gebruik van de logistieke zone wijkt af van de suggestie van de groene Beursstraat. Wellicht ten overvloede merken wij op dat de logistieke zone geen openbaar gebied is, maar in erfpacht voor onbepaalde tijd is uitgegeven aan Jaarbeurs. Voorstel aanpassing Stedenbouwkundig Plan: raakvlakken met de bebouwing en functionaliteiten Jaarbeurs (in het bijzonder Beurskwartier 2 en 4), inclusief logistieke ontsluitingen, helder beschrijven in het Stedenbouwkundig Plan.	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>Logistieke straat (Beursstraat Zuid)</u> In het Stedenbouwkundig Plan is rekening gehouden met de logistieke zone van Jaarbeurs. Op de plankaart is de Beursstraat Zuid gescheiden van de logistieke zone van Jaarbeurs door de toevoeging van tijdelijke units met een creatieve functie. Dit is ook te zien op de plankaart (pagina 2). In het toekomstbeeld is te zien hoe de Beursstraat kan worden wanneer de logistieke functie van Jaarbeurs ten noorden van hal 7 en 8 niet meer nodig is. De groenkaart op pagina 17 toont het toekomstbeeld en is daarom verwarrend. We wijzigen deze kaart in het Stedenbouwkundig Plan daarom zodat deze klopt met de plankaart van het Stedenbouwkundig Plan. <u>Komen en gaan van Jaarbeurs ter plaatse van Beursstraat-Noord</u> Het klopt dat Jaarbeurs gebruik mag maken van de ontsluiting op de Graad van Roggeweg via Beurskwartier 1. Jaarbeurs en gemeente Utrecht zijn in gesprek over hoe we de logistiek anders kunnen organiseren. We streven hierbij naar het minimaliseren van gebruik van deze ontsluiting door Jaarbeurs. Omdat hier nog geen duidelijkheid over is, passen we de in de reactie genoemde kaartjes aan in het Stedenbouwkundig Plan, zodat duidelijk is dat Jaarbeurs op dit moment nog gebruik maakt van deze ontsluiting.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
14 (vervolg)	Komen en gaan van Jaarbeurs ter plaatse van Beursstraat-Noord Op verschillende plaatsen (o.a. plankaart op blz. 2 en blz. 14, kaartbeeld op blz. 44 en tekstueel op blz. 19 en 103) wordt ten onrechte niet inzichtelijk gemaakt dat ter plaatse van Entree Beurskwartier aan de zijde Graadt van Roggenweg, ook logistiek verkeer van Jaarbeurs ontsluit, onder verwijzing naar bijlage 14 van de Ontwikkelovereenkomst Jaarbeurs van 2016 en bijlage 14 van de Overeenkomst van Grondruiling (2016). Jaarbeurs gaat er van uit dat haar (logistieke) ontsluiting (in twee richtingen) te allen tijde in stand, bruikbaar en ongehinderd blijft en dat in gezamenlijk overleg tot een kwalitatief en functioneel goede inpassing wordt gekomen van alle verkeersstromen van en naar Beurskwartier 1. Voorstel aanpassing Stedenbouwkundig Plan: zowel in de beschrijving als op kaartbeeld inzichtelijk maken dat de logistieke route van Jaarbeurs ontsluit via de Graadt van Roggenweg, over het terrein van Beurskwartier 1. Ontsluiting en toegang fietsenstallingen De bouwblokken 1C, 1D als ook 2B, 2C en 2D hebben een fietsenstalling, met een ontsluiting via respectievelijk Beursstraat Noord en Beursstraat Zuid. Deze fietsenstalling zit volgens het Stedenbouwkundig Plan (p.11, 29 en 49) in de minihub. Jaarbeurs acht een ontsluiting van deze fietsenstallingen (in de minihubs) via de zijde van de 'Parkstraat' een veel betere en veiliger oplossing dan een ontsluiting aan de zijde van de Beursstraat. Deze minihubs grenzen namelijk allemaal (ook) aan de oostkant van de bouwblokken (de 'Parkstraat') volgens p.44 van het plan. De Beursstraat is de drukste logistieke zijde van het plangebied. Volgens het Stedenbouwkundig plan (p.45) "komen er per bouwblok gemiddeld 15 klusbussen of wagens van reparateurs per dag. Verwacht wordt dat er in Beurskwartier circa 1.100 logistieke verkeersbewegingen per dag zijn	<u>Ontsluiting en toegang fietsenstallingen</u> In het Stedenbouwkundig Plan wordt de logistieke straat van Jaarbeurs gescheiden van de straat voor de ontsluiting van de bouwblokken, zolang er sprake is van logistieke stromen voor Jaarbeurs over de Beursstraat. De 1.100 ritten per dag voor logistiek gelden voor het volledig programma van Beurskwartier 1, dus ook voor de bouwblokken aan de kant van de Croeselaan. De intensiteit op de ontsluitende routes voor de bouwblokken 1C, 1D, 2B, 2C en 2D vormt een deel van deze 1.100 ritten. We verwachten voor beide straten maximaal 500 voertuigen per dag. Een combinatie van autoverkeer met deze hoeveelheid verkeersbewegingen, gecombineerd met fietsverkeer is in heel veel woonstraten gebruikelijk, bijvoorbeeld op de Drift of op het Servaasbolwerk in de binnenstad. Het mengen van deze verkeerssoorten gaat, ook volgens de landelijke ontwerprichtlijnen, zeker goed met de zeer lage aantallen. We vinden de Parkstraat minder geschikt voor ontsluiting en toegang van de fietsenstallingen. Hier gaan we voor een voetgangersgebied en verblijfsruimtes waar de fietser te gast is. <u>Bouwblok 2B</u> We gaan uit van een aparte straat ter ontsluiting van de bouwblokken 2B, 2C en 2D, los van de logistieke straat van Jaarbeurs. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan komt een verdere detaillering van deze straat, inclusief het keren van logistiek over de keerstrook bij Kinopolis. We doen nader onderzoek naar de precieze inpassing van de basisschool. <u>Ecologische openbare ruimte</u> Binnen een hoogstedelijke omgeving is het inderdaad uitdagend om voldoende ecologische functionaliteit te realiseren in combinatie met een hoge gebruiksdruk door mensen. Toch hebben we deze ambities. De Jaarbeursboulevard speelt een belangrijke rol in het verbinden van het groen in Beurskwartier aan weerszijden van de boulevard. Daarom realiseren we zoveel mogelijk de juiste condities voor flora en fauna, zoals beplanting op

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
14 (vervolg)	voor bewoners en bedrijven door pakketbezorgers, maaltijdbezorgers en reparateurs. Dit nog bovenop de vele deelauto's, die ook via de Beursstraat ontsloten worden. Jaarbeurs acht het in beginsel al gevaarlijk om al deze gemotoriseerde verkeersbewegingen te combineren met fietsbewegingen. Maar ziet daarbovenop ook de risico's van het (per ongeluk) 'uitwijken' van deze fietsbewegingen als gevolg van alle drukke verkeersbewegingen over de Beursstraat, naar de logistieke zone van Jaarbeurs (die grenst aan, en parallel loopt aan de Beursstraat). Op deze logistieke zone zal periodiek veel en zwaar logistiek (werk)verkeer plaats vinden, dus gebruik door 'uitwijkende' fietsers kan tot gevaarlijke situaties leiden. Voorstel aanpassing Stedenbouwkundig Plan: Jaarbeurs zou graag zien dat de fietsontsluiting via de Parkstraat verloopt, zoals het uitgangspunt is in de Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein van 2017, in plaats van via de Beursstraat. Bouwblok 2B Inzake bouwblok 2B heeft Jaarbeurs twee zorgpunten: 1. De locatie van de beoogde basisschool: deze is in de 'oksel' van de Beursstraat Zuid en de logistieke zone van Jaarbeurs gepositioneerd (zie p.52). Op de logistieke zone van Jaarbeurs is sprake van intensieve logistieke bewegingen ten behoeve van Jaarbeurs activiteiten in de aan Beurskwartier 1 grenzende beurshallen 7 en 8. Tevens wordt de logistieke zone gebruikt voor bevoorrading van Kinopolis (bioscoop). De beoogde locatie in bouwblok 2B lijkt Jaarbeurs geen passende ruimtelijke context voor de locatie van een basisschool met buiten(speel)ruimte. 2. De route naar de minihub bouwblok 2B: deze route loopt deels over de logistieke zone (in het bijzonder over de keerstrook bij Kinopolis) die in erfpacht is uitgegeven aan Jaarbeurs. Zeker tijdens op- en afbouwdagen van Jaarbeurs – maar wellicht ook tijdens reguliere leveranties van en naar Kinopolis – is er onvoldoende beschikbare	straatniveau, langs gevels en op daken. De ervaring leert dat stadsnatuur voldoende zelfredzaam is en dat als we de uitgangssituatie geschikt maken, de dieren en planten vanuit zichzelf de locatie weten te vinden en de plek gaan benutten zoals zij dat willen. <u>Geluid</u> In het bestemmingsplan is benoemd dat er bij de bouw van de woningen, gelet op het aspect geluid, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit terwijl Jaarbeurs niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. De systematiek van het bestemmingsplan is zo gekozen dat de onderzoeksplicht, zoals naar geluid, ligt bij het moment van vergunningverlening. Daarom is voor het Stedenbouwkundig Plan geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Bij de uitwerking van de bouwblokken wordt onderzocht welke akoestische maatregelen nodig zijn. In de overeenkomst tussen Jaarbeurs en gemeente is vastgelegd dat Jaarbeurs ernaar streeft overlast van bestaande en nieuwe installaties bouwkundig op te lossen via bronmaatregelen aan de installaties. <u>Plankaart en plangrenzen</u> Het is juist dat de Jaarbeursboulevard geen deel uitmaakt van het formele plangebied. De genoemde kaartbeelden in het Stedenbouwkundig Plan zijn hierop aangepast. <u>Participatie Concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier november 2022</u> Ook wij blijven graag in gesprek over de raakvlakken tussen Beurskwartier 1 en Jaarbeurs om de integrale plankwaliteit te verbeteren.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
14 (vervolg)	ruimte om ook stedelijk verkeer te kunnen faciliteren op deze keerstrook. Tot slot is het medegebruik van dit deel van de logistieke zone ten behoeve van de ontsluiting van de minihub in bouwblok 2B vanuit het oogpunt van veiligheid onwenselijk. Logistiek verkeer zou namelijk gemengd worden met fietsers, deelauto's, en overig bestemmingsverkeer van de minihub. Dit zou tot zeer onveilige verkeerssituaties kunnen leiden, mede omdat er ook een onoverzichtelijke 90-graden hoek in de route zit. <i>Voorstel aanpassing Stedenbouwkundig Plan:</i> verplaatsing van de basisschool met buiten(speel)ruimte naar een verkeers- en milieuvriendelijkere plek elders in het plangebied. <i>Benodigde aanpassing Stedenbouwkundig Plan:</i> dusdanig aanpassen van bouwblok 2B en/of verkeersinfrastructuur dat de toeleidende route van en naar de minihub in bouwblok 2B niet over de logistieke zone van Jaarbeurs en Kinopolis loopt. Ecologie en openbare ruimte Op o.a. blz. 74 kruist de ecologische hoofdstructuur de Jaarbeursboulevard en loopt in de lengterichting over de Jaarbeurs een groene verbindingszone. Op blz. 87 wordt de Jaarbeursboulevard gekruist door de parkverbinding. Vraag naar aanleiding Stedenbouwkundig Plan: de Jaarbeursboulevard wordt intensief gebruikt door Jaarbeurs bezoekers en bezoekers van Kinopolis. In de toekomst zal het gebruik verder intensiveren. In hoeverre gaat dat samen met de beoogde groene, ecologische parkstructuur van Beurskwartier 1? Geluid Er wordt op pagina 37 aangegeven dat "de gesloten bouwblokken en soms half gesloten bouwblokken het voordeel bieden van een geluidsluwere gevel" en op pagina 77 staat aangegeven dat de	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
14 (vervolg)	binnenhoven dienen als "de rustige en beschutte tegenhanger van de levendige openbare ruimte van de wijk". Wat Jaarbeurs betreft wordt hier geen juiste voorstelling van zaken gegeven. De open bouwblokken 2B, 2C en 2D hebben de opening van hun binnenhof richting het Jaarbeurscomplex en de logistieke zone van Jaarbeurs. Van een 'geluidsluwere gevel' dan wel 'rustige tegenhanger' is geen sprake. In tegendeel, de gekozen opzet zorgt er juist voor het geluid niet, of te beperkt wordt afgeschermd. In dat kader verwijzen wij ook naar creatieve ruimtes in zeecontainers die tijdelijk als akoestische buffer moeten fungeren. Onduidelijk is hoe tijdelijk deze functie is, en welke bufferwerking uit gaat van deze containers, aangezien een substantieel deel van de geluidsproductie afkomstig is van installaties op de daken van de Jaarbeurshallen. Tevens beschrijft pagina 37 de activiteiten op de Beursstraat en daar langs – waaronder de bedrijfsvoering van Jaarbeurs – als 'ruis'. Dit is geen correcte voorstelling van zaken. De evenementen, installaties en logistiek van Jaarbeurs is vele male hoorbaarder dan een 'ruis' en daar dienen nieuwe gebruikers en bewoners zich bewust van te zijn. Er is sprake van een levendig gebied met naast Jaarbeurs veel andere activiteiten en functies. Benodigde aanpassing Stedenbouwkundig Plan: ten minste opnemen van een duidelijke, feitelijke en eerlijke beschrijving van de geluidssituatie en de mogelijke hinder die gebruikers en bewoners hiervan zullen ervaren. Verder verwijst Jaarbeurs hier ook naar de punten die zij over geluid in haar beroepschrift d.d. 1 februari 2022 naar aanleiding van het bestemmingsplan heeft ingebracht. Plankaart en plangrenzen Op een aantal kaartbeelden (o.a. op blz. 2 en blz. 86) lijkt – op basis van de getekende stippellijnen – een deel van de huidige Jaarbeursboulevard deel uit te maken het formele plangebied.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
14 (vervolg)	Technische correctie Stedenbouwkundig Plan: waar nodig in kaartbeelden de begrenzing van het formele plangebied corrigeren. Participatie Concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier november 2022 Jaarbeurs is via het gemeentelijke participatiespoor met burens en stakeholders, eind 2021 bij de voorbereiding van het Concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier betrokken geweest. In dat kader heeft Jaarbeurs op 7 september 2021 een korte presentatie voor het Stedenbouwkundig Plan van de gemeente ontvangen en daar op 5 oktober 2021 haar opmerkingen en vragen op gegeven. Daarop heeft de gemeente op 13 oktober 2021 gereageerd, maar was de uitkomst dat de Gemeente Utrecht andere uitgangspunten en doelstellingen hanteert dan Jaarbeurs. Derhalve is een aantal van de onderhavige opmerkingen van Jaarbeurs een herhaling van de opmerkingen die Jaarbeurs in oktober 2021 heeft gemaakt. Volledigheidshalve en voor zover relevant wijzen wij ook naar het namens Jaarbeurs ingediende beroepschrift d.d. 1 februari 2022 inzake het bestemmingsplan Beurskwartier 1. Tot slot is Jaarbeurs, als samenwerkingspartner in en buurman van het Beurskwartier, te allen tijde bereid in gesprek te treden over discussiepunten en de invulling van de raakvlakken tussen Beurskwartier 1 en de Jaarbeurs deelgebieden Beurskwartier 2 en Beurskwartier 4, voor zover de integrale plankwaliteit daardoor kan worden verbeterd, en onder de voorwaarde dat eventuele aanpassingen de bedrijfsvoering van Jaarbeurs niet verslechteren.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15	Inleiding Wij wonen al vele jaren aan de Croeselaan. Door de ontwikkeling van Beurskwartier 1 moeten wij gedwongen onze huurwoning verlaten en zeker is dat we behoorlijk zullen moeten gaan inleveren op onze woning en woongenot, nu en later in Ondaatje (voorheen: Foreest). Dit alles om plaats te maken voor nieuwe bewoners. De herontwikkeling van het Stationsgebied is het grootste binnenstedelijke bouwproject van Nederland. Terwijl aan de binnenstadzijde steeds meer wordt afgerond, staan er aan de Jaarbeurszijde nog veel nieuwe projecten gepland, met name in het Beurskwartier. We zijn in principe niet tegen deze gebiedsontwikkeling. Het is een logische stap, hoogstedelijke ontwikkeling op deze centrale plek. Maar we maken ons wel zorgen om de uitvoering en dan met name over hoe weinig rekening wordt gehouden met ons als huidige bewoners. In dit Stedenbouwkundig Plan valt op dat voldoende aandacht voor huidige bewoners en omwonenden ontbreekt. Voor hen moet het ook goed en gezond wonen blijven. Hoe wordt daar zorg voor gedragen, vragen wij ons af? Hierna gaan we in op een aantal zorgen, delen we opmerkingen en stellen we u vragen. De situatie voor huidige bewoners Al jaren ondervinden we overlast van de bouw van Wonderwoods en Galaxy Tower, maar liefst 6 lange dagen per week. Dat geeft veel stress. Op 9 januari 2023 is tevens begonnen met slopen en bouwrijp maken van Jaarbeurs P3, met maandenlang forse overlast tot gevolg. Later dit jaar, na het vaststellen van het Stedenbouwkundig Plan, kan op Jaarbeurs P3 worden begonnen met het bouwen van Beurskwartier 1. Ook start in 2024 de bouw van Knoop 2 en 3.	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>De situatie voor huidige bewoners</u> De genoemde werkzaamheden staan inderdaad allemaal op de agenda. De verwachting is dat er de komende jaren bouwoverlast is. Alle partijen doen hun best deze overlast te beperken, helemaal voorkomen lukt niet. <u>Placemaking</u> 1. In de brief waarnaar verwezen wordt beantwoordden wij o.a. de vraag waar de bouw van Beurskwartier start. Daarop werd aangegeven dat dit niet gaat gebeuren op de bouwkavels die aan de woningen aan de Croeselaan liggen: dit gebied wordt enkel tijdelijk ingericht en er vinden geen intensieve bouwwerkzaamheden plaats. 2 + 3. Al in de in 2017 vastgestelde Omgevingsvisie staat dat de gemeente van Beurskwartier alvast een "plek" wil maken. Een plek waar mensen gebruik van maken, graag samen komen en kunnen beleven. In de Omgevingsvisie staat dat het hier ook gaat om de tijdelijke situatie, voorafgaand en tijdens de bouw van Beurskwartier. Aangezien de huidige bewoners met voorrang de mogelijkheid krijgen om in de eerste bouwblokken naar Beurskwartier te verhuizen, wordt met de bouw aan de noordzijde van Beurskwartier begonnen. En dat maakt de plek direct achter de Croeselaan (voormalig parkeerterrein P3 van Jaarbeurs) de uitgelezen plek om tijdelijk in te richten. De invulling van deze placemaking kon nog niet concreter in de Omgevingsvisie beschreven worden, omdat we eerst input van omwonenden willen ophalen. Mocht er vervolgens een vergunning nodig zijn voor de tijdelijke invulling dan wordt deze aangevraagd. 4. Na participatie met omwonenden wordt inderdaad de stad bevraagd en mogen andere partijen meedenken. Hierbij houden we rekening met de eerder opgehaalde input van de direct omwonenden. 5. De tijdelijke inrichting moet een fysieke en zichtbare grens vormen tussen de woningen en het bouwterrein: een prettige plek voor de stad én de buurt; juist ook voor de huidige bewoners. De tijdelijke inrichting zou de overlast van

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Kortom: totdat we kunnen verhuizen naar Ondaatje of elders worden we 6 dagen per week met forse bouwoverlast geconfronteerd. Maar daar stopt het niet voor ons. Wanneer Ondaatje gereed is zal de Rabobank tegen Ondaatje aan hoogbouw gaan realiseren en zijn Beurskwartier 2, 3 en 4 aan de beurt. Conclusie: de overlast voor ons is al lange tijd fors en zal nog vele jaren voortduren, ook na verhuizing naar Ondaatje. <u>Placemaking</u> De gemeente heeft in het wijkbericht van november 2022 (die wij pas ontvingen in december) laat weten dat er vanaf mei 2023 zogenaamde placemaking komt op Jaarbeurs P3, tegen onze woningen aan. Denk aan sport, horeca, evenementen, cultuur. Het gaat hier om tijdelijke inrichting van een gebied van naar schatting zeker 11.000 vierkante meter, uitgaande van het kaartje in de bewonersbrief. We werden hierdoor zeer onaangenaam verrast. Dit is namelijk niet met ons gedeeld. 1. We hebben de gemeente de afgelopen jaren herhaaldelijk gevraagd naar wat er achter ons huis precies zou gaan gebeuren qua werkzaamheden en wat er aan overlast te verwachten viel. De gemeente vertelde steeds dat het terrein van jaarbeurs P3 alleen maar bouwrijp zou worden gemaakt. Zo staat het o.a. ook in een eerdere brief aan omwonenden ("Vragen en antwoorden bewonersbijeenkomsten Beurskwartier", september 2021, vraag 10). 2. In de Omgevingsvisie of Bestemmingsplan Beurskwartier 1 staat niets concreets over placemaking. Wij hadden redelijkerwijs niet kunnen vermoeden wat de gemeente van plan was en waar precies; de aanleg van overlastgevendende voorzieningen als een park, sportfaciliteiten, cultuur, horeca en terras op Jaarbeurs P3, tegen onze woningen aan.	het bouwverkeer en de bouwwerkzaamheden verderop in het gebied moeten beperken. 6. Vooralsnog willen we het gebied hoofdzakelijk tijdelijk inrichten, waarbij ook ruimte wordt gecreëerd voor enkele voorzieningen. Er staat echter nog niks vast, omdat de we hierbij juist o.a. ook de ideeën van omwonenden mee wil nemen. 7. We verkiezen de tijdelijke invulling van het voormalige parkeerterrein boven het braak liggen ervan. Bij het maken van concrete plannen houden we rekening met mogelijke overlast en het beperken daarvan. Het terrein is eigendom van de gemeente en wordt tijdelijk ingericht met oog op de toekomstige werkzaamheden. Hiermee wijkt het af van standaard openbaar gebied en kunnen maatregelen genomen worden om overlast te voorkomen of te beperken. 8 + 9. Eerder is aangegeven dat er een fout is gemaakt bij het verzenden van dat nieuwsbericht. Het bericht was uitnodigend en informierend bedoeld. We willen het gebied tijdelijk inrichten, en voordat we dit doen willen we hierover participeren. Er ligt nog niets vast en we willen actief en zorgvuldig rekening houden met omwonenden. 10. Beurskwartier wordt voorlopig niet gebouwd op het terrein achter de woningen. De placemaking zorgt juist voor een aantrekkelijke en groene overgang waarmee komende bouwwerkzaamheden aan Beurskwartier minder overlast veroorzaken. Voor de tijdelijke inrichting verwachten we geen intensieve/langdurige bouwwerkzaamheden. 11. Het plan om dit terrein tijdelijk in te richten zorgt ervoor dat bestaande bewoners de komende jaren niet uitkijken over een overwoekerd en braakliggend terrein, of direct grenzen aan routes van het bouwverkeer. Met de tijdelijke inrichting wordt een extra achtertuin gecreëerd, waar bestaande bewoners voordeel bij kunnen hebben. Om hiervoor te zorgen betrekken we omwonenden in dit participatieproces. 12. Het vrijkomen van zo'n groot gebied biedt een unieke kans om iets positiefs te maken voor omwonenden en de buurt. Het gebied heeft de potentie een groene oase en barrière vormen tussen de woningen aan de

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	3. Wat men niet deelt met de raad en bewoners, kan ook geen vragen oproepen. We hebben op grond van de inhoud van de Omgevingsvisie of het Bestemmingsplan redelijkerwijs geen zienswijze of bezwaar kunnen indienen voor wat betreft placemaking. 4. Iedere belanghebbende binnen de hele stad mag participeren bij de tijdelijke invulling. Dus ook bedrijven. Commerciële activiteiten zoals evenementen vallen natuurlijk te verwachten op deze centrale locatie. Reuring en levendigheid is waar men naar streeft, zo mogen we lezen. 5. Reuring en levendigheid is wel het laatste waar wij als omwonenden behoefte aan hebben. We hebben al zoveel overlast van bouwwerkzaamheden te verduren. 6. De aanleg van zeker 11.000 vierkante meter terrein met alle geplande voorzieningen gaat gepaard met werkzaamheden en geeft veel overlast. 7. Jaarbeurs P3 wordt nu door de Jaarbeurs dag en nacht beveiligd. Met dit plan wordt het openbaar terrein waar veel mensen op af zullen komen. Dit gaat betekenen voor ons als omwonenden: - herrie van park, sport, horeca, terras en evenementen; - drank- en drugsoverlast; - ook overdag en in de avond en nacht overlast, die er nu niet is. 8. We hebben eind vorig jaar al bezwaar gemaakt bij de gemeente tegen de voorgenomen herinrichting en manier waarop de bewoners zijn overvallen met dit nieuws. De gemeente is desondanks van plan de aanleg door te drukken, zo blijkt uit haar reactie. 9. Dit is niet zorgvuldig omgaan met bewoners. Het getuigt van erg weinig begrip voor de overlast waar wij nu al mee worden geconfronteerd. 10. Steeds is aangegeven dat niet tegen onze woningen aan zou worden gebouwd zolang wij er wonen. Dat stuk grond zou leeg blijven. 11. Het plan is ook hier weer gericht op toekomstige bewoners. Maar voor omwonenden, de huidige bewoners, wordt er slecht tot niet	Croeselaan en de bouwwerkzaamheden in de rest van het gebied. Een prettige plek om te verblijven en een visitekaartje voor de buurt en haar bewoners; nu en in de toekomst. Hierbij is het absoluut niet de bedoeling om (extra) overlast te veroorzaken. Daarom, en omdat de belangen van omwonenden zwaar wegen, wordt er eerst met de directe omwonenden geparticipeerd. Zo krijgen zij als de eerste de kans om mee te denken over de invulling van het gebied, ruim voordat de rest van de stad die kans krijgt. In afwachting van het bouwrijp opgeleverd krijgen van het terrein door Jaarbeurs en het archeologische onderzoek daarna, is er ook nog geen precieze startdatum voor de tijdelijke inrichting. Wanneer vergunningen nodig zijn vragen we deze aan. De Veemarktstraat is nu inderdaad door een hek begrensd. Het kan dat dit verandert in de tijdelijke situatie. Wanneer het gebied vanuit meerdere kanten bereikbaar is, spreiden en verminderen we drukte en dus overlast. <u>Bouwoverlast</u> Op P3 van Jaarbeurs heeft begin dit jaar inderdaad dergelijke werkzaamheden plaatsgevonden, nu Jaarbeurs het terrein bouwrijp op gaat leveren. Om dat te realiseren heeft Jaarbeurs een aannemer hiertoe opdracht gegeven. De aannemer doet dit in opdracht van Jaarbeurs en daarom is Jaarbeurs het aanspreekpunt bij eventuele overlast. Dit is ook met Jaarbeurs afgesproken en door Jaarbeurs ook naar omwonenden gecommuniceerd. Verder geldt dat elke partij die in het gebied actief is, te maken heeft met wettelijke normen, om de overlast te beperken. Bouwen in een stedelijke omgeving geeft altijd overlast. We doen er alles aan om dit te beperken. Zo mag een bouwer mag van maandag tot en met zaterdag tussen 07:00-19:00 uur werken en zijn er regels voor de maximale geluidsoverlast op gevels van woningen. Wanneer bewoners denken dat deze regels worden overtreden, onderzoeken we dat en handelen waar nodig. Ook hebben we een speciale inspecteur in dienst die controleert op overlast.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	gezorgd. Ook voor huidige bewoners moet het enigszins prettig wonen blijven, juist tijdens (bouw)werkzaamheden. 12. Toekomstige bewoners kunnen genieten van bestaande voorzieningen die er ruimschoots zijn in de huidige wijk en het stationsgebied. Binnen een straal van 0-10 minuten is er al zoveel te doen, te beleven en ook te verblijven in de huidige plekken die daarvoor bestemd zijn en gaan komen te zijn. Ontwikkelingen genoeg, deze is echt niet nodig. Waarom houdt de gemeente zo weinig rekening met onze positie als gedupeerde omwonenden? Deelt de gemeente onze opvatting dat we als omwonenden niet geholpen zijn met nog meer overlast? Wegen de belangen van gedupeerde omwonenden niet zwaarder dan de belangen van commerciële exploitanten en mensen die niet in het plangebied wonen? Normaal gesproken zijn er bij dergelijke gebiedsontwikkeling beslis- en bezwaarprocedures procedures te doorlopen. Dat lijkt hier niet gedaan te zijn. Klopt dat? Hoe kan in mei 2023 worden gestart met de aanleg van placemaking als de gemeenteraad pas in september stemt over het Stedenbouwkundig Plan? We mogen participeren bij de invulling van de tijdelijke inrichting, stelt de gemeente. Maar als de tijdelijke inrichting al van start gaat in mei 2023, dan moeten de plannen hiervoor toch al in vergevorderd stadium zijn en de aannemer al gebeld? Hoe serieus mogen wij die participatie dan nemen? Hoe staat het met de vergunningen voor de tijdelijke inrichting van Jaarbeurs P3? De Veemarktstraat is een doodlopende straat. Wat ons betreft moet de Veemarktstraat doodlopend blijven. Is de gemeente van plan om via	Het is de bedoeling dat er in Beurskwartier geluidsarm en trillingvrij gebouwd wordt door gedrukte, geschroefde en/of geboorde systemen te gebruiken. Geheide of getrilde systemen en systemen waarbij er voor en/of na geheide of getrild moet worden om op de juiste diepte te komen, zijn niet toegestaan. <u>Mogelijke oplossingen bouwoverlast</u> <i>Ontsnapping aan de hinder</i> Werkzaamheden kunnen als overlast gevend ervaren worden. We treffen dan ook alle verplichte maatregelen om de overlast tot een minimum te beperken. Genoemde vergoedingen en tegemoetkomingen behoren niet tot de mogelijkheden. Wel zijn de eerste 6 verdiepingen van het Stads kantoor openbaar toegankelijk. <i>Buurtagenda en buurtaanpak</i> Voor Beurskwartier hebben we inderdaad niet precies eenzelfde buurtaanpak als bij Merwedekanaalzone. Dit betekent niet dat hier geen aandacht voor is binnen Beurskwartier. Voor de bewoners van de Croeselaan is namelijk naar aanleiding van motie 2017/243 een gemeentelijk contactpersoon aangesteld, bij wie de bewoners van de Croeselaan met vragen en zorgen terecht kunnen. Ook is er een wekelijks spreekuur (maandag tussen 14 en 15 uur in het stadslab op de 5^e etage in het Stads kantoor). Daarnaast is er regulier contact met de bewonersvereniging Croeselaan en is er uitgebreide participatie over Ondaatje. Hierbij zijn we samen een pagina op DenkMee aan het opzetten waarop alle communicatie voor bewoners kan verschijnen (waaronder data van bijeenkomsten en verslagen). Tenslotte is er het Sociaal Afsprakenkader. Daarin staat omschreven waar iedereen recht op heeft als de woningen aan de Croeselaan worden aangekocht door de gemeente. Informatie voor de bewoners aan de Croeselaan wordt huis-aan-huis verspreid. <i>Afstemming over effect verschillende bouwwerkzaamheden</i> Bij uitgifte van de grond worden strenge eisen meegegeven over de fasering, het op elkaar afstemmen van de werkzaamheden en het voorkomen van

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	deze straat de placemaking te ontsluiten, en daarmee nog meer drukte en overlast rondom onze woning te faciliteren? Tot slot: kan worden afgezien van de placemaking, en de strook waar niet zou worden gebouwd, tegen onze woning aan, braakliggend blijven? Bouwoverlast Als omwonenden hebben we nu en komende jaren te maken met forse bouwoverlast. In uw plan zien we dat wat overlast betreft geen enkele aandacht is voor de huidige bewoners. Het gaat nu al mis; Jaarbeurs P3 wordt opgeleverd aan de gemeente en de graaf- en freesmachines zijn al volop aan het werk. We hebben last van lawaai, trillingen, stank en grote stofwolken door het fijngemalen asfalt. Er zijn helaas geen maatregelen genomen tegen het schadelijke stof in de lucht, zoals het inzetten van waternevel. Ook wordt er over asfalt gereden met graafmachines met metalen rupsbanden, wat onnodig is en veel geluidsoverlast veroorzaakt. Op 19-1 zijn de werkzaamheden zelfs gestart vóór het afgesproken en gecommuniceerde tijdstip van 07.00 uur. De werkzaamheden begonnen om 06.00 uur en de huizen stonden te trillen. Dit alles kan toch ook anders? De omwonenden zijn in het geheel niet geïnformeerd over deze werkzaamheden. Over deze werkzaamheden en de te verwachten overlast hebben we ondanks herhaaldelijke vragen geen antwoord ontvangen van de gemeente of de Jaarbeurs. We werden van het kastje naar de muur gestuurd. Momenteel ervaren we - naast de genoemde overlast op Jaarbeurs P3 - zes dagen per week overlast, van de bouw van Wonderwoods en Galaxy Tower.	overlast. Wanneer bouwers of ontwikkelaars zich niet aan de afspraken houden, worden ze hierop aangesproken. <i>Communicatie bouwprojecten</i> Op de gemeentelijke website van Beurskwartier staat de meest actuele informatie over Beurskwartier. Wanneer we meer weten over de verschillende ontwikkelingen in Beurskwartier, zoals de bouwblokken en wie daarvan de ontwikkelaar wordt kan hier een overzichtspagina van komen. Zover zijn we nu nog niet. Waar nodig maken we afspraken met de uiteindelijke ontwikkelaars over goede communicatie naar de buurt. Ook moeten ontwikkelaars en aannemers zich aan strenge afspraken en wetten over het verminderen van overlast houden. <u>Veel nieuwbouw in directe omgeving</u> Er wordt inderdaad de komende jaren veel gebouwd aan de westzijde van het station.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	We vinden het belangrijk om overlast zoveel als mogelijk te voorkomen door daar in een zo vroeg mogelijk stadium rekening mee te houden. Waarom wordt er zo weinig rekening gehouden met omwonenden? Hoe gaat de gemeente zorgen dat de huidige en aankomende overlast (jarenlang) zoveel mogelijk wordt beperkt? Eisen kunnen vooraf worden gesteld aan de bouwwerkzaamheden. Denk aan het laten nemen van meer maatregelen om de overlast van geluid, stof, trillingen en dergelijke verder te beperken. Bouwtijden kunnen op voorhand worden voorgeschreven, en gehandhaafd. Ook vragen we u om te zorgen dat in het weekend niet wordt gewerkt. Hoe kan de gemeente hiervoor zorgdragen? Wij vragen de gemeente een verantwoordelijke aan te stellen die afspraken maakt met o.a. uitvoerders om ervoor te zorgen dat werkzaamheden minder overlast geven voor bewoners, die toezicht houdt op de werkzaamheden houdt en die bezig houdt met het voorkomen van geluidshinder, trillingen en overlast. Verder moet er gezocht worden naar oplossingen om onze woonsituatie temidden van de bouwwerkzaamheden te verbeteren, zoals bijvoorbeeld door het plaatsen van een barrière voor geluid, naast en achter onze woning. Bijvoorbeeld een geluidsscherm. Welke oplossingen kan de gemeente hiervoor aandragen en in overleg met de uitvoerders laten plaatsen? <u>Mogelijke oplossingen bouwoverlast</u> We hebben nagedacht over mogelijke oplossingen welke we hier met jullie delen. <u>Ontsnapping aan de hinder</u> De bouwoverlast is nu al groot en bewoners die net als wij veel thuis zijn ervaren de meeste overlast. Geef huidige bewoners in plangebied Beurskwartier 1 de kans om aan de herrie te ontsnappen via bijvoorbeeld:	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	● museumjaarkaart; ● wellnessdag; ● lunchen buiten de deur; ● ruimte beschikbaar stellen in het Stads Kantoor als tijdelijke huiskamer; ● ruimte beschikbaar stellen in het Stads Kantoor met een aantal werkplekken; ● een vergoeding beschikbaar stellen om ergens een werkplek te huren <u>Buurtagenda en buurtaanpak</u> Elders is de wijk bestaat een buurtaanpak Rivierenwijk, Transwijk Zuid en buurtagenda Dichterswijk m.b.t. de Merwedekanaalzone: zo wordt er omgegaan met huidige bewoners in andere wijken. Waarom krijgen wij als huidige bewoners aan de Croeselaan niet zoiets? Het hele plan Beurskwartier is gericht op toekomstige bewoners, maar het gaat ook om bewoners die hier nu wonen en de komende jaren nog wonen en straks in het Beurskwartier/Ondaatje gaan wonen. Hoe kan de gemeente een buurtagenda/buurtaanpak voor ons organiseren? <u>Afstemming over effect verschillende bouwwerkzaamheden</u> We maken ons zorgen over het ontbreken van afstemming tussen de verschillende projecten over de bouwwerkzaamheden onderling. Mogelijke oplossingen: ● Meenemen in eisen dat er op een manier moet worden gewerkt met zo min mogelijk overlast voor de aangrenzende bewoners aan de Croeselaan. ● Afstemmingsoverleg ontwikkelaars en bouwers. ● Aanspreken van ontwikkelaars en bouwers op het afstemmen van werkzaamheden en het waar mogelijk voorkomen van overlast. <u>Communicatie bouwprojecten</u> Er zijn veel bouwprojecten rondom onze woning en in het Beurskwartier zelf, en er speelt versnipperde communicatie over bouwwerkzaamheden met een beperkte informatievoorziening. De	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	verschillende ontwikkelaars en bouwers gebruiken verschillende communicatiekanalen en informeren ieder alleen de directe omgeving van het project. Ook bewoners daarbuiten krijgen te maken met de effecten van de bouwwerkzaamheden en weten niet waar ze terecht kunnen met vragen. Het is niet altijd duidelijk wie aanspreekpunt is voor welk project. Hoe kan de gemeente zorgen voor coördinatie van de informatievoorziening, vanuit de gemeente? Mogelijke oplossingen: • Een website waar de informatie over de verschillende projecten gebundeld te vinden is. • Een nieuwsbrief op de website. • Een hinderkalender. • Contactinformatie voor de verschillende projecten. • Niet alleen van de bouwprojecten, maar ook van andere projecten zoals de herinrichtingen van een straat of oppervlakte en aanleg infrastructuur. • Met aannemers in overleg over bredere verspreiding van informatiebrieven. Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen dat het wonen middenin deze bouwwerkzaamheden voor huidige bewoners leefbaar blijft? Veel nieuwbouw in directe omgeving In de direct omgeving van het Beurskwartier 1 wordt nu en in de nabije toekomst zeer veel gebouwd, en vaak gelijktijdig. Het gaat om vele duizenden woningen, werkplekken en parkeerplaatsen. Deze projecten hebben invloed op elkaar. Het gaat onder andere de volgende projecten: <i>De tabel die hier stond is vanwege leesbaarheid toegevoegd als bijlage aan dit bestand.</i>	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Bouwwerkzaamheden P1 en P3 P1: wanneer wordt Jaarbeurs hal 1 gesloopt? P3: wanneer gaat het aantrillen van de grond plaatsvinden? Aansluiten Beurskwartier 1 op infrastructuur Om in Beurskwartier 1 te kunnen wonen en werken zullen allerlei infrastructurele zaken als riolering, elektriciteit, water, gas en dataverbindingen vanuit de omgeving naar het plangebied moeten worden gebracht. Deze werkzaamheden veroorzaken overlast en zorgen mogelijk voor wegafsluitingen, om maar wat te noemen. Hierover lezen we niets in uw plan. Hoe zit het daarmee? Wanneer wordt wat aangelegd? Parkeren Wij zijn afhankelijk van een auto en parkeren bij huis met een bewonersvergunning, al vele jaren. Uw plan is om Beurskwartier 1 autoluw te maken en gaat uit van parkeren op afstand, aan de rand van de stad, of op het parkeerterrein van de Jaarbeurs, als er plek is. De Jaarbeurs heeft u overigens al laten weten dat ze hier anders over denkt. In de directe omgeving van het plangebied worden nu en de komende jaren duizenden parkeerplaatsen gecreëerd voor nieuwe bewoners. Van autoluw is dan toch eigenlijk helemaal geen sprake? Op grond van uw plan raken wij als bewoners die hun huis moeten verlaten onze parkeerplaats in Beurskwartier/Ondaatje kwijt. Dat vinden wij niet redelijk. Nieuwe bewoners kiezen namelijk voor een autoluw gebied, de huidige bewoners niet. Wij hebben niets te kiezen. Hoe rijmt u dat wij als gedupeerde bewoners onze parkeerplaats kwijtraken, maar anderen ze juist krijgen? Ondaatje valt buiten het perceel van Beurskwartier 1 en is geen autoluw gebied. Voor huidige bewoners met een parkeervergunning	<u>Bouwwerkzaamheden P1 en P3</u> P1: Hal 1 wordt gebruikt tot 1 oktober 2023. Daarna worden onder andere een aantal onderzoeken (zoals archeologie en bodem) uitgevoerd. Na deze onderzoeken wordt gestart met de sloop van de hal en het bouwrijp maken van P1. P3: De grond van P3 wordt niet aangetrild voor de tijdelijke inrichting. We nemen maatregelen om in de tijdelijke situatie zo min mogelijk overlast, zoals bijvoorbeeld stof, te veroorzaken. Voor de start van de bouw wordt het terrein P3 bouwrijp gemaakt. De omwonenden informeren we op dat moment over wanneer dit plaatsvindt en welke werkzaamheden dit precies zijn. De planning en werkzaamheden zijn nu nog niet bekend. <u>Aansluiten Beurskwartier 1 op infrastructuur</u> Voor de bouw leggen we afspraken vast in een BVLC plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie-plan) om bouw hinder voor de omgeving zo veel mogelijk te beperken. <u>Parkeren</u> Zoals ook in het bestemmingsplan staat, hebben en houden de huidige bewoners van de Croeselaan die nu een parkeervergunning hebben hun recht op hun parkeervergunning bij verhuizing naar Ondaatje. Deze bewoners kunnen binnen hetzelfde rayon blijven parkeren. <u>Verkeersdrukte</u> Er zijn verschillende onderzoeken gedaan naar de verwachte verkeersdrukte (2030), zoals voor het Bestemmingsplan Beurskwartier 1 en voor de aanleg van de busbaan over de Van Tellegenlaan/Van Zijstweg. In deze studies is rekening gehouden met een groot aantal ontwikkelingen in het gebied, zoals de bouw van Wonderwoods, het Jaarbeurspleingebouw, de Knoopkazerne en Beurskwartier 1. Beurskwartier 1 leidt tot een (beperkte) vermindering van de bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer. In de ochtendspits kunnen er wachtrijen op de

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	kan in Ondaatje ruimte worden gemaakt voor parkeren, al dan niet onder het gebouw, zoals dat bij alle andere nieuwbouwprojecten ook het geval is? Verkeersdruk Binnen Beurskwartier 1 en de vele aangrenzende ontwikkelingen worden enorme aantallen woningen en werkplekken gerealiseerd, met daarbij ook duizenden parkeerplaatsen. Het autoverkeer in dit gebied zal dus hoe dan ook fors gaan toenemen. De ontsluiting voor al dat verkeer is via de Croeselaan / Van Zijstweg / Overste Den Oudenlaan, terwijl de Van Zijstweg verkeersremmend is gemaakt. Op dit moment is het filerijden rondom spijtstijden en na musical of beurs. Dit kan alleen maar leiden tot nog meer files en chaos. Hoe gaat de gemeente hier zorg voor dragen en dit voorkomen? Milieudruk Als onderdeel van Beurskwartier 1 zijn allerlei onderzoeken gedaan naar geluid, milieu, wind, zon, verkeersdruk en dergelijke. Maar Beurskwartier 1 en Ondaatje staan natuurlijk niet op zichzelf. Er is een relatie met de omgeving en vele projecten worden gelijktijdig uitgevoerd, zoals blijkt uit de voorgaande tabel. We maken ons dan ook zorgen om de totale impact van de bouwwerkzaamheden van alle projecten om ons heen, en niet alleen om Beurskwartier 1. Het gaat hier tenslotte wel om onze gezondheid en die van toekomstige bewoners. Dan denken we aan fijnstof, stikstof, lawaai, en normen die verruimd worden waar ze niet worden gehaald. Zie het 'besluit hogere waarden' als onderdeel van het bestemmingsplan Beurskwartier. Er lijkt geen rekening te zijn gehouden met alle huidige en toekomstige werkzaamheden in de directe nabijheid van Beurskwartier 1.	Croeselaan en Van Zijstweg ontstaan. Dit past binnen de ambities zoals deze in het Mobiliteitsplan 2040 staan. De genoemde wegen liggen volgens dit Mobiliteitsplan namelijk in een A-zone. In deze zone zijn openbaar vervoer, fietsers en voetgangers belangrijk. Doorstroming voor automobilisten vinden we hier minder belangrijk. Een matige doorstroming (tijdens de spits) hier wordt daarom als voldoende gezien. <u>Milieudruk</u> In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een Aanmeldnotitie MER geschreven, dit is een bijlage bij het bestemmingsplan Beurskwartier 1. Eén voorwaarde in deze rapportage is de 'locatie van de projecten', waarbij men kijkt naar de ligging en samenhang met andere activiteiten (cumulatie). Het gaat dan om bestaande en/of goedgekeurde projecten. In paragraaf 3.10 van de Aanmeldnotitie kan men hier meer over lezen. <u>Ondaatje mist</u> Voor de bouw van Ondaatje organiseren we samen met de bewoners een heel intensief participatieproces. Om meer tijd en ruimte te bieden aan co-creatie met bewoners over bijvoorbeeld de bouwvelop van Ondaatje is dit een ander proces dan het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. Zo hebben we samen een eigen participatieplan specifiek voor Ondaatje kunnen opstellen. Wel houden eerdere onderzoeken voor bestemmingsplan Beurskwartier 1 rekening met de komst van Ondaatje. Hoe we gelijkwaardige woningen realiseren in Ondaatje staat beschreven in het participatieplan dat we samen met de bewoners Croeselaan hebben gemaakt. De daktuinen op de woongebouwen in Beurskwartier zijn geen onderdeel van de openbare ruimte. Dit geldt ook voor fitnessvoorzieningen, tenzij anders aangegeven of deze zich buiten, in de openbare ruimte, bevinden. Voor fitnessvoorzieningen in een gebouw is (meestal) een abonnement nodig. In dit geval kunt u natuurlijk ook een abonnement afsluiten. Verder zijn alle

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	In hoeverre is in de uitgevoerde onderzoeken rekening gehouden met het feit dat Beurskwartier 1 slechts één van de vele ontwikkelingen is in de directe omgeving van dit plangebied? Zijn die andere projecten meegenomen in de onderzoeken? Is de impact van alle projecten tezamen ook onderzocht? Zo niet, gaat de gemeente dit uitvoeren? Hoe borgt de gemeente dat het totaal van alle activiteiten in de directe omgeving geen milieubelasting oplevert die boven de norm uitkomt? Ondaatje mist Ondaatje staat niet in plannen maar valt er niet buiten. Het is nog niet bestaande bouw, maar moet niet vergeten worden en dient opgenomen te worden als toekomstig gebouw en dus rekening mee te houden, ook in de onderzoeken. Hoe gaat de gemeente dit opnemen? Wij moeten weg uit dit gebied, we worden in een gebouw geplaatst tegenover dit plan en zijn daarmee onderdeel van het Beurskwartier. Het zou mogelijk gemaakt moeten worden dat wij gebruik mogen van de voorzieningen in het Beurskwartier zoals daktuinen, fitness etc. Hoe kan dit worden opgenomen in de afspraken? Ondaatje komt niet terug in dit SP maar is wel onderdeel van het Beurskwartier. Waarom is in dit plan geen rekening gehouden met Ondaatje en haar bewoners? De gemeente heeft ons een gelijkwaardige woning in Ondaatje beloofd. Hoe gaat de gemeente ons een gelijkwaardige woning geven in Ondaatje? STEDENBOUWKUNDIG PLAN Hieronder leest u per paginanummer de vragen en opmerkingen die wij hebben. Pagina 11, eigenaarschap. Blijft gemeente Utrecht eigenaar van de grond waarop gebouwd gaat worden?	openbare voorzieningen, als vanzelfsprekend, ook toegankelijk voor bewoners van Ondaatje. <u>Stedenbouwkundig Plan</u> <i>Pagina 11 Eigenaarschap</i> De grond wordt in de toekomst in erfpacht uitgegeven. Daarmee blijft de gemeente eigenaar van de grond. <i>Pagina 37 Zon</i> Anders dan in de meeste gemeentelijke plannen stellen we aan het plan Beurskwartier bezonningseisen om te voorkomen dat we woningen bouwen die geen zon krijgen. We hanteren hier de norm die momenteel in verschillende grote steden (o.a. Rotterdam) gehanteerd wordt: minimaal 2 uur zon op de gevel van een woning in de periode 21 maart – 21 september. De genoemde TNO normen zijn voor dit doel niet bruikbaar. Aan dit Stedenbouwkundig Plan heeft een uitvoerige zon- en windstudie ten grondslag gelegen. Dit betreft de toekomstige bebouwing van Beurskwartier, de openbare ruimte en de effecten op de gebouwen in de omgeving, waaronder Ondaatje. De parken zijn zo gesitueerd dat in de parken -naast schaduwplekken- veel goed bezonde plekken komen. De torens van Beurskwartier hebben geen impact op Ondaatje qua daglicht en bezonning. Bij verdere planontwikkeling worden de bezonningsstudies herhaald. <i>Pagina 37 Wind</i> Een goed windklimaat is natuurlijk een belangrijke randvoorwaarde voor een gebiedsontwikkeling. Dit Stedenbouwkundig Plan is onderzocht op windeffecten en bij verdere planuitwerking wordt dit herhaald. Uit het onderzoek is gekomen dat er met de komst van Beurskwartier in en net buiten het plangebied een comfortabel buitenklimaat is. De verwachting is dat de bebouwing van Beurskwartier geen grote impact heeft op mogelijke windhinder bij Ondaatje Om te bepalen of het toekomstig windklimaat goed (genoeg) is, is de functie en gebruiker (zoals fiets of voetganger) van de openbare ruimte belangrijk. Zo mag het in toekomstig “doorloopgebied” iets harder waaien dan op een plek

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Pagina 37, zon, elke woning in Beurskwartier krijgt 2 uur per dag zon op de gevel. Wordt men bij het bouwen gehouden aan de lichte TNO normen (ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam), want dat is niet wat hier in het SP staat? En waarom wordt niet gekozen voor de zware TNO normen van 3 uur per dag, dat is ten slotte gezonder? Welke eisen worden gesteld aan de daglichttoetreding? Er zou in deze schaduwrijke wijk met hoge torens ook extra daglichttoetredingseisen opgenomen moeten worden? Pagina 37, bezonning. De parken zijn erg schaduwrijk. Wat kan er verschoven/veranderd worden zodat er meer zon komt in de beide parken? Pagina 37, zon, koele plek nabij, schaduw. Het park ligt immers op het Noord-Oosten met bebouwing aan de zonzijde. Hoe kan ervoor gezorgd worden dat er ook op de koudere dagen in herfst en winter een warme plek te vinden is in het park? Pagina 37, zon. Wat gaat de impact zijn op Ondaatje qua daglicht en bezonning door de torens van het Beurskwartier? Pagina 37, wind, 'goed windklimaat'. Wat betekent een goed windklimaat precies? Waar valt de Rabotoren onder? Bij wind is namelijk een harde fluitende toon te horen rondom de Rabotoren. Mensen vallen zelfs van hun fiets in de Croeselaan. Grind van het parkje slaat tegen de ruiten van de woningen en auto. Autoruiten slaan zelfs kapot. Hoe gaat dat met de gebouwen/hoge torens straks? Welke impact hebben de torens op omgeving voor omwonenden en Ondaatje? En welke impact gaan de hoge gebouwen hebben qua wind op kwetsbaar verkeer zoals fietsers en voetgangers, aan de Croeselaan en van Zijstweg? Pagina 37, geluid, ambacht.	die bedoeld is om te “verblijven”. De Rabobanktoren valt buiten het plangebied en is niet onderzocht. <i>Pagina 37 Geluid</i> Wij denken aan een breed aanbod van creatieve bedrijvigheid, van kunstenaars tot architecten. En bijvoorbeeld ook ambachten als goud- en zilversmeden, leer bewerken en naaiateliers zijn goed denkbaar. Uiteraard wordt steeds bekeken of aan de geluidsnormen wordt voldaan. <i>Pagina 39 Fietsparkeren</i> In het plan houden we rekening met fietsenstallingen in elk bouwblok, zodat de gebruikers van het bouwblok dicht bij een bestemming hun fiets binnen kunnen stallen. Ook komen er voor bezoekers zogenaamde bezoekersstallingen waar zij hun fiets kunnen parkeren. De ontsluitingen van de fietsenstallingen liggen vooral aan de randen van het gebied, zodat die routes uitnodigen tot gebruik. We houden in het plan geen rekening met voorzieningen als hekjes om fietsen te ontmoedigen. Om toegankelijkheid van de openbare paden voor mensen met een handicap, kinderwagen of rolstoel te vergemakkelijken zijn we terughoudend met dit soort voorzieningen. <i>Pagina 43 Parkeergarage</i> Met de parkeergarage Jaarbeursplein wordt de huidige parkeergarage Croeselaan met bijna 800 parkeerplaatsen bedoeld. In het Stedenbouwkundig Plan is de naam aangepast. <i>Pagina 45 Logistiek</i> De vervoersbewegingen die samenhangen met het huidige logistiek systeem vragen veel ruimte en hebben een nadelig effect op de leefomgeving. In de toekomst moet het bevoorradingsstelsel dan ook efficiënter en duurzamer worden, met minder ruimte voor logistiek en meer ruimte voor bijvoorbeeld groen. Zo gaan we werken met ondernemers aan de bundeling van lading en het reserveren van tijdsloten voor laden en lossen. Hierdoor komen er geen halflege voertuigen of voertuigen met slechts één kleine zending. Om goederenstromen te bundelen en over te slaan op andere voer- en vaartuigen, zijn hubs nodig: locaties voor op- en overslag. Ook stimuleren we vervoer met

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Wat bedoelen jullie hier? Zoals wat, waar denken jullie aan? En hoe zit het met geluid hiervan voor omgeving Beurskwartier en impact op omwonenden en ondatje? Pagina 39, fietser te gast. Hoe gaat dit gehandhaafd worden? Elders in de wijk zien we oneindig veel fietsen geparkeerd voor en rondom huizen/restaurants en op binnenplaatsen/gedeelde ruimtes. En worden voetgangers van hun sokken gereden op de stoep of waar een fietser te gast is. Hier zouden oplossingen voor moeten komen zoals bijvoorbeeld hekjes om fietsers te ontmoedigen. Welke oplossingen kan de gemeente aandragen en opnemen in het plan? Pagina 43, parkeergarage jaarbeursplein. Waar komt deze en hoeveel plaatsen? Pagina 45, logistieke verkeersbewegingen 1100 per dag, oplossingen. Wat zijn dan die innovatieve oplossingen? Pagina 52, creatieve bedrijvigheid, kunstenaars, makers, ruimte. Wat wordt hier bedoeld? Wat zijn voorbeelden van wat hier gaat komen? Pagina 55, 35% sociale huur en koop. Dat betekent dus niet 35% sociale huur, maar minder. Wat is sociale koop? Hoe wordt de verdeling? 35% sociale huur zou ook echt sociale huur moeten zijn. Pagina 55, er staat hier eigenaarschap. Van wie dan? Hoe gaat voorkomen worden dat een belegger te veel zeggenschap krijgt binnen het geheel? Hoe gaat voorkomen worden dat hier problemen ontstaan en één eigenaar of groep zich veel toegeëigend? Pagina 57, levendigheid 's avonds en 's nachts. Wat wordt bedoeld met levendigheid 's nachts? Er wonen hier erg veel mensen dicht op elkaar. Met zo'n hoge dichtheid als in het beurskwartier is het niet wenselijk en niet haalbaar. Voor een disco of horeca in de nacht is hier toch geen plaats?	Licht Electricische Vrachtoertuigen (LEV's) en vrachtfietsen voor de 'last-mile'. In Beurskwartier komen in de minihubs pakketwanden waar pakketjes kunnen worden opgehaald en verzonden. Daarnaast moet er ruimte zijn en blijven voor innovatieve oplossingen die we nu nog niet kennen. <i>Pagina 52 Creatieve bedrijvigheid</i> Wij denken aan een breed aanbod van creatieve bedrijvigheid, van kunstenaars tot architecten. En bijvoorbeeld ook ambachten als goud- en zilversmeden, leer bewerken en naaiateliers zijn goed denkbaar. <i>Pagina 55 Sociale huur en koop</i> Dit staat verkeerd in het Stedenbouwkundig Plan en moet zijn: 'In dit gebied komt 35% sociaal en 25% middencategorie (huur en koop).' Dank voor uw opmerkzaamheid, het is aangepast in het Stedenbouwkundig Plan. <i>Pagina 55 Eigenaarschap</i> Om te sturen op toekomstig eigenaarschap gaan we de bouwblokken (10 in totaal) niet in één keer ontwikkelen maar opdelen in kleinere delen. Zo bootsen we een min of meer organische, langzame groei na, die zo kenmerkend is voor het ontstaan van onze gewaardeerde binnenstad. Binnen één bouwblok gaan we "gebouwen" (verticale blokken) uitgeven aan een aantal verschillende ontwikkelaars of toekomstige eigenaars. Een bouwblok is straks dus niet in één hand, maar er zijn verschillende eigenaren. Bijvoorbeeld: Naast een toren die in bezit is van een grote belegger, is een blok in bezit van een corporatie; dit blok grenst aan een appartementenblok met dure koopwoningen; daarnaast zit een blokje met een wooncorporatie. Op strategische plekken in de bouwblokken komt ruimte voor functies in de plint. Bij de invulling van deze plint komt veel plek voor creatieve bedrijvigheid. <i>Pagina 57 Levendigheid</i> Met levendigheid in de avond en nacht bedoelen we hier vooral dat er genoeg mensen op straat zijn voor een gevoel van sociale veiligheid. We zien in Beurskwartier inderdaad geen plaats voor nachthoreca of een disco. Er zijn wel accentverschillen: de Jaarbeursboulevard trekt meer mensen dan de (woon)straatjes in het gebied. <i>Pagina 57 Detailhandel</i>

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Pagina 57, detailhandel, waaronder supermarkt duurzaam, gezond, verpakkingsvrij. Het is toch ook nodig dat er een normale supermarkt komt binnen een project als deze. Met zoveel mensen in dit gebied moet het mogelijk gemaakt worden om gewoon voor iedereen dagelijkse boodschappen te kunnen doen. Zeker ook voor de 35% sociale huurders die het andere niet kunnen betalen. Hoe gaat het mogelijk gemaakt worden dat er boodschappen gedaan kunnen worden binnen het Beurskwartier voor mensen met een lager inkomen? Pagina 59, creatieve bedrijvigheid en akoestisch buffer. Wat wordt hier bedoeld? Waarvoor moet er een akoestisch buffer dienen? Wat is er dan voor geluidsoverlast? Hoe kan deze van te voren worden opgelost en worden voorkomen? Pagina 63, demontabele inbouw, deze verandert elke 8-15 jaar. Wat wordt hier bedoeld en wat verandert er om de 8-15 jaar? Pagina 64, Merwedepark. Er is nu geen Merwedepark op deze locatie. Wat komt daar en wanneer? Pagina 65, bestaande verharding wordt weggehaald, gedurende het planproces, niet meteen alles bij start bouw, soms pas in een latere fase. Wat wordt bedoeld met bestaande verharding? Wanneer is het planproces? Wat gaat wanneer weggehaald worden? Pagina 67, Beursnet, collectieve warmte koude opslag w.k.o. Keuze 1 watervoerende pakket. In hoeverre is keuze 1 haalbaar? Pagina 67, elektriciteit, compensatie door elders hernieuwbare energie te realiseren. Wat betekent dit? Hoe ziet dit eruit? En is dit dan om te gebruiken voor Beurskwartier? Pagina 75, beplanting.	Het concept van de buurtsupermarkt staat niet vast. Alleen dat het een buurtsupermarkt moet zijn, dit wil zeggen dat het een buurtsupermarkt is met een volledig aanbod en die vooral met de fiets en te voet wordt bezocht. Ook wel een mandjeswinkel die je veel in soortgelijke hoogstedelijke gebieden ziet. We denken aan een duurzaam concept. Een voorbeeld hiervan is een verpakkingsvrije winkel of een duurzame levering van producten. Ook met de inzet op minder afval en overschot kan een supermarkt duurzaam zijn. Een supermarkt kan dus op meerdere manieren duurzaam zijn. <i>Pagina 59 Creatieve bedrijvigheid en akoestische buffer</i> Tijdelijke bedrijfsruimten kunnen worden ingezet om geluid vanuit Jaarbeurs af te schermen. Of dit gaat gebeuren is nu nog niet te zeggen. Dit hangt af van het tempo van de complexvernieuwing van Jaarbeurs. <i>Pagina 63 Demontabele inbouw</i> Een buurt met toekomstbestendige gebouwen is het meest circulaire uitgangspunt. Dit is dan ook wat we nastreven. Met circulaire inbouw bedoelen we bijvoorbeeld demonteerbare keukens of tussenmuren. <i>Pagina 64 Merwedepark</i> Met het Merwedepark bedoelen we het Rondje Stadseiland: de groene strook langs het Merwedekanaal en het Amsterdam-Rijnkanaal. We willen deze strook op den duur verder ontwikkelen. Een exacte planning hiervoor is nog niet bekend. In het Stedenbouwkundig Plan wijzigen we de naam Merwedepark in Rondje Stadseiland. <i>Pagina 65 Bestaande verharding</i> Met bestaande verharding bedoelen we het asfalt dat wordt weggehaald op de voormalige parkeerterreinen van Jaarbeurs. Dit is inmiddels op P3 gebeurd. <i>Pagina 67 Beursnet</i> Het onderzoek hiernaar loopt nog. <i>Pagina 67 Hernieuwbare energie</i> Met de ontwikkelingen in Beurskwartier zetten we maximaal in op de mogelijkheden in het gebied zelf. In een latere fase onderzoeken we de beste manier voor externe compensatie, dat wil zeggen het inzetten van energie die

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Er wordt beschreven en met plaatjes een groen beeld geschetst. maar als ik nu naar de Croeselaan kijk dan zien we dat niet terug. Op papier noemen jullie het zelfs een 'promenade' wat erg overdreven is in de staat waarin het verkeert. Er is ons een groen park voorgehouden en in de praktijk is dit niet uitgekomen. De afgelopen jaren wordt er steeds opnieuw aangeplant omdat planten doodgaan door verkeerde manieren van beplanting. Het gevolg is dat er steeds erg veel aarde te zien is maar weinig planten. Het ziet er kaal uit. In het najaar 2022 is er veel weggehaald en is er voor mijn huis 10 meter aan miniplantjes terug gezet en 6 meter gras ingezaaid, waar eerder struiken en gevarieerde planten waren. Er staan geen planten meer van verschillende hoogtes en bomen zijn omgewaaid of ziek geworden waardoor ook deze niet meer voor mijn huis staan. Er is dus niks nieuws voor in de plaats gekomen en het ziet er kaal uit. Het zou fijn zijn weer variatie terug te brengen voor mens en dier. Hoe kan hier zorg voor worden gedragen? Pagina 79, de collectieve binnenhof. Waar komt deze? Pagina 85, nabijheid daktuin aantrekkelijk om hier grote gezinswoningen te ontwikkelen. Hier worden anderen uitgesloten en juist door meerdere kleine woningen / appartementen eraan te grenzen kunnen méér mensen genieten van wonen aan een daktuin. Hoe zou dat kunnen worden ingepast? Pagina 85, niet-toegankelijke daktuinen. Gebruik laten maken van deze daktuinen want er zijn zoveel mensen en er is al zo weinig ruimte. Hoe zou dat mogelijk gemaakt kunnen worden? Pagina 87, twee entreepleinen. Wat komt er op de entreepleinen? Zijn deze te gebruiken voor extra groen en grote bomen? Hoe kan dit worden ingepast op deze locaties?	buiten het plangebied wordt opgewekt. Een vaak toegepaste optie voor ruimtelijke ontwikkeltrajecten is het aankopen van certificaten van Garantie van Oorsprong. Bij de uitwerking van de afspraken voor externe compensatie is het effectief stimuleren van de energietransitie een centraal uitgangspunt. Direct gebruik van extern opgewekte energie door Beurskwartier kan hier onderdeel van zijn, maar is geen vanzelfsprekendheid. <i>Pagina 75 Beplanting</i> Het ontwerp voor de Croeselaan is aangelegd volgens plan. Inderdaad zijn er problemen geweest met het beheer. Onlangs zijn alle kale plekken weer opnieuw ingeplant. Dat geeft in de komende zomer hopelijk weer een groen beeld. <i>Pagina 79 Collectieve binnenhof</i> In alle bouwblokken, met uitzondering van blok 1A, komt een gemeenschappelijk (= collectieve) binnenhof, toegankelijk voor bewoners en werkenden in de aangrenzende gebouwen. <i>Pagina 85 Gezinswoningen</i> Er komt een variëteit van woningen in Beurskwartier en dit geldt ook voor de woningen nabij de daktuin. Om ook voor gezinnen een aantrekkelijke woonomgeving te maken in Beurskwartier, bouwen we er ook grotere gezinswoningen. <i>Pagina 85 Niet-toegankelijke daktuinen</i> Om de ecologische doelen voor Beurskwartier te halen, zijn een aantal natuurdaken nodig die niet toegankelijk zijn voor mensen. <i>Pagina 87 Entreepleinen</i> Op de twee entreepleinen denken we inderdaad aan een paar grote bomen. De verdere inrichting werken we uit in de vervolgfase (Integraal Programma van Eisen openbare ruimte). <i>Pagina 89 Park</i> We gaan aan de slag met het parkontwerp als een deel van de bebouwing is gerealiseerd. Participatie over de beeldbepalende objecten volgt later. De ontwerper hiervan is nog niet bekend.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Pagina 89, participatie park objecten. Hoe zit deze participatie eruit? Wanneer gaat het park ontworpen worden, hoe en door wie? Pagina 89, in de praktijk moet blijken of ecologische doelstellingen en sociale veiligheid samen gaan. Het is beter vooraf te voorkomen dan te genezen. Leren van problemen in andere parken, wat kan er meegenomen worden uit andere parken? Hoe kunnen de parken in Beurskwartier van te voren al beter worden afgestemd en uitgewerkt? Pagina 99, hondentoiletten. Er is een bestaand hondentoilet en hondenlosloopgebied naast het Beurskwartier aan het merwedekanaal, langs de van zijstweg bij de Veilinghaven, tegenover het Beurskwartier. Het is toch niet nodig om aan de van Zijstweg nog een hondentoilet te maken? Pagina 101, er staat een eis van minimaal 3 bomen en er 'kunnen' meer bomen geplaatst worden. Dat is veel te weinig. Graag deze minimale eis omhoog brengen anders wordt er op bezuinigd en komen er alsnog weinig bomen, dat zien we helaas ook bij veel andere projecten in de stad. Naar welk aantal kan de minimale eis omhoog gebracht worden? Pagina 101, er wordt geschreven over toekomstige bomen en dan staan er op de plaatjes veel meer bomen. Er wordt een veel groener voorkomen geschetst dan de eisen die gesteld worden en dit geeft een vertekend beeld. Pagina 101, er wordt over huidige beplanting een veel groener beeld geschetst in plaatjes en tekst dan dat er daadwerkelijk is en dat er daadwerkelijk gaat komen, bijvoorbeeld momenteel aan de Croeselaan. Wij vragen om de eisen voor groen en dan met name die voor bomen ruimschoots omhoog te brengen. Hoe kunnen de eisen voor groen en bomen omhoog gebracht en beschreven worden? Pagina 101, meer bestemmingsverkeer Wonderwoods en Galaxy Tower waardoor minder groen.	<i>Pagina 89 Leren</i> Uiteraard leren wij van ervaringen in andere (Utrechtse) stadsparken. Deze ervaringen nemen we mee bij het uitwerken van de ontwerpen. <i>Pagina 99 Hondentoiletten</i> Er worden misschien, zoals u aangeeft honden uit- of losgelaten in het bestaande groen aan de Van Zijstweg of langs het Merwedekanaal. Maar dit zijn geen officiële hondenvoorzieningen en zijn ook niet als hondenvoorziening bij ons in beheer. Met de komst van meer bewoners zijn er ook meer voorzieningen nodig, waaronder een hondentoilet en niet alles kan opgelost worden met bestaande voorzieningen. In de toekomst kan rond Beurskwartier een officiële plek met hondenvoorzieningen komen. <i>Pagina 101 Bomen</i> Er komen heel veel bomen in Beurskwartier. Grote bomen in de parken en de bredere straten, maar ook in de smalste straatjes worden bomen geplant. Om voor alle gebouwen kabels en leidingen aan te leggen, is het moeilijk om groeiruimte voor bomen te vinden - vooral in de smalle straatjes. Daarom is deze minimumeis bepaald voor de smalste straatjes. In totaal komen er veel meer bomen dan 3 per straat. Op de afbeeldingen in het Stedenbouwkundig Plan is geprobeerd een realistisch beeld te schetsen van het groen zoals dat eruit kan zien op het moment dat Beurskwartier een aantal jaren af is. De eerste jaren is het inderdaad wat minder weelderig. <i>Pagina 101 meer bestemmingsverkeer Wonderwoods en Galaxy Tower</i> Omdat Wonderwoods en Galaxy Tower al eerder zijn gepland dan de rest van Beurskwartier, zijn ook eerder afspraken gemaakt over de bereikbaarheid van deze gebouwen. Wij houden ons aan deze afspraken en proberen de straten rondom deze gebouwen zo groen mogelijk te maken. <i>Pagina 103 Van Zijstweg en Croeselaan</i> Zodra de bouw van Beurskwartier voldoende gevorderd is, wordt de naastgelegen openbare ruimte waar nodig opnieuw ingericht. Het schetsontwerp hiervoor is onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan en werken we in de komende jaren uit. <i>Pagina 103 Parkeren Ondaantje</i>

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Hoe kan dit aangepast worden zodat er meer groen mogelijk gemaakt kan worden? Pagina 103, Van Zijstweg, wordt als stadsstraat met verbreed trottoir 5 meter. Waar komt dit en hoe komt dit eruit te zien? Wanneer gaat deze er komen? Pagina 103, Croeselaan, bestaande parkeerplaatsen verwijderd. huidige bewoners raken hun parkeerplaatsen kwijt. Bijna 20 adressen verhuizen naar Ondaatje waar geen parkeerplaatsen zijn. Dit levert problemen op voor deze mensen en vooral voor hen die slecht ter been zijn. Bij Ondaatje zouden parkeerplaatsen terug moeten komen, hoe kan dit bewerkstelligd worden? Pagina 109, inrichtingsplan wordt aan gewerkt en vaststelling tegelijk met SP in september 2023. Wanneer is deze klaar en in te zien? Pagina 109, bouwrijp maken in de loop van 2023. Wat houdt dit precies in? Wanneer is dit klaar? Op 9-1-2023 is er gestart met werkzaamheden op P3 van de Jaarbeurs en de partijen schijnen er niet over uit te zijn wie de opdrachtgever is en wie de bewoners moet informeren, met als gevolg dat wij de dupe zijn en in het ongewisse zijn. Er wordt hier niet zorgvuldig omgegaan met bewoners. Het moet een eis zijn in het SP naar aannemers toe om zo min mogelijk overlast en geluidsoverlast te veroorzaken. De eerste week is dit niet gebeurd en er is vooraf geen communicatie naar bewoners geweest. Er reden voertuigen rond met metalen rupsbanden, wat over asfalt echt niet nodig is, hier hadden voertuigen op banden gebruikt kunnen worden om overlast te reduceren. De bakstenen die verzameld waren op een berg werden door een graafmachine opgetild en in een laadbak van een vrachtwagen gestort van hoogte, dit geeft onnodig veel lawaai, dit had ook lager gekund waardoor geluidsoverlast beperkt werd. Mijn oven staat te trillen in huis en de	Zoals in het bestemmingsplan staat, hebben en houden de huidige bewoners van de Croeselaan die nu een parkeervergunning hebben hun recht op hun parkeervergunning bij verhuizing naar Ondaatje. Deze bewoners kunnen binnen hetzelfde rayon blijven parkeren. <i>Pagina 109 Inrichtingsplan</i> Met het inrichtingsplan bedoelen we het Integraal Programma van Eisen (IPvE) voor de openbare ruimte, waaronder de infrastructuur. Dit is een technische uitwerking van het schetsontwerp voor de buitenruimte. Kort voor realisatie van de openbare ruimte wordt het IPvE uitgewerkt tot een inrichtingsplan in de vorm van een Voorlopig Ontwerp of Definitief Ontwerp. <i>Pagina 109 Bouwrijp maken en werkzaamheden P3</i> Bouwrijp maken betekent dat een terrein klaar wordt gemaakt voor de bouw. Zo wordt bijvoorbeeld asfalt en oude kabels en leidingen verwijderd. Op P3 van Jaarbeurs hebben begin dit jaar inderdaad dergelijke werkzaamheden plaatsgevonden, nu Jaarbeurs het terrein bouwrijp op gaat leveren. Om dat te realiseren heeft Jaarbeurs een aannemer hiertoe opdracht gegeven. De aannemer doet dit in opdracht van Jaarbeurs en daarom is Jaarbeurs het aanspreekpunt bij eventuele overlast. Dit is ook met Jaarbeurs afgesproken en door Jaarbeurs ook naar omwonenden gecommuniceerd. Verder geldt dat elke partij die in het gebied actief is, te maken heeft met wettelijke normen, om de overlast te beperken. <i>Pagina 109, Q2 2024 start bouw.</i> Beurskwartier ontwikkelen we stap voor stap. De eerste bouwblokken worden op het huidige parkeerterrein P1 gebouwd. <i>Pagina 109 Bouw en infra</i> Zie beantwoording onder pagina 103 Van Zijstweg en Croeselaan. <i>Pagina 110 Placemaking</i> De tijdelijke inrichting moet een fysieke en zichtbare grens vormen tussen de woningen en het bouwterrein: een prettige plek voor de stad en de buurt; juist ook voor de huidige bewoners. De tijdelijke inrichting beperkt de overlast van het bouwverkeer en de bouwwerkzaamheden verderop in het gebied. <i>Pagina 115 Jaarbeurs</i>

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	potjes rammelen in de kast. Dit terwijl we al jaren met de het projectteam Beurskwartier in overleg zijn en continue aangeven dat overlast voor omwonenden beperkt en voorkomen moet worden, wordt dit ook beloofd maar is dit in de praktijk dus niet het geval. Hier zouden echt betere afspraken gemaakt kunnen worden met de aannemers en uitvoerders, hoe gaat de gemeente hier zorg voor dragen? Hoe gaat de gemeente van de aannemers en uitvoerders eisen dat zij zo min mogelijk overlast veroorzaken? Pagina 109, Q2 2024 start bouw. Waar gaat er dan gebouwd worden? Pagina 109, Infra rondom plangebied, wanneer wordt dit gerealiseerd? Pagina 110, placemaking vanaf bouw, reuring, prettig wonen vanaf het begin. We vragen jullie dit niet te doen zodat er minder overlast is voor de huidige bewoners. Pagina 115, Jaarbeurs aanvullende stadsfuncties toegevoegd. Zoals wat dan? Aan welke stadsfuncties wordt dan gedacht? BEELDKWALITEITSPAN Hieronder leest u per paginanummer de vragen en opmerkingen die wij hebben. Pagina 19, 3.4. Setbacks. Het gevolg hiervan is minder woonruimte en minder buitenruimte ivm geen uitstekende balkons voor bewoners / gebruikers. Hoe krijgen zij alsnog een eigen buitenruimte die groot genoeg is? Pagina 23, 4.3 torens met dubbele eindlaag. Waarom is er gekozen voor torens met vormgeving van de top? En waarom is niet gekozen voor wel een vormgeving van de top? Pagina 24, legenda rechthoekjes. Er staat geen betekenis bij, graag toevoegen. Pagina 27, souterrain woning. Het is toch niet wenselijk om mensen ondergronds te laten wonen met zo weinig daglicht?	Met stadsfuncties bedoelen we functies die nu nog geen onderdeel zijn van het Jaarbeurscomplex. Te denken valt aan functies die in de toekomst wel een goede toevoeging kunnen zijn aan dit nieuwe centrumgebied. Bijvoorbeeld creatief ondernemerschap of een hotel. BEELDKWALITEITSPAN <i>Pagina 19 Setbacks</i> De setbacks zijn, net als een balkon, te gebruiken als buitenruimte voor de aangrenzende woning. <i>Pagina 23 Torens</i> Uw punt over de beëindiging van de toren nemen we over. We hebben het in het Beeldkwaliteitsplan aangepast. <i>Pagina 24 Legenda</i> Op pagina 24 staat bij de kaart rechts bovenin een legenda. De tweede regel in de legenda geeft de rechthoekjes aan (roze rechthoekjes met een rode rand). <i>Pagina 27 Souterrain</i> Woonruimte in een souterrain is vaak een slaapkamer of een badkamer. Deze ruimtes moeten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. <i>Pagina 29 Ramen</i> Het is de bedoeling dat in Beurskwartier de plinten plezierig en levendig zijn door zorgvuldige, rijke detaillering en door aantrekkelijke functies op de hoeken van de blokken. De plintenmanager zorgt ervoor dat de plinten van de gebouwen levendig zijn en dat er geen leegstand is.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
15 (vervolg)	Pagina 29, 5.4. Hoe wordt voorkomen dat ramen niet worden afgeplakt / gordijnen geplaatst worden door bedrijven?	
16	Grievens. Om de navolgende redenen kunnen cliënten zich met dit plan niet verenigen. <i>I. Ontoereikende planologische grondslag.</i> In de eerste plaats stellen cliënten zich op het standpunt dat er geen sprake is van een toereikende planologische grondslag. In juridisch opzicht wordt de grondslag gevormd door het bestemmingsplan (Crisis- en herstelwet) "Beurskwartier 1", zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 25 november 2021. Echter, dat bestemmingsplan is op dit moment nog niet onherroepelijk maar vormt nog altijd onderwerp van discussie in een bestuursrechtelijke procedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat een planologisch regime voorzichtig gezegd nog zwaar ter discussie staat, blijkt alleen al daaruit dat in opdracht van de Afdeling de STAB is benoemd om de feitelijke gevolgen van het voorgestane plan in beeld te brengen. Gelet daarop gaat het niet aan om voor te sorteren op het onherroepelijk worden van deze juridische grondslag. Een en ander klemmt temeer, nu er voorzien wordt in allerlei tijdelijke voorzieningen, een en ander onder de noemer 'placemaking', welke zelfs niet gegrond kunnen worden op dit al hier bedoelde bestemmingsplan dat bij de Raads van State nog voorligt. Cliënten zullen hier in het navolgende nader op ingaan. <i>II. Ontoereikende communicatie</i> In de tweede plaats is de communicatie zoals die tot op heden is gevoerd apert ontoereikend. Cliënten merken in dit verband op dat zij al talloze malen getracht hebben met uw gemeente, zowel ambtenaren als bestuurders, in	Hartelijk dank voor uw reactie. <i>I. Ontoereikende planologische grondslag</i> We doen met het Stedenbouwkundig Plan onderzoek naar de beste invulling van het gebied. Het bestemmingsplan is het kader dat de gemeenteraad hiervoor aan Beurskwartier heeft meegegeven. Voor het Stedenbouwkundig Plan is dat een beleidskader en geen wettelijk kader. Er is geen wet die voorschrijft dat een Stedenbouwkundig Plan moet voldoen aan de regels van het bestemmingsplan. De uitkomst van het beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen directe invloed op dat beleidskader. Mocht door de uitspraak van de rechter een verandering van het beleid nodig zijn, dan brengen we ook het Stedenbouwkundig Plan in lijn met die verandering. <i>II. Ontoereikende communicatie.</i> We betreuren dat de communicatie als ontoereikend wordt ervaren. We herkennen ons niet in de geschetste situatie. Voor Beurskwartier is een contactpersoon aangesteld voor de huidige buurtbewoners. Deze is vijf dagen per week, zowel per e-mail als telefonisch, bereikbaar voor vragen en/of opmerkingen. Daarnaast hebben we iedere maandag een (fysiek) inloopsprekkuur op het Stadskantoor, voor hulpbehoevende bewoners, en zitten we vaak meerdere keren per maand met een vertegenwoordiging vanuit de bewoners aan tafel. In deze gesprekken is altijd ruimte voor actuele inbreng. We herkennen en erkennen dat cliënten veelvuldig contact hebben opgenomen per e-mail. Die e-mails zijn altijd binnen hooguit enkele dagen beantwoord.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
16 (vervolg)	contact te komen, doch tot op heden is dat niet danwel nauwelijks en in ieder geval in volstrekt onvoldoende mate gelukt. Van de zijde van cliënten maar ook andere buurtbewoners en comités stellen vragen, werpen bezwaren en suggesties op en wenden zich met allerhande verzoeken en informatie en toelichting tot uw gemeente, maar dat alles blijft feitelijk nagenoeg onbeantwoord. Bovendien vindt er geen danwel een ontoereikende voorlichting plaats met betrekking tot hetgeen feitelijk gebeurt. Zo is in dit verband van belang dat er eigenlijk nauwelijks gecommuniceerd is over de voorliggende tijdelijke inrichting van P3. Cliënten hebben in december 2022 (in zoverre ten onrechte gedateerd november 2022) een wijkbericht ontvangen (de raad heeft het bericht een week eerder ontvangen, zodat omwonende waaronder cliënten een week minder tijd hebben gekregen), zie bijlage 2, maar anders dan dit zijn cliënten over deze ingrijpende verandering niet geïnformeerd. Klaarblijkelijk wordt ook deze tijdelijke inrichting gestoeld op het stedenbouwkundig plan, dat in de parallele periode ter inzage ligt, maar het is duidelijk dat de voorliggende aan de orde zijnde ingrijpende wijzigingen beter gecommuniceerd hadden moeten worden, Met name het aan de orde zijnde “woongebied” (artikel 5 van het bestemmingsplan) kent een zeer ruime planologische opzet met in feite enkel en alleen voorschriften op hoofdlijnen. Ook de andere bepalingen, zoals hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan, kennen nauwelijks op perceelsniveau duidelijk afgebakende functies en aanduidingen. Een en ander leidt er toe dat dus juist in de nadere gefaseerde uitvoering van het plan aandacht besteed zal moeten worden aan belangen van derden, hinder en de impact op de omgeving, en in het bijzonder ook de communicatie maar dat alles is derhalve volstrekt onder de maat. Op die wijze heeft er vanzelfsprekend ook geen gedegen inventarisatie van alle relevante feiten en omstandigheden plaats kunnen vinden, evenals een op grond van de wet voorgeschreven belangenafweging (vgl. artikel 3 Wro en de artikelen 3:2 en 3:4 lid 2 Awb).	Uw opmerking over het op 1 december 2022 (in zoverre inderdaad verkeerd gedateerd) verstuurd wijkbericht over de tijdelijke inrichting van P3 is niet juist. Het wijkbericht is destijds alleen naar de direct omwonenden van P3 verstuurd en niet naar de raad. Het wijkbericht was, naast informierend, vooral uitnodigend bedoeld. Over de invulling van de tijdelijke inrichting ligt nog niks vast; juist omdat we eerst in gesprek gaan met omwonenden. Hierin bespreken we ook zaken als overlast en impact op de omgeving. Het eerdergenoemde wijkbericht krijgt snel een vervolg, in de vorm van een uitnodiging voor een bijeenkomst. Wanneer, onder andere door de inbreng vanuit deze bijeenkomst, meer duidelijk wordt over de invulling van de tijdelijke inrichting, wordt daar weer concreter over gecommuniceerd. <i>III. Geen garantie/ontbreken grondslag tijdelijke activiteiten en bouwwerken.</i> Het Stedenbouwkundig Plan is geen wettelijk kader. Vergunningaanvragen, ook voor tijdelijke activiteiten, worden niet getoetst aan het Stedenbouwkundig Plan. Deze worden getoetst aan de wet en het bestemmingsplan. De verschillende effecten, zoals milieueffecten, zijn daarom ook onderzocht ter voorbereiding van het bestemmingsplan. De invulling die in het Stedenbouwkundig Plan is beschreven heeft daarom geen aanvullend onderzoek nodig, omdat het Stedenbouwkundig Plan binnen het kader van het bestemmingsplan past. <i>IV. Schade</i> Omwonenden kunnen zowel in de huidige als toekomstige situatie bouwoverlast ervaren. Voorop staat dat alle werkzaamheden aan wettelijke normen en voorschriften moeten voldoen. Zo blijft de overlast tot een wettelijk minimum beperkt. Zulke overlast hoort, tot op zekere hoogte, ook bij wonen in stedelijk gebied. De tijdelijke inrichting zien wij als manier om deze bouwoverlast tegen te gaan. De inrichting vormt een barrière tussen de woningen aan de Croeselaan en de

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
16 (vervolg)	<i>III. Geen garantie/ontbreken grondslag tijdelijke activiteiten en bouwwerken</i> Verder is duidelijk dat er uitgegaan wordt van een tijdelijke inrichting van een groot gedeelte van het terrein, meer in het bijzonder het achter de woning van cliënten gelegen P3. Echter, het is onvoldoende duidelijk waar deze tijdelijkheid op wordt gebaseerd. Ter nadere aanduiding moge het navolgende dienen. In de eerste plaats bevat het moederplan geen inventarisatie van tijdelijke activiteiten en de daaruit voortvloeiende gevolgen. In artikel 2.2.3.4 van het moederplan wordt iets gezegd over de fasering e.d., zoals overigens ook elders gebeurt, maar nergens wordt duidelijk in kaart gebracht de tijdelijke inrichting zoals die hier aan de orde is, laat staan de daaruit voortvloeiende ruimtelijke en milieuhygiënische effecten. Het moederplan biedt derhalve geen planologische grondslag laat staan een inventarisatie van de gevolgen zodat dit niet als onderlegger van de voorgenomen ingreep kan dienen. Verder is niet duidelijk of er al dan niet sprake zal zijn van tijdelijke vergunningen als bedoeld in artikel 4 lid 11, bijlage II, van het Bro. Blijkbaar gaat het hier om een tijdelijk inrichting, zodat in afwachting van de definitieve inrichting van het terrein, in het kader van de zogenaamde placemaking (zie bijlage 3), wellicht tijdelijke vergunningen als hier bedoeld zijn aan de orde zijn. Dat moet ook wel, aangezien zoals hiervoor is aangegeven het bestemmingsplan zelf geen kader kan bieden. Echter, nergens wordt benoemd of uiteengezet waar deze grondslag, zoals klaarblijkelijk beoogt het Bro, is voorzien. Daarmee is ook onvoldoende zicht gegeven op de tijdelijkheid van de bewuste activiteiten en hetgeen nu juist wel of niet gaat plaats vinden, laat staan de vraag of daar nut of noodzaak of voldoende behoefte voor bestaat. In dit licht merken cliënten eveneens op dat de economische uitvoerbaarheid volstrekt niet is onderzocht.	werkzaamheden en voorkomt overlast door bijvoorbeeld stof en zand op braakliggend gebied. Dit alles moet het woon- en leefklimaat juist ten goede komen. Aangezien momenteel onduidelijk is wat de precieze invulling van de tijdelijke inrichting gaat zijn, is nu nog niet duidelijk of hiervoor vergunningen nodig zijn. <i>V. Bezwaren cliënten</i> De reactie van uw client hebben we ontvangen en beantwoorden we bij die reactie.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
16 (vervolg)	Verder is van belang dat de milieueffecten niet bekeken zijn. Aangezien het hier blijkbaar gaat om een tijdelijke ontwikkeling, die te zijner tijd zal worden ingehaald door de definitieve inrichting van het totale ontwikkelgebied, is duidelijk sprake van een extra milieubelasting die niet voorzien is bij de oorspronkelijke beoordeling van de gevolgen. Als voorbeeld mag gewezen worden op de effecten van stikstof, temeer in het licht van de zogenaamde Porthos-uitspraak van de Raad van State (ABRS 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3159). Als er sprake is van een dubbel gebruik maken van de gronden in die zin dat er eerst bepaalde tijdelijke activiteiten en een tijdelijke inrichting zal plaats vinden, te zijner tijd gevolgd door een definitieve is er dus sprake van een dubbel gebruik van het terrein met dubbele stikstofeffecten. Dit alles is niet in kaart gebracht en niet bekend, zodat om die reden de milieueffecten ondeugdelijk zijn afgewogen. Ook andere milieuhygiënische componenten, zoals geluid, fijnstof, verkeersaantrekkende werking e.d. zijn niet geïnventariseerd, hetgeen ook niet mogelijk is omdat blijkbaar in het geheel niet duidelijk is welke tijdelijke functies en bebouwing ter plaatse gerealiseerd zal gaan worden. Van belang is, dat uitgegaan moet worden van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden (vgl. ECLI:NL:RVS:2018:2502). Op grond van deze bestendige jurisprudentie van de ABRS dient er derhalve gekeken te worden wat er bij een representatieve invulling maximaal mogelijk is, waarbij er gelet op het voorgaande uitgegaan moet worden van het tweemaal benutten van de grond, uitgesmeerd in een zekere tijdsspanne. Dat alles is in het geheel niet gedaan, zodat ook om die reden het stedenbouwkundig plan en de tijdelijk invulling geen doorgang kunnen vinden. Het stedenbouwkundig plan merkt in dit verband enkel op: "Behalve in een permanente vorm zullen ook al vanaf het begin van planrealisatie aan de randen van het gebied, tussen Beurskwartier en	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
16 (vervolg)	Jaarbeurs, tijdelijk ruimten worden gecreëerd voor creatieve bedrijvigheid. Deze ruimte vormen de afscheiding naar Jaarbeurs en zullen tevens fungeren als akoestische buffer.” Elders wordt opgemerkt: “Een (tijdelijke) invulling die zorgt voor reuring en zorgt dat er vanaf moment één al prettig wonen is.” Dit zijn mooie credo's, vooral voor mensen die van buiten Utrecht komen, maar getuigen vanzelfsprekend van een volstrekt ontoereikende inventarisatie van de mogelijke gevolgen voor de omgeving en huidige bewoners, als ook voor het milieu in de meer ruime zin des woords. Duidelijk is dat er wel in wordt voorzien, en zelfs al concrete stappen worden gezet, zonder dat er sprake is van een toereikende planologische basis of een deugdelijk besef van de gevolgen. Ook om die reden kan het plan niet worden vastgesteld. <i>IV. Schade</i> Verder wijzen cliënten nogmaals op de mogelijkheid dat zij grote schade ondervinden, waarbij van belang is dat cliënten al sedert tien jaar spreekwoordelijk in de grootste bouwput van Nederland zitten en daar naar het zich laat aanzien de komende tien jaar in zullen blijven zitten. Dit betreft zowel de huidige locatie aan de Croeselaan als de locatie waar zij naar toe zullen gaan, naar het Ondaatje. Daarbij is al die tijd sprake van ernstige overlast door geluid, stof, verkeer etc. Het lijdt geen twijfel dat het woon- en leefklimaat van cliënten gedurende 20 (!) jaar in ernstige mate wordt aangetast. Daaraan wordt in feite geen woord gewijd, en ook met betrekking tot de tijdelijk voorzieningen die de overlast vanzelfsprekend alleen zullen verergeren wordt hier over niets gezegd. Uit de jurisprudentie van de ABRS volgt dat dergelijke schadecomponenten in beginsel buiten de planologische procedure moeten blijven, vgl. ABRS 11 september 2019, ECLI:NL:RVS2019:3124, maar in casu ligt niet zozeer het bestemmingsplan voor als wel het stedenbouwkundig plan terwijl	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
16 (vervolg)	bovendien een dergelijke beoordeling in ieder geval dient plaats te vinden in het kader van vergunningen. Over vergunningen, althans het ontbrekend daarvan, heb ik in het voorgaande al het nodige gezegd. Indien u doorgaat op de weg dat dergelijke tijdelijke activiteiten worden toegestaan zonder vergunningen, dan dient de inventarisatie en beoordeling van de schadelijke gevolgen in een andere procedure, wellicht de voorliggende, plaats te vinden. Mede gelet op artikel 6:162 BW dient er dan ook aandacht besteed te worden aan de impact op het woon- en leefklimaat van cliënten hetgeen tot op heden niet gedaan is, zodat ook om die reden het plan niet kan worden vastgesteld. Het gaat hierbij ook om het ontbreken van een beoordeling van de cumulatieve effecten van ontwikkelingen uit het verleden, het heden en de toekomst. De onderzoeken en beoordelingen die worden uitgevoerd, ook ten aanzien van het stedenbouwkundig plan, zijn beperkt tot een bepaald gebied, maar strekken zich ten onrechte niet uit over de cumulatieve effecten van andere, direct mede gerelateerde projecten. Als bijlage 4 is bijgevoegd een overzicht van de projecten ten aanzien waarvan allerlei bouwwerkzaamheden plaats vinden rondom de woning van cliënten en niet alleen om Beurskwartier 1. Al deze projecten hebben ieder voor zich, en dus ook met name een cumulatief effect, impact op de gezondheid als het gaat om fijnstof, stikstof, lawaai, hinder, etc. Allelei normen worden niet gehaald, maar zelfs het overschrijden van bepaalde normen wordt ten onrechte op individueel projectniveau bekeken en niet in totale samenhang. <i>V. Bezwaren cliënten</i> Ten slotte mek ik op de cliënten zélf eveneens een schriftuur bij uw gemeente zullen indienen. Een afschrift van het stuk van cliënten overleg ik hierbij zekerheidshalve als bijlage 5. Cliënten zullen dit zelfstandig ook bij uw gemeente aanreiken, maar ik hecht eraan te	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
16 (vervolg)	benadrukken dat zowel onderhavig schriftuur van mijzelf als het stuk van cliënten zelf een correcte en toereikende beantwoording door uw gemeente verdienen. Cliënten dienen serieus genomen te worden, hetgeen zie hiervoor het gestelde onder I. niet is gedaan en verzoeken u met het oog op al het voorgaande met klem met hen in overleg te treden teneinde hun bezwaren op correcte wijze in beeld te brengen en daaraan waar mogelijk tegemoet te komen.	
17	Vriendelijk dank voor de mogelijkheid om te reageren op de concept uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan voor het Beurskwartier. We vinden het als Fietzersbond fijn dat het Jaarbeurs parkeerterrein verdwijnt en het gebied een functie krijgt met meer toegevoegde waarde voor de stad. Fijn ook dat voor wat betreft de mobiliteit van gebruikers van het gebied de fiets, met de voetganger, vooraan staat. We zijn blij dat op deze plek binnen de bestaande 'rode countour' wordt gebouwd, want dit zorgt ervoor dat verplaatsingsafstanden beperkt blijven, waarvoor de fiets de vanzelfsprekende keuze is voor een groot deel van de verplaatsingen vanuit en naar het gebied. Als buiten de bestaande 'rode contour' wordt gebouwd (om eens wat te noemen, Rijnenburg), zijn verplaatsingsafstanden naar centrale voorzieningen en treinstations veel groter en ligt de keuze om de auto te nemen veel meer voor de hand. En zoals u weet zijn wij er voorstander van dat inwoners en bezoekers van de stad de fiets nemen, omdat dat bijdraagt aan een aantrekkelijker leefomgeving: minder geluidshinder door verkeer, minder stank en luchtvervuiling, lager (fossiele) energieverbruik, minder ruimtegebruik en ook nog gezondere, fittere inwoners en een betere autobereikbaarheid voor noodzakelijk autoverkeer. De toevoeging van woningen en voorzieningen in het Beurskwartier zal leiden tot een toename van fietsverkeer in de Sijpesteijntunnel. We hebben zorgen of deze extra bijdrage vanuit West richting binnenstad wel gaat passen in de bestaande Sijpesteijntunnel. We vinden het fijn	Hartelijk dank voor uw reactie. De Sijpensteintunnel is onderdeel van het project Lombokplein. Hierbij is rekening gehouden met een groei van het aantal fietsers door de groei in dit gebied en verder weg. Tijdens de uitwerking van het ontwerp is de breedte voor het fietspad nog verbeterd. Een verdere verbreding van het fietspad is niet mogelijk, omdat we rekening houden met een bevaarbare Leidsche Rijn en voetgangers. We zijn het eens met de ambitie om meerdere fietsverbindingen in het centrum mogelijk te maken. Inmiddels is er gestart met plannen voor een fiets- en voetverbinding ter hoogte van de Nicolaas Beetsstraat. Door gebruik van eigen auto's in het gebied te ontmoedigen, denken we al een belangrijke randvoorwaarde te scheppen om de fiets een aantrekkelijk alternatief te laten zijn. Daarnaast houden we rekening met inpandige fietsenstallingen per bouwblok en komen er in Beurskwartier meerdere openbare bewaakte stallingen voor bezoekers. Het aantal fietsparkeerplaatsen baseren we op het gemeentelijke parkeerbeleid en CROW richtlijnen. Ook wij kiezen voor gemak voor fietsers, bewoners, werknemers en bezoekers. Duidelijk en herkenbare ingangen zijn daarbij een voorwaarde maar ook een uitdaging. De verwijzing naar Wenen is interessant en inspirerend. Dat wordt zeker een ontwerpopgave, in combinatie met de wens om plinten levendig te maken.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
17 (vervolg)	dat de Sijpesteijntunnel (nog dit jaar!) verbreed gaat worden. Maar we verwachten dat dat niet genoeg zal zijn, door de groei van het gebruik van de fiets en de toevoeging van woningen en voorzieningen in West, binnen en buiten de autosnelwegring (Leidsche Rijn). We willen daarom dat de gemeente doorpakt op de ontwikkeling van een nieuwe fietsverbinding over of onder de sporen, zoals die ook in het coalitieakkoord is benoemd tussen de Dichterswijk en de Nic. Beetsstraat. We willen dat de nieuwe bewoners van het Beurskwartier gemakkelijk hun fiets kunnen stallen: inpandig en veilig, en 'm net zo gemakkelijk weer kunnen pakken om te gebruiken. Het moet in elk geval makkelijker zijn om de fiets te nemen dan de auto. Dat lijkt vanzelfsprekend, nu de gemeente kiest om geen autoparkeren in het gebied te faciliteren; de fiets is dan vanzelf gemakkelijker dan de auto te nemen. Maar we willen dat het ook echt gemakkelijk is om de fiets te nemen. We zagen inspirerende plaatjes uit Wenen, waar fietsen op straatniveau inpandig in ruimtes in de plint van het gebouw worden gestald. Ziet er prachtig uit, ze staan veilig en droog inpandig en je kunt ze heel gemakkelijk pakken, naar buiten rijden en erop weg rijden.	De fietsenstallingen moeten goed bereikbaar zijn, daar zijn we het mee eens en de routes ook veilig en aantrekkelijk. Op pagina 40 staan de routes aangegeven, die de verbinding vormen naar de stallingen. Sociale veiligheid en voldoende verlichting zijn uiteraard belangrijk. Dat werken we verder uit in het Integraal Programma van Eisen. Daarnaast moeten de plintfuncties ook bijdragen aan verbeterde sociale veiligheid. We zijn het eens met de wens voor twee doorgaande fietsroutes. Het klopt dat de route via de Beursstraat niet direct beschikbaar is door bestaande bebouwing. Die route willen we op termijn wel mogelijk maken. We snappen ook de wens om eerst fietsroutes en dan pas functies te realiseren. De mogelijkheden hiervoor worden in de bouwfaseringsonderzoek. Hierbij zijn we ook sterk afhankelijk van de fasering, bouwkavels en bijbehorende bouwstromen. Er moet veilig voor de omgeving en passanten kunnen worden gebouwd. De fietsroute over de Jaarbeursboulevard is een interessante gedachte en kan bijdragen aan de ambities voor de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers van de stad. We zijn hiervoor wel afhankelijk van Jaarbeurs. Jaarbeurs presenteerde in 2019 haar Masterplan voor de herinrichting van het Jaarbeursgebied. In deze plannen paste ook een heroverweging op de functie van de Jaarbeursboulevard. Jaarbeurs besloot in oktober 2022 haar plannen te herzien. Daarover zijn we met de Jaarbeurs in gesprek. Hierin bespreken we ook de wensen en ideeën voor de Jaarbeursboulevard als een openbaar toegankelijke (fiets)route. <u>Beheer</u> Het beheer van de openbare ruimte in Beurskwartier wordt in principe gewoon uitgevoerd door de gemeente. En het beheer van (collectief) particulier gebied (binnenhoven, gebouwen en daken) wordt uitgevoerd door deze particuliere eigenaren.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
17 (vervolg)	 Bike City Vienna We willen dat ook bij de koffietentjes, werkruimten, school, supermarkt en het gezondheidscentrum gebruikers gemakkelijk hun fiets kunnen stallen. En die stallingen kunnen bereiken via veilige en voldoende brede fietspaden. Ook naar de woningen willen we sociaal veilige en aantrekkelijk fietsroutes, die 's nachts goed verlicht zijn en met goed overzicht op de ruimtes tussen de hoge panden, zodat je niet verrast wordt door mensen met verkeerde bedoelingen die vanachter een plantenbak of struik tevoorschijn kunnen springen. De ideeën voor de inrichting van de openbare ruimte zien er aantrekkelijk uit. Groen, zitjes, beleefbaar. Belangrijk is om het beheer van die openbare ruimte slim in te richten, zodat er geen zwerfvuil (zoals zwerffietsen) in het gebied blijft liggen en alles 'schoon, heel en veilig' blijft. De wens lijkt te bestaan om dat beheer bij private partners in het gebied te beleggen en er geen (kostbare) publieke taak van te maken. Dat vraagt om het vastleggen van heldere afspraken daarover met de betrokken partijen en toezicht op de naleving daarvan.	Daarnaast zijn er, net als elders in de stad, mogelijkheden voor zelfbeheer door bewoners of andere betrokkenen wanneer daar interesse voor is. Bijzonder in Beurskwartier is de gebiedsorganisatie. Deze organisatie richt zich onder meer op de gebiedslogistiek en de invulling van de plinten. De exacte rol van deze organisatie werken we uit. De gebiedsorganisatie richt zich waarschijnlijk onder andere op beheerzaken die in Beurskwartier anders zijn dan elders in de stad. Denk bijvoorbeeld aan het gebruik van de minihubs. Afspraken hierover maken we later met betrokken partijen.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
17 (vervolg)	We willen dat het Beurskwartier ruimte biedt aan twee doorgaande fietsverbindingen: één van noordwest naar zuidoost, tussen de Koningsbergerstraat en de Van Zijstweg, waar de route zo goed mogelijk moet aansluiten op het tracé van de fietstunnel (of brug) vanuit de Dichterswijk naar de Nic Beetsstraat. En één fietsroute van noordoost naar zuidwest, tussen het Jaarbeursplein en de voetgangersbrug over het Merwedekanaal bij het voormalige Casino. Beide routes kennen in het stedenbouwkundig plan een paar grote knelpunten: • Van Koningsbergerstraat naar Van Zijstweg staat de bestaande bebouwing van de Jaarbeurs in de weg. We hebben begrepen dat eerst de nieuwbouw wordt neergezet en daarna de bestaande loodsen van de Jaarbeurs worden weggehaald, waarna ruimte ontstaat voor de gevraagde fietsverbinding. Die volgorde moet andersom: we willen dat de gemeente eerst zorgt dat het aantrekkelijk is om te fietsen en dan pas nieuwe functies realiseren, zoals woningen en voorzieningen. • De route van het Jaarbeursplein naar het voormalige Casino is in de plannen voorzien als voetgangersroute, waar de fiets wellicht wordt toegestaan. Wij willen dat hier een doorgaande fietsverbinding wordt gerealiseerd, met een fietsbare toerit naar de bestaande voetgangersbrug en dat fietsen op de brug wordt gefaciliteerd (en dat is méér dan 'toegestaan'). We zijn graag bereid om deze inspraakreactie mondeling toe te lichten, indien daaraan behoefte bestaat. We blijven graag betrokken bij de verdere ontwikkeling van de planvorming voor het gebied.	
18	Namens cliënte de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Urban Interest Ontwikkeling B.V. (Urban Interest) bericht ik u als volgt. Urban Interest heeft kennisgenomen van de terinzagelegging van het concept Stedenbouwkundig Plan voor Beurskwartier (het Concept Stedenbouwkundig Plan). Het college van burgemeester en	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>Utrechts Planproces (UPP)</u> Het UPP is een werkwijze van het college en geen (beleids)regel met enige normerende werking. Het UPP wordt gebruikt om zoveel mogelijk op eenzelfde manier te

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
18 (vervolg)	wethouders van de gemeente Utrecht (het College) heeft besloten om het Concept Stedenbouwkundig Plan vrij te geven voor het indienen van een zienswijze. Urban Interest heeft bij brief van 18 januari 2023 een pro-forma zienswijze ingediend tegen het Concept Stedenbouwkundig Plan. Een afschrift van de pro-forma zienswijze is als Bijlage 1 gehecht aan deze aanvullende zienswijze. Naar aanleiding van de ingediende pro-forma zienswijze is Urban Interest niet in de gelegenheid gesteld om de gronden van haar zienswijze aan te voeren. Urban Interest heeft uitsluitend bij e-mail van 23 januari 2023 een ontvangstbevestiging van de pro-forma zienswijze ontvangen (Bijlage 2). In reactie op bovenvermelde ontvangstbevestiging heeft Urban Interest bij e-mail van 24 januari 2023 aangegeven dat het op basis van bestendige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) gebruikelijk is om een redelijke termijn te krijgen voor het aanvoeren van de gronden van haar pro-forma zienswijze. Gelet op het voorgaande heeft Urban Interest bij voormelde e-mail aangegeven uiterlijk 6 februari 2023 haar aanvullende zienswijze toe te sturen (een afschrift van deze e-mail van Urban Interest is als Bijlage 3 gehecht aan deze aanvullende zienswijze). In het hiernavolgende zullen in onderdeel I van deze aanvullende zienswijze eerst de gronden van de aanvullende zienswijze worden uiteengezet. Ten slotte wordt in onderdeel II afgesloten met een korte conclusie. ZIENSWIJZE Urban Interest	werken en te zorgen dat iedereen kan zien hoe we dat doen. Toch blijft elk project maatwerk en wordt per stap bekeken wat nodig is. Daarom wordt soms ook afgeweken van het UPP. De keuze om het Stedenbouwkundig Plan na het bestemmingsplan vast te stellen is gedaan, omdat na vaststelling van het bestemmingsplan het (minnelijke) overleg over de aankoop van de panden aan de Croeselaan en omgeving gestart kan worden. Zo krijgen eigenaren en bewoners duidelijkheid over de afspraken en voorwaarden rond hun vertrek uit de panden en woningen. <u>Detailhandelsvoorzieningen</u> Het totale oppervlakte voor detailhandel in het plangebied betreft 2.600 m² bvo. Dit is gemaximeerd in het in 2021 vastgestelde bestemmingsplan. Voor een buurt waarin voorzieningen op korte afstand beschikbaar zijn, is het wenselijk om buurtdetailhandel en bijpassend aanbod mogelijk te maken. Het onderzoek naar detailhandel dat voor het bestemmingsplan is gedaan (zie: Laddertoets voorzieningen Utrecht Beurskwartier, 30 april 2021) toont de behoefte aan deze hoeveelheid. Eén enkele buurtsupermarkt van 700 m² bvo kan niet in deze behoefte voorzien. In de huidige fase van het project is een nadere detaillering, zowel qua locatie als aanbod, niet mogelijk en ook niet zinvol. De in uw reactie genoemde clusters liggen op een te grote afstand om de doelgroepen die in Beurskwartier samenkomen te voorzien in deze behoefte. Doordat de detailhandel in Beurskwartier een lokale functie krijgt, is er geen negatief effect voor de genoemde clusters.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
18 (vervolg)	Urban Interest is eigenaar van en verhuurt winkels en winkelcentra (kantoren en woningen) in heel Nederland. Als eigenaar investeert zij gericht in kwaliteitsverbetering van bestaande winkelpanden en winkelcentra en overig vastgoed. Daarmee voldoet zij aan de vraag van haar huurders en hun klanten. Urban Interest heeft onder meer Winkelcentrum NOVA (inclusief de bovengelegen woningen, kantoorruimte, en parkeergarage) aan het Hammarskjöldhof in de Utrechtse wijk Kanaleneiland in eigendom (Winkelcentrum NOVA). Urban Interest heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de herontwikkeling en modernisering van Winkelcentrum NOVA en de bijbehorende parkeerfaciliteiten. De volledige uitstraling van het winkelcentrum heeft een uitgebreide upgrade en renovatie ondergaan om het een warme en uitnodigende uitstraling te geven. Met deze grote investering van Urban Interest zijn aanzienlijke financiële middelen gemoeid. Aanvullende zienswijze Urban Interest merkt allereerst op dat is besloten om een bestemmingsplan vast te stellen - namelijk het bij besluit van 25 november 2021 van de raad van de gemeente Utrecht (de Raad) vastgestelde bestemmingsplan “Beurskwartier 1” (het Bestemmingsplan) - alvorens een stedenbouwkundig plan op te stellen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met het Utrecht Planproces (het UPP). Op grond van het UPP geldt dat een stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld, alvorens een bestemmingsplan wordt opgesteld. Het daadwerkelijk vaststellen van het bestemmingsplan, bevindt zich op grond van het UPP nog aanzienlijk later in het planproces.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
18 (vervolg)	In het voorliggende geval loopt de beroepsprocedure tegen het Bestemmingsplan vooruit op het Concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. Urban Interest acht het onzorgvuldig dat marktpartijen strikt worden gehouden aan het UPP, wanneer zij tot een gebiedsontwikkelingen wensen te komen, terwijl de gemeente Utrecht zelf voor haar eigen ontwikkelingen niet overeenkomstig het UPP handelt als dat haar kennelijk beter uitkomt Ten tweede stelt Urban Interest zich op het standpunt dat met het Concept Stedenbouwkundig Plan de mogelijke toevoeging van vierkante meters aan winkelruimte niet inzichtelijk is gemaakt. Op pagina 57 van het Concept Stedenbouwkundig Plan is slechts vermeld dat op de hoek Van Zijstweg-Croeselaan ruimte is voor een kleine stadssupermarkt en 'elders' in Beurskwartier nog ruimte is voor detailhandel met dagelijks en niet-dagelijks aanbod. In dit verband benadrukt Urban Interest dat de detailhandelsvoorzieningen in de omliggende gebieden van het Beurskwartier beschikken over een overcapaciteit. Naast Winkelcentrum NOVA wijst Urban Interest in dit verband onder meer op Hart van Hoograven, Woonboulevard Utrecht, Leidsche Rijn Centrum en de detailhandelsvoorzieningen aan het Smaragdplein en de Rijnlaan. Urban Interest heeft gegronde vrees dat hierdoor een overaanbod aan detailhandel zal ontstaan, waardoor de verhuurbaarheid van haar (winkel)panden zal worden aangetast. Bovendien zijn naar haar oordeel diverse onderzoeken die ten grondslag liggen aan het Bestemmingsplan, gebrekkig uitgevoerd en/of opgesteld.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
18 (vervolg)	In zoverre dient het toegestane vloeroppervlak aan winkelruimte, net als het vloeroppervlak van woningen en het vloeroppervlak van zelfstandige kantoren, in het Concept Stedenbouwkundig Plan gemaximeerd te worden. Hierbij verzoekt Urban Interest het College om acht te slaan op de reeds bestaande overcapaciteit van de detailhandelsvoorzieningen in de nabijgelegen gebieden en de wijze waarop middels dit potentieel reeds in de behoeften aan detailhandel kan worden voorzien. Zodoende zal de concurrentiepositie van thans in de omgeving gevestigde winkeliers niet onnodig worden benadeeld en zal door handhaving van de huidige evenwichtige spreiding van winkels in de regio ook de goede ruimtelijke ordening worden gediend. In het Concept Stedenbouwkundig Plan is ten onrechte geen enkele concrete indicatie opgenomen waar de beoogde detailhandel mogelijk zal worden gemaakt en welke winkelunits met welke oppervlakte worden voorzien. Daarmee biedt het Concept Stedenbouwkundig Plan geen enkel concreet zicht op de wijze van vormgeving en situering van de commerciële functies in het plangebied. Het Concept Stedenbouwkundig Plan is daarmee in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Urban Interest is van oordeel dat de in de planregels van het Bestemmingsplan voorziene supermarkt (uitgaande van de situatie dat het Bestemmingsplan onherroepelijk zou worden) moet worden begrensd tot een supermarkt van 700 m² BVO en op een zodanige locatie in het Beurskwartier wordt gepositioneerd dat deze enkel gericht zal kunnen zijn op de bewoners van het Beurskwartier. Het Concept Stedenbouwkundig Plan dient hierop te worden aangepast, waarna Urban Interest in de gelegenheid moet worden gesteld om daarop te reageren.	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
18 (vervolg)	CONCLUSIE Gelet op het voorgaande verzoekt Urban Interest het College om het Concept Stedenbouwkundig Plan zodanig aan te passen dat (i) alsnog duidelijk wordt waar welke commerciële functies worden gepositioneerd en (ii) de supermarkt in het Beurskwartier wordt gemaximeerd op 700 m2 BVO (uitgaande van een situatie dat de supermarkt volgens de Afdeling zal zijn toegestaan), alsmede het aangepaste Concept Stedenbouwkundig Plan opnieuw voor inspraak in procedure te brengen.	
19	Namens cliënte Coöperatieve Rabobank U.A. (Rabobank) bericht ik u als volgt. Rabobank heeft kennisgenomen van de terinzagelegging van het concept Stedenbouwkundig Plan voor Beurskwartier (het Concept Stedenbouwkundig Plan). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht (het College) heeft besloten om het Concept Stedenbouwkundig Plan vrij te geven voor het indienen van een zienswijze. Rabobank heeft bij brief van 18 januari 2023 een pro-forma zienswijze ingediend tegen het Concept Stedenbouwkundig Plan. Een afschrift van de pro-forma zienswijze is als Bijlage 1 gehecht aan deze aanvullende zienswijze. Naar aanleiding van de ingediende pro-forma zienswijze is Rabobank niet in de gelegenheid gesteld om de gronden van haar zienswijze aan te voeren. Rabobank heeft uitsluitend bij e-mail van 23 januari 2023 een ontvangstbevestiging van de pro-forma zienswijze ontvangen (Bijlage 2). In reactie op bovenvermelde ontvangstbevestiging heeft Rabobank bij e-mail van 24 januari 2023 aangegeven dat het op basis van bestendige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) gebruikelijk is om een redelijke termijn	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>Utrecht Planproces</u> Het UPP is een werkwijze van het college en geen (beleids)regel met enige normerende werking. Het UPP wordt gebruikt om zoveel mogelijk op eenzelfde manier te werken en te zorgen dat iedereen kan zien hoe we dat doen. Toch blijft elk project maatwerk en wordt per stap bekeken wat nodig is. Daarom wordt soms ook afgeweken van het UPP. De keuze om het Stedenbouwkundig Plan na het bestemmingsplan vast te stellen is gedaan, omdat na vaststelling van het bestemmingsplan het (minnelijke) overleg over de aankoop van de panden aan de Croeselaan en omgeving gestart kan worden. Zo krijgen eigenaren en bewoners duidelijkheid over de afspraken en voorwaarden rond hun vertrek uit de panden en woningen. <u>Ondaatje</u> Op 28 maart 2019 is door de raad besloten om voor Ondaatje (voorheen De Foreest) en voor de Rabolocatie één stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) op te stellen. Op 3 december 2019 informeerden we de raad dat we voor Ondaatje een bouwvelop opstellen volgens het Utrechts Plan Proces.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
19 (vervolg)	te krijgen voor het aanvoeren van de gronden van haar pro-forma zienswijze. Gelet op het voorgaande heeft Rabobank in dat verband aangegeven uiterlijk 6 februari 2023 haar aanvullende zienswijze toe te sturen (een afschrift van deze e-mail van Rabobank is als Bijlage 3 gehecht aan deze aanvullende zienswijze). In het hiernavolgende zullen in onderdeel I van deze aanvullende zienswijze eerst de gronden van de aanvullende zienswijze worden uiteengezet. Ten slotte wordt in onderdeel II afgesloten met een korte conclusie. ZIENSWIJZE Percelen Rabobank Rabobank is eigenaar van (onder meer) de kantoorgebouwen gelegen aan de Croeselaan 18-34 te (3521 CB) Utrecht (het Rabobank Terrein). Op het Rabobank Terrein is onder meer het bestuurscentrum van Rabobank gevestigd. Het Beurskwartier grenst direct aan het Rabobank Terrein. Het Rabobank Terrein grenst aan de oostkant van het Beurskwartier. Aanvullende zienswijze Rabobank merkt allereerst op dat is besloten om een bestemmingsplan vast te stellen – namelijk het bij besluit van 25 november 2021 van de raad van de gemeente Utrecht (de Raad) vastgestelde bestemmingsplan “Beurskwartier 1” (het Bestemmingsplan) - alvorens een stedenbouwkundig plan op te stellen. Hiermee wordt in strijd gehandeld met het Utrecht Planproces (het UPP). Op grond van het UPP geldt dat een stedenbouwkundig plan	Dit doen wij om zo snel mogelijk duidelijkheid te geven aan de betrokkenen. Aangezien de bouwenvelop vooruitloopt op het SPvE, wordt deze ter informatie met de raad gedeeld. Deze bouwenvelop wordt in het eerdergenoemde SPvE opgenomen.

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
19 (vervolg)	wordt vastgesteld, alvorens een bestemmingsplan wordt opgesteld. Het daadwerkelijk vaststellen van het bestemmingsplan, bevindt zich op grond van het UPP nog aanzienlijk later in het planproces. In het voorliggende geval loopt de beroepsprocedure tegen het Bestemmingsplan vooruit op het Concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. Rabobank acht het overigens onzorgvuldig dat marktpartijen strikt worden gehouden aan het UPP, wanneer zij tot een gebiedsontwikkelingen wensen te komen (hetgeen Rabobank op dit moment ook ervaart ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op het Rabobank Terrein), terwijl de Gemeente zelf voor haar eigen ontwikkelingen niet overeenkomstig het UPP handelt als dat haar kennelijk beter uitkomt. Ten tweede stelt Rabobank zich op het standpunt dat op pagina 6 van het Concept Stedenbouwkundig Plan de plangrenzen van Beurskwartier 1 onjuist zijn weergegeven. Een (voor de beoogde herontwikkeling van het Rabobank Terrein) belangrijk plandeel van het Beurskwartier is ten onrechte buiten beschouwing gelaten, namelijk “het Ondaatje” (op onderstaande afbeelding aangeduid met een rode punt).	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
19 (vervolg)	 Het Ondaatje (voorheen “De Foreest”) grenst direct aan het parkeerterrein van Rabobank. De woningen waarin het plandeel met de bestemming “Wonen” van het Bestemmingsplan c.q. het Ondaatje in voorziet zijn niet betrokken c.q. opgemerkt in het Concept Stedenbouwkundig Plan. Uit het Concept Stedenbouwkundig Plan volgt ook niet hoeveel woningen ter plaatste gerealiseerd kunnen worden, (Uit hoofdstuk 1 van het Concept Stedenbouwkundig Plan volgt slechts dat 3.000 woningen, creatieve werkruimte, kantoren, horeca, winkels voor dagelijkse boodschappen et cetera kunnen worden gerealiseerd.) terwijl het Bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 3.444 woningen binnen het gehele plangebied Beurskwartier (waarvan maximaal 60 woningen binnen het plandeel met de bestemming “Wonen” van het Bestemmingsplan c.q. het Ondaatje). Rabobank stelt zich op het standpunt dat met het Concept Stedenbouwkundig Plan niet inzichtelijk is gemaakt hoe de inrichting van het plangebied van het Beurskwartier (inclusief Ondaatje) vorm zal gaan krijgen. De ruimtelijke gevolgen van de beoogde ontwikkeling zijn	

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
19 (vervolg)	ook niet c.q. niet deugdelijk in kaart gebracht in het Concept Stedenbouwkundig Plan. Dit geldt niet alleen voor de beperkingen die zullen ontstaan voor omliggende bedrijven (onder meer als gevolg van de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied), maar ook voor de ontsluiting van het plangebied, de beperkte bezonning, windhinder, geluidoverlast, de verkeersgevolgen en het parkeertekort als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Uit het Concept Stedenbouwkundig Plan volgt ook niet in hoeverre bij het opstellen van het Concept Stedenbouwkundig Plan rekening is gehouden met beperkingen die als gevolg van de beoogde ontwikkeling ontstaan voor de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden en de bereikbaarheid van omliggende, bestaande bedrijven, zoals Rabobank. Rabobank is van oordeel dat het Concept Stedenbouwkundig Plan moet worden aangevuld op de hiervoor genoemde onderwerpen, zodat eerst daarna inzicht zal bestaan over welke functies waar in het gebied zullen kunnen plaatsvinden, alsmede op welke concrete wijze factoren zoals verkeersontsluiting en parkeren zullen worden geregeld. Vanwege het ontbreken van relevante onderzoeken op het vlak van onder meer bezonning, windhinder en parkeren is het Concept Stedenbouwkundig Plan in dit stadium prematuur en biedt het betrokken partijen geen enkel inzicht in een reële inrichting van het gebied. De Concept Stedenbouwkundig Plan is om deze reden in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. CONCLUSIE Gelet op het voorgaande verzoekt Rabobank het College om bij de verdere uitwerking van de planvorming beter rekening te houden met	

Reactienota concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier

Nr.	Reactie belangstellende op het concept Stedenbouwkundig Plan	Antwoord
19 (vervolg)	de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden ende bereikbaarheid van het Rabobank Terrein. Rabobank verzoekt het College om het Concept Stedenbouwkundig Plan met inachtneming van deze aanvullende zienswijze aan te passen en daarna opnieuw voor inspraak in procedure te brengen.	

4. Bijlages van reacties

De bijlages zijn te vinden in een separaat document. Hieronder een opsomming van de bijlages:

Reactie nummer 7. Bijlage

Reactie nummer 9. Bijlage

Reactie nummer 15. Bijlage

Reactie nummer 16. Bijlage 1

Reactie nummer 16. Bijlage 2

Reactie nummer 16. Bijlage 3

Reactie nummer 16. Bijlage 4

Reactie nummer 18. Bijlage 1

Reactie nummer 18. Bijlage 2

Reactie nummer 18. Bijlage 3

Reactie nummer 19. Bijlage 1

Reactie nummer 19. Bijlage 2

Reactie nummer 19. Bijlage 3

Bezoekadres:

Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres:

Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon:

030 - 286 00 00



Reactienota Beurskwartier

Bijlages van reacties

Februari 2023



Gemeente Utrecht

[Utrecht.nl/
beurskwartier](https://utrecht.nl/beurskwartier)

Inhoudsopgave

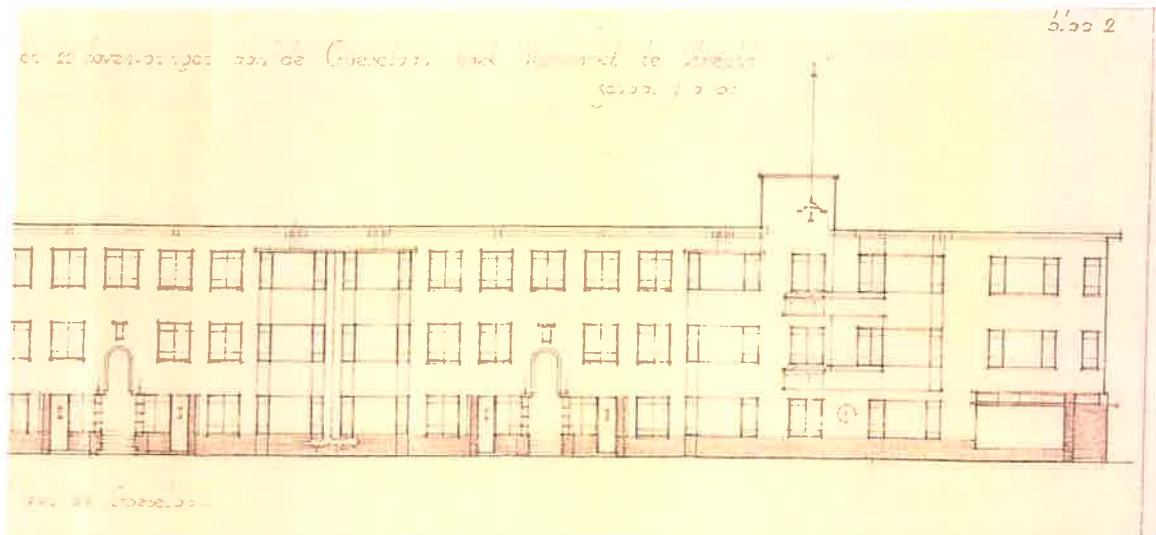
Reactie nummer 7. Bijlage	4
Reactie nummer 9. Bijlage	6
Reactie nummer 15. Bijlage	8
Reactie nummer 16. Bijlage 1	11
Reactie nummer 16. Bijlage 2	15
Reactie nummer 16. Bijlage 3	18
Reactie nummer 16. Bijlage 4	20
Reactie nummer 18. Bijlage 1	23
Reactie nummer 18. Bijlage 2	31
Reactie nummer 18. Bijlage 3	33
Reactie nummer 19. Bijlage 1	36
Reactie nummer 19. Bijlage 2	44
Reactie nummer 19. Bijlage 3	46

Reactie nummer 7. Bijlage

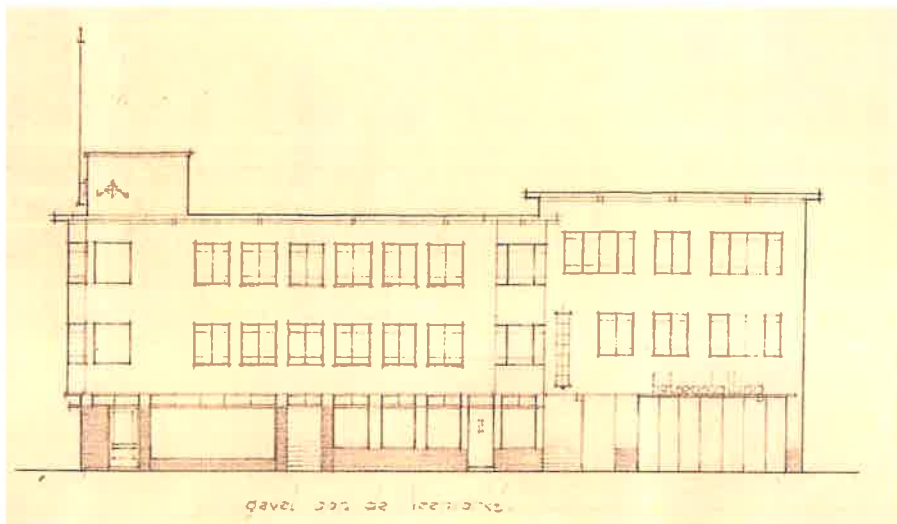
Architectuur appartementencomplex VVE Veemarktplein-Croeselaan Utrecht

Architect: Peter van der Wart Oplevering: 1938 Stijl: Delftse school

Opdrachtgever: Vereniging tot Behartiging van de Belangen der Beambten van de N.V. Philips' Gloeilampen-fabrieken te Eindhoven



Gevelwand Croeselaan 81, 81 Bis, 81 Bis-A; 79, 79 Bis, 79 Bis-A; 77, 77 Bis, 77 Bis-A; 75, 75 Bis, 75 Bis-A.
– rechts richting hoek Veemarktplein



Gevelwand Veemarktplein 44, 44 Bis, 44 Bis-A; 43, 43 Bis, 43 Bis-A; 42, 42 Bis, 42 Bis-A.

Reactie nummer 9. Bijlage

Hervestiging Miyagi and Jones



Voorkeurslocatie hervestiging Miyagi and Jones zwart gearceerd
met rood gemarkeerd de locatie voor het terras.

Restaurant en terras horen bij elkaar.

Reactie nummer 15. Bijlage

PROJECT	WONINGEN	WERKPLEKKEN	PARKEER-PLAATSEN	BOUWWERK-ZAAMHEDEN
Galaxy Tower	350 + 254 hotelkamers	20-50 hotel?	300-350	2018 - 2023?
Wonderwoods	410	n.n.b. (20.000 m ² kantoor en voorzieningen)	410	2020 - 2024
Nieuwe Defensie - totaal	950	?	950	heden - 2026
Kruisvaartkwartier	600	-	600	2023 - 2026
Parkeergarage Croeselaan	-	-	778	Bestaande bouw
Parkeergarage Jaarbeursplein?	-	?	?	Genoemd in SP?
Rabobank huidig	-	6.300	620 parkeergarage + ~250 matserterrein	Bestaande bouw
Rabobank nieuwbouw matserterrein	?	?	?	2025?
Knoop 1	-	1.700	230 totaal	Bestaande bouw
Knoop 2	0	ja		2024 - 2028
Knoop 3	70-105	ja		2024 - 2028
Beurskwartier 1	2.500	5.000	110?	2023 - ?
Ondaatje (Foreest)	40-60	?	0 ?	2024 - 2025
Veilingstraat 10	100-110	-	100-110	2023 - ?
Merwede kanaalzone	10.000	?	?	2023 - ?
Jaarbeurs Masterplan	ja	ja	duizenden	? - 2030
Beurskwartier 2,3,4	ja	ja	ja	? - 2030
Parkhaven	416	-	313	2022 - 2024
The Green House	-	?	-	2023 (demontage, verplaatsen, opbouwwerkzaamh eden)
Kop van Lombok 2 torens	350-400	?	?	2025? (eerst openbare ruimte)
NH Hotel	uitbreiding hotel	? ateliers en kantoorunits	?	2025? (eerst openbare ruimte)
Westplein wordt	?	?	?	2024

Lombokplein				
Leidse Rijn doortrekken	?	?	?	2023
Herinrichting Graadt van Roggeweg	?	?	?	2024
Stationsgebied				heden - 2030
Moreelsepark Tuinen van Moreelse	?	?	?	2022 -
Smakkelaarspark				2021 - 2025
Herinrichting van Zijstweg (stadsstraat)	-	-	-	2023? - ?
Jaarbeursplein-gebouw	?	ja	?	2025 - ?
Koninklijke Jaarbeurs - Masterplan	?	?	?	2024 - ?
Hoog Catherijne	?	?	?	Bestaande bouw
Veilinghaven begroening	-	-	-	2023?
Aanleg infrastructuur voor het aansluiten van nieuwbouw op water, riolering, internet, gas, etc.	-	-	-	n.n.b.

Reactie nummer 16. Bijlage 1



Gemeente Utrecht

 [Lees voor](#)

Beurskwartier: herinrichting



Utrecht krijgt er vanaf 2023 een nieuw stuk centrumgebied bij: Beurskwartier. Een eigentijdse aanvulling op het historische centrum, gelegen tussen Croeselaan, van Zijstweg en Graadt van Roggenweg. Een centrumgebied voor iedereen om te gaan wonen, werken en ontspannen.

Reageer op de uitgangspunten voor Beurskwartier 1

Wat komt er?

Het gebied bestaat uit verschillende delen. Onderaan deze pagina ziet u een overzicht van de delen.

Plannen Beurskwartier 1

- Minstens 2.500 nieuwe woningen voor zo'n 4.000 tot 5.000 mensen.
- Gebouwen verschillen in hoogte: 12, 25 en 45 meter. Hoogbouw: 70 of 90 meter.

- In de gebouwen komen appartementen en werkruimtes in verschillende maten en prijsklassen.
- Koop- en huurwoningen. Huurwoningen: sociale middel dure tot dure huurhuizen.
- Nieuwe werkplekken voor ongeveer 5.000 mensen.
- 2 parken.
- Verschillende voorzieningen voor cultuur, recreatie en uitgaan.

Uitgangspunten voor Beurskwartier 1 (Stedenbouwkundig plan)

Om Beurskwartier te kunnen bouwen is een plan nodig met de uitgangspunten voor het toekomstige bouwproject. In dit plan staat bijvoorbeeld hoe we de openbare ruimte inrichten, hoe de gebouwen eruit komen te zien en wat er te doen is.

[Bekijk de uitgangspunten voor Beurskwartier 1](#)

[Bekijk de samenvatting van de uitgangspunten voor Beurskwartier 1](#)

Bestemmingsplan Beurskwartier 1

De plannen uit de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein uit 2017 zijn verder uitgewerkt voor het deelgebied Beurskwartier 1. Deze uitgewerkte plannen staan in het bestemmingsplan. Hierin ziet u dat er woningen, bedrijven of andere gebouwen kunnen komen in het gebied. En in welk deel er in ieder geval een park komt. Ook ziet u welke bebouwing verdwijnt of een andere functie krijgt. Het bestemmingsplan is op 25 november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad.

Sloop en nieuwbouw huurwoningen

Voor de huidige huurders van sociale en middeldure huurwoningen aan de Croeselaan is aan de overkant nieuwbouw gepland waar zij naar toe kunnen verhuizen. Die locatie heet Ondaatje. De sloop/transformatie van de panden aan de Croeselaan en omgeving is definitief na vaststelling in de gemeenteraad.

Plannen Jaarbeursterrein (Beurskwartier 2, 3 en 4)

Jaarbeurs wil de bestaande Jaarbeurshallen vernieuwen en de parkeerterreinen ombouwen tot een stedelijk gebied met woningen en kantoren. Een nieuwe levendige en stedelijke buurt die aansluit bij Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. Hiervoor zijn ook andere parkeervoorzieningen nodig en meer ruimte voor groen en ontspanning. Wij onderzoeken binnen welke grenzen de Jaarbeurs deze plannen kan ontwikkelen. Dat leggen we vast in de omgevingsvisie Jaarbeurs. We hebben de stad hierbij betrokken met verschillende manieren van participatie. Door het coronavirus bekijkt Jaarbeurs de

ontwikkelpannen opnieuw. Dat gebeurt in de zomer van 2021. Na de zomer gaat het ontwikkeltraject verder.

Lees meer over de plannen van de Jaarbeurs op CU2030

Op de hoogte blijven en reageren

Reageren op uitgangspunten Beurskwartier 1

Van 25 november 2022 tot en met 19 januari 2023 kunt u reageren op de uitgangspunten voor Beurskwartier 1. Na 20 januari zetten we alle reacties op een rij. Iedereen die ons een reactie stuurt, krijgt van ons bericht. Uw vragen en opmerkingen nemen wij waar mogelijk mee in het plan.

Reageer op het plan via beurskwartier@utrecht.nl

Blijf op de hoogte met de nieuwsbrief

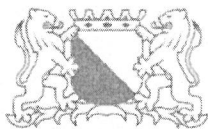
[Aanmelden nieuwsbrief Beurskwartier](#)

Planning

Wat gebeurt wanneer

Wanneer	Wat
April – november 2022	Plan voor het meedenken opstellen met bewoners Croeselaan (Ondaatje)
Begin 2023	Opstellen wensen en eisen voor het plan Ondaatje (bouwenvelop) (u kunt adviseren en reageren)
2023	Vaststellen Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier
2023	Vorbereidingen bouw Beurskwartier
Midden 2023	Vaststellen wensen en eisen voor het plan Ondaatje (bouwenvelop)
Najaar 2023	Ontwerpen gebouw Ondaatje
2024	Vergunningen Ondaatje (u kunt bezwaar maken of in (hoger) beroep gaan)
Vanaf 2024	Begin bouw Ondaatje

Reactie nummer 16. Bijlage 2



Wijkbericht

november 2022

Denk mee over de tijdelijke inrichting van P3



Figuur 1, Parkeerplaats P3

De Jaarbeurs draagt vanaf april 2023 de grond van parkeerplaats P3 terug over aan de gemeente. Tot aan de start van de bouw van Beurskwartier op deze locatie willen we hier een tijdelijk park met voorzieningen zoals sport of horeca maken. In dit wijkbericht leest u hoe u kunt meedenken over deze tijdelijke inrichting.

Waarom een tijdelijke inrichting?

Er is in de stad veel vraag naar een groene omgeving en recreatieve voorzieningen. Die kunnen we vanwege het gebrek aan ruimte in de stad niet allemaal een plek geven. Omdat dit gebied vanaf maart 2023 tot aan de bouw van Beurskwartier meerdere jaren niet gebruikt wordt én een centrale ligging in de stad heeft, is het erg geschikt als tijdelijke locatie voor sport-, culturele- en/of horecavoorzieningen. Daarnaast willen we de plek inrichten als een tijdelijk park om ervoor te zorgen dat de buurt levendig blijft.

Wat gaat u hiervan merken?

Het idee is om vanaf mei 2023 het oostelijke gedeelte van de P3 (zie foto) in te richten als een tijdelijk park met een aantal voorzieningen. Welke voorzieningen hier uiteindelijk een plek krijgen is nu nog niet bekend, maar het wordt waarschijnlijk een combinatie van sport, horeca, en culturele voorzieningen zoals bijvoorbeeld ateliers. We houden bij de keuze voor het soort voorzieningen (en waar ze komen te staan) uiteraard rekening met geluid.

Waarover kunt u meedenken?

Welke voorzieningen er komen is afhankelijk van zowel de vraag vanuit de stad als de vraag of deze plek daar geschikt voor is. Zodra we weten wat er in het park komt, willen we het met u hebben over de indeling van het park. We willen graag uw mening horen over wat waar moet komen in het park.

Informatieavond 7 en 13 december

Tijdens de informatieavonden over het stedenbouwkundig plan van Beurskwartier op woensdag 7 december en dinsdag 13 december kunt u uw vragen stellen over de tijdelijke inrichting van parkeerplaats P3. U kunt dan ook aangeven of u geïnteresseerd bent om over de tijdelijke inrichting mee te denken. Meer informatie over de avonden vindt u via: www.utrecht.nl/beurskwartier.

Meedenken?

Als u wilt meedenken over de tijdelijke inrichting van parkeerplaats P3 kunt u zich aanmelden door een mail te sturen naar beurskwartier@utrecht.nl. U ontvangt vervolgens een bevestiging van uw aanmelding. Afhankelijk van de hoeveelheid aanmeldingen plannen we één of meerdere werksessies om de tijdelijke inrichting te bespreken.

Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Rard Claessen via beurskwartier@utrecht.nl of via 14 030.

Voor andere vragen over uw wijk kunt u rechtstreeks terecht bij Wijkbureau Binnenstad, Stadhuisbrug 1, via binnenstad@utrecht.nl of via algemeen telefoonnummer 14 030.

Reactie nummer 16. Bijlage 3

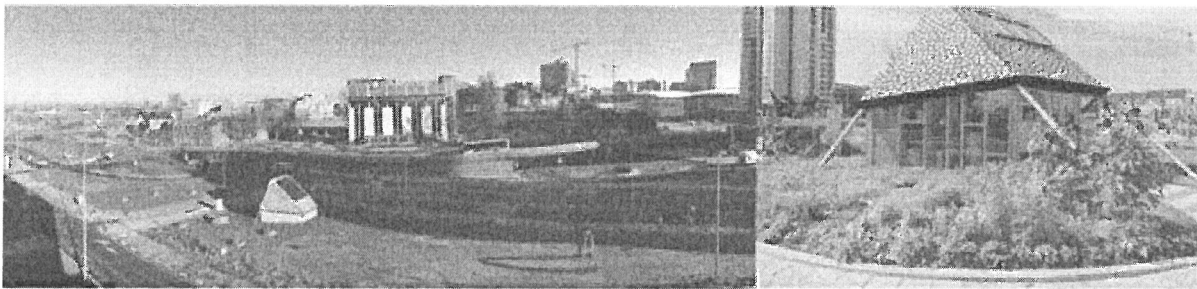
2018/2020 het Amrath hotel (hotel met woningen) worden gebouwd, en ook Healthy Urban Quarter. De Jaarbeurs zal verder vormgeven aan de herontwikkeling van de plek waar nu het Casino staat en aan de parkeervoorziening ten westen van het Merwedekanaal. Deze zal ook ten dienste staan van parkeren op afstand van het Beurskwartier. Zie bijlage 3 voor de planning.

In de tussentijd zullen ook diverse vormen van tijdelijke interventies en placemaking plaatsvinden die voorsorteren op de toekomstige invulling.

PLACEMAKING

De gemeente wil graag van het Beurskwartier en het Lombokplein alvast een "plek" maken. Niet alleen een fysieke plaats waar men 'doorheen moet' op weg naar het station of een parkeerplaats. Het moet juist een plaats worden waar mensen gebruik van maken, waar ze graag zijn, waar ze het gebied kunnen beleven, zich (samen) kunnen gaan identificeren met het nieuwe, nog te maken gebied. Al dan niet in een vorm die in de definitieve inrichting ook een plek zal krijgen. We noemen dit proces "placemaking".

Placemaking speelt zowel een rol in de tijdelijke situatie in aanloop naar en tijdens de realisatie, als in de definitieve situatie. Het is van belang dat het gebied een "plek" wordt waar mensen graag zijn.



COALITIES

Er is pas echt sprake van placemaking als aanwezige partijen in het gebied, zoals bewoners en bedrijven, zich verbonden voelen met het gebied. En met elkaar als medegebruikers van de gezamenlijke openbare ruimte. Het belang van het gevoel van eigenaarschap over die ruimte en het bijbehorende gevoel van verantwoordelijkheid daarvoor is ook in de stadsgesprekken als zeer belangrijk benoemd.

De partijen in een gebied kunnen tot elkaar komen door zich te verenigen in 'coalities'. Die coalities kunnen zich gaan bezighouden met de (tijdelijke) 'programmering' van het gebied. Die programmering kan bestaan uit verschillende soorten initiatieven en te zien en beleven zijn op verschillende locaties in het gebied.

De gemeente zal zich komende tijd inspannen om dergelijke coalities zich te laten vormen en wil de daaruit voortkomende initiatieven graag faciliteren.

Reactie nummer 16. Bijlage 4

PROJECT	WONINGEN	WERKPLEKKEN	PARKEER-PLAATSEN	BOUWWERK-ZAAMHEDEN
Galaxy Tower	350 + 254 hotelkamers	20-50 hotel?	300-350	2018 - 2023?
Wonderwoods	410	n.n.b. (20.000 m² kantoor en voorzieningen)	410	2020 - 2024
Nieuwe Defensie - totaal	950	?	950	heden - 2026
Kruisvaartkwartier	600	-	600	2023 - 2026
Parkeergarage Croeselaan	-	-	778	Bestaande bouw
Parkeergarage Jaarbeursplein?	-	?	?	Genoemd in SP?
Rabobank huidig	-	6.300	620 parkeergarage + ~250 matserterrein	Bestaande bouw
Rabobank nieuwbouw matserterrein	?	?	?	2025?
Knoop 1	-	1.700	230 totaal	Bestaande bouw
Knoop 2	0	ja		2024 - 2028
Knoop 3	70-105	ja		2024 - 2028
Beurskwartier 1	2.500	5.000	110?	2023 - ?
Ondaatje (Foreest)	40-60	?	0 ?	2024 - 2025
Veilingstraat 10	100-110	-	100-110	2023 - ?
Merwede kanaalzone	10.000	?	?	2023 - ?
Jaarbeurs Masterplan	ja	ja	duizenden	? - 2030
Beurskwartier 2,3,4	ja	ja	ja	? - 2030
Parkhaven	416	-	313	2022 - 2024
The Green House	-	?	-	2023 (demontage, verplaatsen, opbouwwerkzaamh eden)
Kop van Lombok 2 torens	350-400	?	?	2025? (eerst openbare ruimte)
NH Hotel	uitbreiding hotel	? ateliers en kantoorunits	?	2025? (eerst openbare ruimte)
Westplein wordt	?	?	?	2024

Lombokplein				
Leidse Rijn doortrekken	?	?	?	2023
Herinrichting Graadt van Roggeweg	?	?	?	2024
Stationsgebied				heden - 2030
Moreelsepark Tuinen van Moreelse	?	?	?	2022 -
Smakkelaarspark				2021 - 2025
Herinrichting van Zijstweg (stadsstraat)	-	-	-	2023? - ?
Jaarbeursplein-gebouw	?	ja	?	2025 - ?
Koninklijke Jaarbeurs - Masterplan	?	?	?	2024 - ?
Hoog Catherijne	?	?	?	Bestaande bouw
Veilinghaven begroening	-	-	-	2023?
Aanleg infrastructuur voor het aansluiten van nieuwbouw op water, riolering, internet, gas, etc.	-	-	-	n.n.b.

Reactie nummer 18. Bijlage 1

BarentsKrans

Aantekenen

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Utrecht
d.t.v. [REDACTED]
Stadsplateau 1
3521 AZ UTRECHT

Per e-mail:

t
f
e

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

behandelaar
onze ref.

[REDACTED]
[REDACTED]

18 januari 2023

Betreft: Pro-forma zienswijze

Geacht college,

Namens cliënte, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Urban Interest Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudende te (2517 KC) 's-Gravenhage aan de Tobias Asserlaan 2 (**Urban Interest**), die in deze kwestie woonplaats kiest te 's-Gravenhage aan het Lange Voorhout 3 (Postbus 30457, 2514 EA Den Haag), ten kantore van BarentsKrans Coöperatief U.A., van welk kantoor [REDACTED] advocaat-gemachtigden zal optreden en als zodanig deze zienswijze zal ondertekenen, bericht ik u als volgt.

Urban Interest heeft kennisgenomen van het concept Stedenbouwkundig Plan voor Beurskwartier (het **Concept Stedenbouwkundig Plan**). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht (het **College**) heeft besloten om het Concept Stedenbouwkundig Plan vrij te geven voor het indienen van een zienswijze. Naar aanleiding hiervan ligt het Concept Stedenbouwkundig Plan tot en met 19 januari 2023 ter inzage (**Bijlage**).

Urban Interest kan zich niet verenigen met de inhoud van het Concept Stedenbouwkundig Plan en verzoekt het College om haar een termijn van vier weken te gunnen voor het volledig inhoudelijk bestuderen van het Concept Stedenbouwkundig Plan en het formuleren van de gronden van haar zienswijze.



Bijlage

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Aagje Loef	Datum	25 november 2022
Doorkiesnummer	030 - 28 63786	Kenmerk	10124584/2206161738-AL
E-mail	a.loef@utrecht.nl	Onderwerp	Ter inzagelegging Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier
Bijlage(n)	5	Beleidsveld	Ruimtelijke Projecten: Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over ons besluit om het concept Stedenbouwkundig Plan voor Beurskwartier vrij te geven voor inspraak. Dit Stedenbouwkundig Plan beschrijft de ruimtelijke uitgangspunten van de ontwikkeling van Beurskwartier, in lijn met de ambities uit de [RSU 2040](#), de eerder vastgestelde [Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein](#) en het eerder vastgestelde [Bestemmingsplan Beurskwartier](#).



Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier: centrum van de toekomst

Utrecht krijgt vanaf 2023 een hoogstedelijk woon- en werkgebied tussen de Croeselaan en Jaarbeurs: Beurskwartier. Met de komst van Beurskwartier wordt een groot parkeerterrein straks een plek om te wonen, werken en ontspannen. Utrecht krijgt hiermee de uitbreiding waar grote behoefte aan is: er komen meer woningen bij. In Beurskwartier komt een gemengd programma, waarin op verschillende verdiepingen verschillende functies (verticaal bestemmen) worden gerealiseerd. Met het Stedenbouwkundig Plan wordt een stap verder gezet naar de ontwikkeling van Beurskwartier.

Beurskwartier wordt een levendige stadswijk met veel groen. De gezellige straten en groene parken maken dat dit een plek wordt waar je wilt zijn. Er zijn koffietentjes, cafeetjes, restaurants, ateliers en werkruimtes. Ook komen er verschillende werkplekken, een basisschool, een buurtsupermarkt en een gezondheidscentrum (waar je terecht kunt bij onder andere huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek). Beurskwartier voelt straks als een echt centrum met veel afwisseling in gebouwen en architectuur. Zo wordt Beurskwartier een plek voor iedereen.

Participatie

Voordat het Stedenbouwkundig Plan is opgesteld, zijn vorig jaar bewoners en andere belanghebbenden betrokken bij de ontwikkeling van dit plan. Tijdens diverse expertmeetings gaven deskundigen advies en brachten ideeën in. Ook vonden er 3 onlinebijeenkomsten plaats waar zowel bewoners als andere belanghebbenden voor waren uitgenodigd. De ideeën hebben een plek gekregen in het Stedenbouwkundig Plan, zoals u ook in de bijlage over de participatie leest.

Belangrijkste uitgangspunten van het Stedenbouwkundig Plan

Aanpak woningnood: plek voor iedereen

In Beurskwartier komen minstens 2.500 nieuwe woningen, maar dit aantal kan door optimalisatie in het ontwerpproces oplopen tot 3.000 woningen. Het gaat om koop- en huurwoningen in verschillende maten en prijsklassen voor zo'n 4.000 tot 5.000 mensen. Van deze woningen valt 35% in het sociale segment en 25% zit in het middensegment (betaalbare koop en huur). Deze mix van verschillende woningen worden zoveel mogelijk verspreid over de verschillende bouwblokken. Zo is er voor iedereen plek in Beurskwartier. In Beurskwartier kunnen mensen zelf een droomhuis (laten) bouwen of dit samen met anderen doen, want hier is juist de mogelijkheid om dit gezamenlijk via een wooncoöperatie te doen. Daarnaast is er plek voor de Utrechtse woningcorporaties en uiteraard ook ontwikkelaars.

In de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein werd uitgegaan van 20% sociale huur. Dit percentage is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 en de opening van de grondexploitatie opgehoogd naar 35% sociale huur.

Zoals in de brief d.d. 14 oktober jl. aan u is gemeld valt Beurskwartier onder de "lopende projecten". Een verhoging van de percentages sociale huur en middeldure huur conform het coalitieakkoord is financieel niet haalbaar.

Eerder hebben we u gemeld dat bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan het aantal woningen ten opzichte van de Omgevingsvisie lager zou uitvallen. Een belangrijke oorzaak daarvan is dat we het gemiddelde woningoppervlak ten opzichte van de Omgevingsvisie naar boven hebben bijgesteld (ruim 80m² bruto vloeroppervlakte (bvo); dit komt neer op ongeveer 65 m² gebruiksoppervlakte (gbo)) om aan de gewenste woonkwaliteit van de [Woonvisie](#) te voldoen. Tevens wordt hiermee voldaan aan de motie [Échte sociale huur](#). Zoals hierboven aangegeven gaan we ervan uit dat het uiteindelijke woningaantal toch hoger zal zijn door optimalisaties in het ontwerpproces.

Kantoren, kleine bedrijvigheid en voorzieningen

Naast gewoond wordt er ook gewerkt en gerecreëerd in Beurskwartier. In grotere en kleinere kantoren (tot maximaal 50.000 m² bvo), met ruimte voor grote bedrijven en kleine zelfstandigen. Creatieve mensen en lokale ondernemers vinden hier hun plek. Ook komen in Beurskwartier buurtvoorzieningen zoals een basisschool, een gezondheidscentrum en een kleine supermarkt. Het gehele programma leidt tot een unieke wijk op een unieke plek. We willen de verschillende functies in het gebied gefaseerd realiseren. Zo zijn er tijdens de bouw al voorzieningen en is het meteen prettig wonen en werken in Beurskwartier. Samen met de activiteiten op het Jaarbeursplein, bij Jaarbeurs en bijvoorbeeld de culturele voorziening Nowhere in Wonderwoods wordt Beurskwartier dan een echt centrum.

Een duurzame wijk: van zonne-energie tot regentuinen

De ambities voor duurzaamheid zijn op verschillende manieren terug te vinden in Beurskwartier. Zo staat lopen en fietsen voorop, veel voorzieningen zijn tenslotte dichtbij. Ook het verspreiden van voorraden en pakketjes, het verzamelen en ophalen van afval en het verzorgen van energie in gebouwen gebeurt op een duurzame manier. Door een gezamenlijk WKO-systeem (collectief Beursnet) en het gebruik van zonne-energie wekken we duurzame energie op voor het verwarmen en koelen van gebouwen. Ook voldoen we aan de hoge ambities op het gebied van energie en circulariteit en aan uw motie [Groene en blauwe verbindingen van en naar het Beurskwartier](#).

Al het regenwater wordt opgevangen en opgenomen in de grond in het gebied. In de openbare ruimte gebeurt dit in zogenaamde regentuinen, dit zijn verlaagde groenstroken waar alleen tijdens zware regenbuien het water een aantal uur zichtbaar is. Meestal is de regentuin droog. Door het regenwater op te vangen ontstaat geen wateroverlast. Het water dat op daken wordt opgevangen, wordt gebruikt voor het groen in droge periodes. Zo is Beurskwartier klaar voor zware regenbuien én droge hete periodes in de toekomst. Door het groen met elkaar te verbinden, van de grond, langs het gebouw tot op het dak, worden ook prettige plekken voor dieren gemaakt. Zij kunnen daar eten, schuilen en broeden.

Parken, daktuinen, binnenhoven en minihubs

In Beurskwartier delen mensen niet alleen ruimtes, zoals de binnenhoven en een gezamenlijk daktuin, maar ook bijvoorbeeld auto's en spullen. In elk binnenhof is een gedeelde ruimte beschikbaar, dit noemen we een minihub. Deze minihub kunnen de bewoners gebruiken voor het parkeren van fietsen, het ophalen van pakketjes en voor het scheiden van afval. Ook staan hier deelauto's geparkeerd. Een huismeester regelt de praktische zaken rondom mobiliteit, afval en pakketjes. De huismeester is het aanspreekpunt voor bewoners en heeft daardoor ook een sociale rol.

Met twee parken, de groene straten en groen op en aan de gebouwen wordt Beurskwartier een groene wijk. De groene straten en parken sluiten aan op de bestaande groene routes vanuit de omgeving en nodigen uit tot wandelen, fietsen en prettig verblijven. Het groen in de openbare ruimte bestaat uit bomen, gras, bloemen, hagen en struiken, die fijn zijn voor mensen én dieren.

De groene buitenruimtes, de binnenhoven en daktuinen, zijn geschikt voor verschillend gebruik. De binnenhoven zijn rustig en worden dagelijks gebruikt als route vanaf de woning naar de minihub. De groene daktuin is open voor het hele bouwblok. Hier kan je genieten van de zon. Mensen krijgen ruimte om de stoep voor hun woning of zaak te gebruiken om bijvoorbeeld een bankje of bloembakken neer te zetten. Zo gaan mensen graag naar buiten en ontmoeten ze elkaar. In de parken is ruimte om te ontspannen en (kleinschalig) te sporten (urban sports).

Afvalinzameling op maat

In het Stedenbouwkundig Plan wordt uitgegaan van een oplossing op maat, waarbij uitgegaan wordt van kleine inzamelvoertuigen om miniperscontainers uit de minihub te halen. Op deze manier kan het openbaar gebied in Beurskwartier kwalitatief hoogwaardig en groen worden ingericht om zo de ambities ten aanzien van klimaatadaptatie, waterberging, ecologie en een gezonde leefomgeving

waar te maken. Met deze manier van inzameling wordt aangesloten bij de Merwedekanaalzone, maar is qua exploitatie duurder dan de standaard inzameling. Bij de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan zullen we dit systeem ter besluitvorming aan u voorleggen, waarbij we u ook inzicht zullen geven in deze kosten.

Parkeren

In de minihubs van Beurskwartier is ruimte voor elektrische deelauto's. Voor het parkeren van privé-auto's en de auto's van bezoekers is op korte afstand parkeergarage Croeselaan beschikbaar en wordt op langere afstand de HubXL in Papendorp ontwikkeld.

Raakvlak met Jaarbeurs

De ontwikkeling van Beurskwartier 1 hangt samen met de ontwikkeling/bedrijfsvoering van Jaarbeurs. Met Jaarbeurs is naar aanleiding van haar Masterplan 2.0 *De Nieuwe Jaarbeurs* de afgelopen jaren gesproken over een gezamenlijke straat tussen beide plannen, de Beursstraat. Helaas concentreert Jaarbeurs zich, zoals aangegeven in de [Raadsbrief 'Voortgang herontwikkelingsplannen Jaarbeurs'](#), de komende jaren op de vernieuwbouw van de hallen en heeft zij de ambitie om een interne logistieke verbinding door het complex aan te leggen losgelaten. Dit heeft effect op de randen van het hallencomplex en een gezamenlijke straat is op dit moment om die reden niet haalbaar. Dit heeft als gevolg dat de bouwblokken, die aan de Beursstraat zuid grenzen, in het huidige plan open bouwblokken zijn. In het toekomstscenario van het Stedenbouwkundig Plan is echter verwerkt dat dit scenario in de toekomst nog wel wenselijk en mogelijk is. Dit betekent dat de bouwblokken gelegen aan de Beursstraat zuid in de toekomst alsnog tot gesloten bouwblokken kunnen worden ontwikkeld.

Kennismaken met Beurskwartier

Om kennis te maken met het toekomstige Beurskwartier is een podcast gemaakt. De podcast voert je door het toekomstige Beurskwartier heen, terwijl verschillende deskundigen de plannen voor Beurskwartier toelichten. Iedereen kan deze podcast via de website luisteren of openen in Spotify op een moment waarop dat uitkomt. Op 16 december om 14 uur is het projectteam aanwezig om gezamenlijk het podcast-ommetje te wandelen en de plannen extra toe te lichten. We nodigen u hier van harte voor uit. Ook nodigen we u graag per fractie uit om rondom de maquette in het Stadslab in gesprek te gaan met het projectteam Beurskwartier.

Planning en tijdelijke invulling

Wij verwachten dat het Stedenbouwkundig Plan na verwerking van de inspraakreacties medio volgend jaar aan uw raad kan worden aangeboden. Voor en tijdens de bouw van Beurskwartier is er ruimte voor placemaking. Met placemaking geven we een tijdelijke invulling aan het huidige terrein. Deze invulling, waarbij ook de huidige bewoners en omringende bedrijven zullen worden aangehaakt, zorgt ervoor dat tijdens de uitvoering het al prettig wonen, werken en ontspannen is. Zo wordt Beurskwartier ook voor en tijdens de bouw een plek waar wat te beleven valt.

Ondaatje (voorheen: De Foreest)

Door de bewoners, die naar Ondaatje mogen verhuizen, is een nieuwe werktitel voor De Foreest verzonnen: "Ondaatje", naar Pieter Quint Ondaatje.

Samen met de toekomstige bewoners van Ondaatje wordt in co-creatie bekeken hoe het gebouw eruit moet zien. Het uitgebreide participatietraject voor Ondaatje is eind januari 2022 gestart met een startbijeenkomst voor de toekomstige bewoners. Afgelopen maanden is gewerkt aan een participatieplan. U ontvangt hierbij ter informatie het concept participatieplan dat in nauwe samenwerking is opgesteld met het projectteam en de toekomstige bewoners. Hierin staan de afspraken rondom participatie. Zo kunnen bewoners meedenken over de indeling van de eigen woning maar ook over bijvoorbeeld de uitstraling van het gebouw. Na afronding van dit plan, start de participatie met werkgroepen en bijeenkomsten en wordt de concept bouwenvelop samen opgesteld.

Burgemeester en wethouders

Datum 25 november 2022
Ons kenmerk 10124584/2206161738-AL

Wij gaan ervan uit u op dit moment voldoende geïnformeerd te hebben over het concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier en het project Ondaatje.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

- Concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier
- Samenvatting Concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier
- Concept Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier
- Concept Participatieplan Ondaatje
- Participatie Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier

Reactie nummer 18. Bijlage 2

Van: [REDACTED]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 23 januari 2023 15:18

Aan: [REDACTED] | BarentsKrans [REDACTED]@barenskranen.nl>

Onderwerp: RE: Urban Interest / Herontwikkeling Jaarbeursterrein - 133529 pro forma zienswijze [BK-01.FID925611]

Beste lezer,

Bedankt voor uw reactie op het concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. Wij nemen uw reactie in behandeling en verwerken deze waar mogelijk in het definitieve Stedenbouwkundig Plan. Alle reacties worden anoniem beantwoord in een reactienota. De definitieve stukken en de reactienota worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Iedereen die een reactie heeft ingediend krijgt daarover bericht. Dat zal naar verwachting medio volgend jaar zijn.

Mocht u tussentijds vragen hebben dan kunt u contact opnemen via beurskwartier@utrecht.nl

Met vriendelijke groet,
Projectteam Beurskwartier,
Gemeente Utrecht

Van: [REDACTED] | BarentsKrans <[REDACTED]@barenskranen.nl>

Verzonden: woensdag 18 januari 2023 17:22

Aan: [REDACTED]@utrecht.nl>

CC: [REDACTED] BarentsKrans <[REDACTED]@barenskranen.nl> [REDACTED] BarentsKrans [REDACTED]@barenskranen.nl>

Onderwerp: Urban Interest / Herontwikkeling Jaarbeursterrein - 133529 pro forma zienswijze [BK-01.FID925611]

Geacht [REDACTED]

Op verzoek van [REDACTED] zend ik u hierbij vooraf per e-mail een kopie van hun pro forma zienswijze in de hierboven kort aangeduide zaak. Kortheidshalve verwijs ik u naar de inhoud hiervan.

U ontvangt per aangetekende post een origineel exemplaar.

Met vriendelijke groet,

BarentsKrans

[REDACTED]

Senior juridisch secretaresse

Lange Voorhout 3 ■ Postbus 30457 ■ 2500 GL Den Haag

+31 70 376 07 71 ■ +31 64 602 66 02

[REDACTED]@barenskranen.nl ■ www.barenskranen.nl

Reactie nummer 18. Bijlage 3

Van: [REDACTED] | BarentsKrans [REDACTED]@barentskrants.nl>

Verzonden: dinsdag 24 januari 2023 19:27

Aan: [REDACTED]@utrecht.nl>

CC: [REDACTED] BarentsKrans [REDACTED]@barentskrants.nl> [REDACTED] | BarentsKrans [REDACTED]@barentskrants.nl>

Onderwerp: RE: 18 Urban Interest / Herontwikkeling Jaarbeursterrein - 133529 pro forma zienswijze

Geachte [REDACTED]

Bedankt voor uw bericht.

Bij brief van 18 januari 2023 hebben wij, namens cliënte Urban Interest, een pro-forma zienswijze verstuurd naar aanleiding van het concept Stedenbouwkundig Plan voor Beurskwartier. Volgens bestendige jurisprudentie van de Afdeling is het gebruikelijk om een redelijke termijn te krijgen voor het aanvoeren van de gronden van de zienswijze. Gelet op het voorgaande zal cliënte uiterlijk 6 februari 2023 haar aanvullende zienswijze toesturen.

Met vriendelijke groet,

BarentsKrans

[REDACTED]
Advocaat

Lange Voorhout 3 ■ Postbus 30457 ■ 2500 GL Den Haag
070 - 376 07 37 ■ 06 - 11 87 57 69

[REDACTED]@barentskrants.nl ■ www.barentskrants.nl



Van: [REDACTED]@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 24 januari 2023 17:02

Aan: [REDACTED] BarentsKrans [REDACTED]@barentskrants.nl>

CC: [REDACTED] BarentsKrans <[REDACTED]@barentskrants.nl>; [REDACTED] BarentsKrans [REDACTED]@barentskrants.nl>

Onderwerp: RE: 18 Urban Interest / Herontwikkeling Jaarbeursterrein - 133529 pro forma zienswijze [BK-01.FID925611]

Geachte [REDACTED],

Naar aanleiding van ons telefoongesprek bericht ik u dat het niet gebruikelijk is om een inspraakreactie op een stedenbouwkundig plan pro forma in te dienen. Vriendelijk verzoek ik u uw reactie zo spoedig mogelijk in te dienen dan wel uiterlijk 27 januari a.s.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Strategisch Projectmanager

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement Ruimte
Stadsplateau 1
5e etage, Stadslab
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: [redacted] | BarentsKrans <[redacted]@barentskrands.nl>

Verzonden: woensdag 18 januari 2023 17:22

Aan: [redacted]@utrecht.nl <[redacted]>

CC: [redacted] BarentsKrans <[redacted]@barentskrands.nl>; [redacted] BarentsKrans <[redacted]@barentskrands.nl>

Onderwerp: 18 Urban Interest / Herontwikkeling Jaarbeursterrein - 133529 pro forma zienswijze [BK-01.FID925611]

Geacht college,

Op verzoek van [redacted] zend ik u hierbij vooraf per e-mail een kopie van hun pro forma zienswijze in de hierboven kort aangeduide zaak.
Kortheidshalve verwijs ik u naar de inhoud hiervan.

U ontvangt per aangetekende post een origineel exemplaar.

Met vriendelijke groet,

BarentsKrans

[redacted]
Senior juridisch secretaresse

Lange Voorhout 3 ■ Postbus 30457 ■ 2500 GL Den Haag
+31 70 376 07 71 ■ +31 64 602 66 02
[redacted]@barentskrands.nl ■ www.barentskrands.nl

The information in this email may be confidential or privileged. Unauthorised use or further distribution is prohibited. If you are not a person for whom this email was intended, please notify us and delete it. BarentsKrans Coöperatief U.A. has its registered office in The Hague (Companies' Register 27288882). Our general terms and conditions are applicable to all work performed. They contain a limitation of our professional liability and may be consulted at www.barentskrands.nl.

Reactie nummer 19. Bijlage 1

BarentsKrans

Aantekenen

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Utrecht
d.t.v. [REDACTED]
Stadsplateau 1
3521 AZ UTRECHT

Per e-mail: [REDACTED]@utrecht.nl

t [REDACTED]
f [REDACTED]
e [REDACTED]

behandelaar [REDACTED]
onze ref. [REDACTED]

18 januari 2023

Betreft: Pro-forma zienswijze

Geacht college,

Namens cliënte Coöperatieve Rabobank U.A., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (3521 CB) Utrecht aan de Croeselaan 18 (**Rabobank**), die in deze zaak woonplaats kiest te Den Haag aan het Lange Voorhout 3 te (Postbus 30457, 2514 EA) Den Haag, ten kantore van BarentsKrans Coöperatief U.A., van welk kantoor [REDACTED] als advocaat-gemachtigde zal optreden als zodanig deze zienswijze zal ondertekenen, bericht ik u als volgt.

Rabobank heeft kennisgenomen van het concept Stedenbouwkundig Plan voor Beurskwartier (het **Concept Stedenbouwkundig Plan**). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht (het **College**) heeft besloten om het Concept Stedenbouwkundig Plan vrij te geven voor het indienen van een zienswijze. Naar aanleiding hiervan ligt het Concept Stedenbouwkundig Plan tot en met 19 januari 2023 ter inzage (**Bijlage**).

Rabobank kan zich niet verenigen met de inhoud van het Concept Stedenbouwkundig Plan en verzoekt het College om haar een termijn van vier weken te gunnen voor het volledig inhoudelijk bestuderen van het Concept Stedenbouwkundig Plan en het formuleren van de gronden van haar zienswijze.



Bijlage

Burgemeester en wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Telefoon 14 030

www.utrecht.nl



Aan de gemeenteraad

Behandeld door Aagje Loef
Doorkiesnummer 030 - 28 63786
E-mail a.loef@utrecht.nl

Datum 25 november 2022
Kenmerk 10124584/2206161738-AL
Onderwerp Ter inzagelegging Stedenbouwkundig Plan
Beurskwartier
Beleidsveld Ruimtelijke Projecten: Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over ons besluit om het concept Stedenbouwkundig Plan voor Beurskwartier vrij te geven voor inspraak. Dit Stedenbouwkundig Plan beschrijft de ruimtelijke uitgangspunten van de ontwikkeling van Beurskwartier, in lijn met de ambities uit de [RSU 2040](#), de eerder vastgestelde [Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein](#) en het eerder vastgestelde [Bestemmingsplan Beurskwartier](#).



Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier: centrum van de toekomst

Utrecht krijgt vanaf 2023 een hoogstedelijk woon- en werkgebied tussen de Croeselaan en Jaarbeurs: Beurskwartier. Met de komst van Beurskwartier wordt een groot parkeerterrein straks een plek om te wonen, werken en ontspannen. Utrecht krijgt hiermee de uitbreiding waar grote behoefte aan is: er komen meer woningen bij. In Beurskwartier komt een gemengd programma, waarin op verschillende verdiepingen verschillende functies (verticaal bestemmen) worden gerealiseerd. Met het Stedenbouwkundig Plan wordt een stap verder gezet naar de ontwikkeling van Beurskwartier.

Beurskwartier wordt een levendige stadswijk met veel groen. De gezellige straten en groene parken maken dat dit een plek wordt waar je wilt zijn. Er zijn koffietentjes, cafeetjes, restaurants, ateliers en werkruimtes. Ook komen er verschillende werkplekken, een basisschool, een buurtsupermarkt en een gezondheidscentrum (waar je terecht kunt bij onder andere huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek). Beurskwartier voelt straks als een echt centrum met veel afwisseling in gebouwen en architectuur. Zo wordt Beurskwartier een plek voor iedereen.

Participatie

Voordat het Stedenbouwkundig Plan is opgesteld, zijn vorig jaar bewoners en andere belanghebbenden betrokken bij de ontwikkeling van dit plan. Tijdens diverse expertmeetings gaven deskundigen advies en brachten ideeën in. Ook vonden er 3 onlinebijeenkomsten plaats waar zowel bewoners als andere belanghebbenden voor waren uitgenodigd. De ideeën hebben een plek gekregen in het Stedenbouwkundig Plan, zoals u ook in de bijlage over de participatie leest.

Belangrijkste uitgangspunten van het Stedenbouwkundig Plan

Aanpak woningnood: plek voor iedereen

In Beurskwartier komen minstens 2.500 nieuwe woningen, maar dit aantal kan door optimalisatie in het ontwerpproces oplopen tot 3.000 woningen. Het gaat om koop- en huurwoningen in verschillende maten en prijsklassen voor zo'n 4.000 tot 5.000 mensen. Van deze woningen valt 35% in het sociale segment en 25% zit in het middensegment (betaalbare koop en huur). Deze mix van verschillende woningen worden zoveel mogelijk verspreid over de verschillende bouwblokken. Zo is er voor iedereen plek in Beurskwartier. In Beurskwartier kunnen mensen zelf een droomhuis (laten) bouwen of dit samen met anderen doen, want hier is juist de mogelijkheid om dit gezamenlijk via een wooncoöperatie te doen. Daarnaast is er plek voor de Utrechtse woningcorporaties en uiteraard ook ontwikkelaars.

In de Omgevingsvisie Beurskwartier-Lombokplein werd uitgegaan van 20% sociale huur. Dit percentage is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 en de opening van de grondexploitatie opgehoogd naar 35% sociale huur.

Zoals in de brief d.d. 14 oktober jl. aan u is gemeld valt Beurskwartier onder de "lopende projecten". Een verhoging van de percentages sociale huur en middeldure huur conform het coalitieakkoord is financieel niet haalbaar.

Eerder hebben we u gemeld dat bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan het aantal woningen ten opzichte van de Omgevingsvisie lager zou uitvallen. Een belangrijke oorzaak daarvan is dat we het gemiddelde woningoppervlak ten opzichte van de Omgevingsvisie naar boven hebben bijgesteld (ruim 80m² bruto vloeroppervlakte (bvo); dit komt neer op ongeveer 65 m² gebruiksoppervlakte (gbo)) om aan de gewenste woonkwaliteit van de [Woonvisie](#) te voldoen. Tevens wordt hiermee voldaan aan de motie [Échte sociale huur](#). Zoals hierboven aangegeven gaan we ervan uit dat het uiteindelijke woningaantal toch hoger zal zijn door optimalisaties in het ontwerpproces.

Kantoren, kleine bedrijvigheid en voorzieningen

Naast gewoon wordt er ook gewerkt en gerecreëerd in Beurskwartier. In grotere en kleinere kantoren (tot maximaal 50.000 m² bvo), met ruimte voor grote bedrijven en kleine zelfstandigen. Creatieve mensen en lokale ondernemers vinden hier hun plek. Ook komen in Beurskwartier buurtvoorzieningen zoals een basisschool, een gezondheidscentrum en een kleine supermarkt. Het gehele programma leidt tot een unieke wijk op een unieke plek. We willen de verschillende functies in het gebied gefaseerd realiseren. Zo zijn er tijdens de bouw al voorzieningen en is het meteen prettig wonen en werken in Beurskwartier. Samen met de activiteiten op het Jaarbeursplein, bij Jaarbeurs en bijvoorbeeld de culturele voorziening Nowhere in Wonderwoods wordt Beurskwartier dan een echt centrum.

Een duurzame wijk: van zonne-energie tot regentuinen

De ambities voor duurzaamheid zijn op verschillende manieren terug te vinden in Beurskwartier. Zo staat lopen en fietsen voorop, veel voorzieningen zijn tenslotte dichtbij. Ook het verspreiden van voorraden en pakketjes, het verzamelen en ophalen van afval en het verzorgen van energie in gebouwen gebeurt op een duurzame manier. Door een gezamenlijk WKO-systeem (collectief Beursnet) en het gebruik van zonne-energie wekken we duurzame energie op voor het verwarmen en koelen van gebouwen. Ook voldoen we aan de hoge ambities op het gebied van energie en circulariteit en aan uw motie [Groene en blauwe verbindingen van en naar het Beurskwartier](#).

Al het regenwater wordt opgevangen en opgenomen in de grond in het gebied. In de openbare ruimte gebeurt dit in zogenaamde regentuinen, dit zijn verlaagde groenstroken waar alleen tijdens zware regenbuien het water een aantal uur zichtbaar is. Meestal is de regentuin droog. Door het regenwater op te vangen ontstaat geen wateroverlast. Het water dat op daken wordt opgevangen, wordt gebruikt voor het groen in droge periodes. Zo is Beurskwartier klaar voor zware regenbuien én droge hete periodes in de toekomst. Door het groen met elkaar te verbinden, van de grond, langs het gebouw tot op het dak, worden ook prettige plekken voor dieren gemaakt. Zij kunnen daar eten, schuilen en broeden.

Parken, daktuinen, binnenhoven en minihubs

In Beurskwartier delen mensen niet alleen ruimtes, zoals de binnenhoven en een gezamenlijk daktuin, maar ook bijvoorbeeld auto's en spullen. In elk binnenhof is een gedeelde ruimte beschikbaar, dit noemen we een minihub. Deze minihub kunnen de bewoners gebruiken voor het parkeren van fietsen, het ophalen van pakketjes en voor het scheiden van afval. Ook staan hier deelauto's geparkeerd. Een huismeester regelt de praktische zaken rondom mobiliteit, afval en pakketjes. De huismeester is het aanspreekpunt voor bewoners en heeft daardoor ook een sociale rol.

Met twee parken, de groene straten en groen op en aan de gebouwen wordt Beurskwartier een groene wijk. De groene straten en parken sluiten aan op de bestaande groene routes vanuit de omgeving en nodigen uit tot wandelen, fietsen en prettig verblijven. Het groen in de openbare ruimte bestaat uit bomen, gras, bloemen, hagen en struiken, die fijn zijn voor mensen én dieren.

De groene buitenruimtes, de binnenhoven en daktuinen, zijn geschikt voor verschillend gebruik. De binnenhoven zijn rustig en worden dagelijks gebruikt als route vanaf de woning naar de minihub. De groene daktuin is open voor het hele bouwblok. Hier kan je genieten van de zon. Mensen krijgen ruimte om de stoep voor hun woning of zaak te gebruiken om bijvoorbeeld een bankje of bloembakken neer te zetten. Zo gaan mensen graag naar buiten en ontmoeten ze elkaar. In de parken is ruimte om te ontspannen en (kleinschalig) te sporten (urban sports).

Afvalinzameling op maat

In het Stedenbouwkundig Plan wordt uitgegaan van een oplossing op maat, waarbij uitgegaan wordt van kleine inzamelvoertuigen om miniperscontainers uit de minihub te halen. Op deze manier kan het openbaar gebied in Beurskwartier kwalitatief hoogwaardig en groen worden ingericht om zo de ambities ten aanzien van klimaatadaptatie, waterberging, ecologie en een gezonde leefomgeving

waar te maken. Met deze manier van inzameling wordt aangesloten bij de Merwedekanaalzone, maar is qua exploitatie duurder dan de standaard inzameling. Bij de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan zullen we dit systeem ter besluitvorming aan u voorleggen, waarbij we u ook inzicht zullen geven in deze kosten.

Parkeren

In de minihubs van Beurskwartier is ruimte voor elektrische deelauto's. Voor het parkeren van privé-auto's en de auto's van bezoekers is op korte afstand parkeergarage Croeselaan beschikbaar en wordt op langere afstand de HubXL in Papendorp ontwikkeld.

Raakvlak met Jaarbeurs

De ontwikkeling van Beurskwartier 1 hangt samen met de ontwikkeling/bedrijfsvoering van Jaarbeurs. Met Jaarbeurs is naar aanleiding van haar Masterplan 2.0 *De Nieuwe Jaarbeurs* de afgelopen jaren gesproken over een gezamenlijke straat tussen beide plannen, de Beursstraat. Helaas concentreert Jaarbeurs zich, zoals aangegeven in de [Raadsbrief 'Voortgang herontwikkelingsplannen Jaarbeurs'](#), de komende jaren op de vernieuwbouw van de hallen en heeft zij de ambitie om een interne logistieke verbinding door het complex aan te leggen losgelaten. Dit heeft effect op de randen van het hallencomplex en een gezamenlijke straat is op dit moment om die reden niet haalbaar. Dit heeft als gevolg dat de bouwblokken, die aan de Beursstraat zuid grenzen, in het huidige plan open bouwblokken zijn. In het toekomstscenario van het Stedenbouwkundig Plan is echter verwerkt dat dit scenario in de toekomst nog wel wenselijk en mogelijk is. Dit betekent dat de bouwblokken gelegen aan de Beursstraat zuid in de toekomst alsnog tot gesloten bouwblokken kunnen worden ontwikkeld.

Kennismaken met Beurskwartier

Om kennis te maken met het toekomstige Beurskwartier is een podcast gemaakt. De podcast voert je door het toekomstige Beurskwartier heen, terwijl verschillende deskundigen de plannen voor Beurskwartier toelichten. Iedereen kan deze podcast via de website luisteren of openen in Spotify op een moment waarop dat uitkomt. Op 16 december om 14 uur is het projectteam aanwezig om gezamenlijk het podcast-ommetje te wandelen en de plannen extra toe te lichten. We nodigen u hier van harte voor uit. Ook nodigen we u graag per fractie uit om rondom de maquette in het Stadslab in gesprek te gaan met het projectteam Beurskwartier.

Planning en tijdelijke invulling

Wij verwachten dat het Stedenbouwkundig Plan na verwerking van de inspraakreacties medio volgend jaar aan uw raad kan worden aangeboden. Voor en tijdens de bouw van Beurskwartier is er ruimte voor placemaking. Met placemaking geven we een tijdelijke invulling aan het huidige terrein. Deze invulling, waarbij ook de huidige bewoners en omringende bedrijven zullen worden aangehaakt, zorgt ervoor dat tijdens de uitvoering het al prettig wonen, werken en ontspannen is. Zo wordt Beurskwartier ook voor en tijdens de bouw een plek waar wat te beleven valt.

Ondaatje (voorheen: De Foreest)

Door de bewoners, die naar Ondaatje mogen verhuizen, is een nieuwe werktitel voor De Foreest verzonnen: "Ondaatje", naar Pieter Quint Ondaatje.

Samen met de toekomstige bewoners van Ondaatje wordt in co-creatie bekeken hoe het gebouw eruit moet zien. Het uitgebreide participatietraject voor Ondaatje is eind januari 2022 gestart met een startbijeenkomst voor de toekomstige bewoners. Afgelopen maanden is gewerkt aan een participatieplan. U ontvangt hierbij ter informatie het concept participatieplan dat in nauwe samenwerking is opgesteld met het projectteam en de toekomstige bewoners. Hierin staan de afspraken rondom participatie. Zo kunnen bewoners meedenken over de indeling van de eigen woning maar ook over bijvoorbeeld de uitstraling van het gebouw. Na afronding van dit plan, start de participatie met werkgroepen en bijeenkomsten en wordt de concept bouwenvelop samen opgesteld.

Burgemeester en wethouders

Datum 25 november 2022
Ons kenmerk 10124584/2206161738-AL

Wij gaan ervan uit u op dit moment voldoende geïnformeerd te hebben over het concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier en het project Ondaatje.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

- Concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier
- Samenvatting Concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier
- Concept Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier
- Concept Participatieplan Ondaatje
- Participatie Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier

Reactie nummer 19. Bijlage 2

Onderwerp: FW: Rabobank / Bestemmingsplan Beurskwartier - 134265 - pro forma zienswijze [BK-01.FID947350]

Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 23 januari 2023 15:18

Aan: [redacted] | BarentsKrans <[redacted]@barentskrans.nl>

Onderwerp: RE: Rabobank / Bestemmingsplan Beurskwartier - 134265 - pro forma zienswijze [BK-01.FID947350]

Beste lezer,

Bedankt voor uw reactie op het concept Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. Wij nemen uw reactie in behandeling en verwerken deze waar mogelijk in het definitieve Stedenbouwkundig Plan. Alle reacties worden anoniem beantwoord in een reactienota.

De definitieve stukken en de reactienota worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Iedereen die een reactie heeft ingediend krijgt daarover bericht. Dat zal naar verwachting medio volgend jaar zijn.

Mocht u tussentijds vragen hebben dan kunt u contact opnemen via beurskwartier@utrecht.nl

Met vriendelijke groet,
Projectteam Beurskwartier,
Gemeente Utrecht

Van: [redacted] BarentsKrans <[redacted]@barentskrans.nl>

Verzonden: woensdag 18 januari 2023 17:16

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] | BarentsKrans <[redacted]@barentskrans.nl>; [redacted] | BarentsKrans <[redacted]@barentskrans.nl>

Onderwerp: Rabobank / Bestemmingsplan Beurskwartier - 134265 - pro forma zienswijze [BK-01.FID947350]

Geacht college,

Op verzoek van [redacted] zend ik u hierbij vooraf per e-mail een kopie van hun pro forma zienswijze in de hierboven kort aangeduide zaak. Korte tijdshelpe verwijst ik u naar de inhoud hiervan.

U ontvangt per aangetekende post een origineel exemplaar.

Met vriendelijke groet,

BarentsKrans

[redacted]
Senior juridisch secretaresse

Lange Voorhout 3 ■ Postbus 30457 ■ 2500 GL Den Haag
+31 70 376 07 71 ■ +31 64 602 66 02
[redacted] <[redacted]@barentskrans.nl> ■ www.barentskrans.nl

Reactie nummer 19. Bijlage 3

Van: [redacted] | BarentsKrans
Verzonden: dinsdag 24 januari 2023 19:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted] | BarentsKrans; [redacted] | BarentsKrans
Onderwerp: RE: Rabobank / Bestemmingsplan Beurskwartier - 134265 - pro forma zienswijze

Geachte [redacted],

Bedankt voor uw bericht.

Bij brief van 18 januari 2023 hebben wij, namens cliënte Rabobank, een pro-forma zienswijze verstuurd naar aanleiding van het concept Stedenbouwkundig Plan voor Beurskwartier. Volgens bestendige jurisprudentie van de Afdeling is het gebruikelijk om een redelijke termijn te krijgen voor het aanvoeren van de gronden van de zienswijze. Gelet op het voorgaande zal cliënte uiterlijk 6 februari 2023 haar aanvullende zienswijze toesturen.

Met vriendelijke groet,

BarentsKrans

[redacted]
Advocaat

Lange Voorhout 3 ■ Postbus 30457 ■ 2500 GL Den Haag
070 - 376 07 37 ■ 06 - 11 87 57 69

[redacted]@barentskrans.nl ■ www.barentskrans.nl



Van: [redacted]@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 24 januari 2023 17:03
Aan: [redacted] | BarentsKrans <[redacted]@barentskrans.nl>
CC: [redacted] BarentsKrans [redacted]@barentskrans.nl>; [redacted] | BarentsKrans <[redacted]@barentskrans.nl>
Onderwerp: RE: Rabobank / Bestemmingsplan Beurskwartier - 134265 - pro forma zienswijze [BK-01.FID947350]

Geachte [redacted],

Naar aanleiding van ons telefoongesprek bericht ik u dat het niet gebruikelijk is om een inspraakreactie op een stedenbouwkundig plan pro forma in te dienen.

Vriendelijk verzoek ik u uw reactie zo spoedig mogelijk in te dienen dan wel uiterlijk 27 januari a.s.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Strategisch Projectmanager

[redacted]
[redacted]
[redacted]
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Projectmanagement Ruimte
Stadsplateau 1
5e etage, Stadslab
maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: [redacted] | BarentsKrans <[redacted]@barentskrands.nl>

Verzonden: woensdag 18 januari 2023 17:16

Aan: [redacted]@utrecht.nl>

CC: [redacted] | BarentsKrans <[redacted]@barentskrands.nl>; [redacted] | BarentsKrans
<[redacted]@barentskrands.nl>

Onderwerp: Rabobank / Bestemmingsplan Beurskwartier - 134265 - pro forma zienswijze [BK-01.FID947350]

Geacht college,

Op verzoek van [redacted] zend ik u hierbij vooraf per e-mail een kopie van hun pro forma zienswijze in de hierboven kort aangeduide zaak.
Korthedshalve verwijs ik u naar de inhoud hiervan.

U ontvangt per aangetekende post een origineel exemplaar.

Met vriendelijke groet,

BarentsKrans

[redacted]
Senior juridisch secretaresse

Lange Voorhout 3 ■ Postbus 30457 ■ 2500 GL Den Haag
+31 70 376 07 71 ■ +31 64 602 66 02
[redacted]@barentskrands.nl ■ www.barentskrands.nl

The information in this email may be confidential or privileged. Unauthorised use or further distribution is prohibited. If you are not a person for whom this email was intended, please notify us and delete it. BarentsKrans Coöperatief U.A. has its registered office in The Hague (Companies' Register 27288882). Our general terms and conditions are applicable to all work performed. They contain a limitation of our professional liability and may be consulted at www.barentskrands.nl.

Bezoekadres:

Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres:

Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon:

030 - 286 00 00

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer	3279
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	25 mei 2023
Agendapunt	8
Titel	Raadsvoorstel Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten
ID	3474
Behandelend ambtenaar	Mark Konings
Telefoon	030 – 28 67 655
E-mail	mark.konings@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocoding	Stad Utrecht
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Referendabel	Nee
Reden niet referendabel	Sub a: Raadsvoorstel over individuele kwesties, zoals benoemingen, schorsingen kwijtscheldingen of schenkingen.
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ordening en Grondzaken/06-20011476
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	25 mei 2023
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	25 mei 2023

Voorgesteld besluit

Voorstel aan de gemeenteraad

Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Vergunningen Toezicht en Handhaving
Opsteller	Mark Konings
Kenmerk	11116253
Vergaderdatum Raad	volgt
Referendabel	Nee (artikel 3 lid 2 onder a Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Joost Ector te benoemen als voorzitter van de Commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht) voor een periode van 2 jaar;
2. De benoeming in te laten gaan op de dag na de vergadering waarin dit besluit is genomen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

De zittingstermijn van Peter van Assche, voorzitter van de commissie Welstand en Monumenten (hierna: commissie), verstrijkt per 31 maart 2023, waarmee zijn voorzitterschap van de commissie eindigt. Het college draagt Joost Ector, architect en directeur van Ector Hoogstad Architecten in Rotterdam, voor als kandidaat voor het voorzitterschap van de commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht).

Context

Aanleiding

De zittingstermijn van Peter van Assche, voorzitter van de commissie Welstand en Monumenten (hierna: commissie), verstrijkt per 31 maart 2023, waarmee zijn voorzitterschap van de commissie eindigt.

Het college is op zoek gegaan naar een kandidaat om Peter van Assche op te volgen als voorzitter van de commissie. De vacature van voorzitter van de commissie was opengesteld op de gemeentelijke website, website van Aorta, website van Rietveld, website van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en op LinkedIn.

Geïnteresseerden waren in de gelegenheid gesteld om in de periode 18 januari tot en met 5 februari 2023 op de vacature te reageren. Uiteindelijk zijn 29 sollicitaties ontvangen. Uit een voorselectie zijn vier kandidaten overgebleven waar de sollicitatiecommissie op 22 februari 2023 gesprekken mee heeft gevoerd.

De sollicitatiecommissie heeft geselecteerd op bewezen ervaring met, en inzicht in, het soort ruimtelijke opgaven waarvoor Utrecht staat en hoe daarin omgevingskwaliteit op de juiste manier te betrekken. Omgevingskwaliteit herbergt cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, de stedenbouwkundige kwaliteit en de kwaliteit van natuur en landschap, en diverse duurzame en circulaire aspecten. Daarnaast is geselecteerd op bewezen talent als voorzitter, zowel tijdens vergaderingen als in de communicatie met bestuur en stad. Tot slot is geselecteerd op (praktische) deskundigheid op het gebied van architectuur, stedenbouw en cultureel erfgoed.

Het college draagt Joost Ector, architect en directeur van Ector Hoogstad Architecten in Rotterdam, voor als kandidaat voor het voorzitterschap.

Juridische context

Conform artikel 1, lid 6 van de verordening op de Commissie voor Welstand en Monumenten worden leden van de commissie op voorstel van het college, gehoord de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, benoemd door de gemeenteraad.

Conform artikel 13, lid 1 van de verordening op de Commissie voor Welstand en Monumenten worden leden van de commissie voor een termijn van twee jaar benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van twee jaar.

In de periode tussen aftreden van Peter van Assche (31 maart 2023) en benoeming van Joost Ector (dag na raadsbesluit), zal huidig commissielid Wijnand Galema conform artikel 1, lid 8 van de verordening op de Commissie voor Welstand en Monumenten optreden als plaatsvervangend voorzitter.

Beslistermijn

Het is gewenst om de benoeming van de nieuwe voorzitter zo spoedig mogelijk in te laten gaan. De inzet van een plaatsvervangend voorzitter kan daarmee tot een minimum worden beperkt.

Beoogd effect

Met de benoeming van een nieuwe voorzitter kan de huidige commissie haar onafhankelijke adviestaak blijven vervullen. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de commissie, conform raadsbesluit van 10 maart 2022, de nieuwe Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht vormen.

Eerdere besluitvorming

- [Verordening op de Commissie voor Welstand- en Monumenten](#), raadsbesluit 28 oktober 1999
- [Verordening Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht](#), raadsbesluit 10 maart 2022.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Joost Ector te benoemen als voorzitter van de Commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht) voor een periode van 2 jaar.
Argumenten	
1.1	Joost Ector is de meest geschikte kandidaat De vacature van voorzitter van de commissie was opengesteld op de gemeentelijke website, website van Aorta, website van Rietveld, website van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en op LinkedIn. Geïnteresseerden waren in de gelegenheid gesteld om in de periode 18 januari tot en met 5 februari 2023 op de vacature te reageren. Uiteindelijk zijn 29 sollicitaties ontvangen. Uit een voorselectie zijn vier kandidaten overgebleven waar de sollicitatiecommissie op 22 februari 2023 gesprekken mee heeft gevoerd. De sollicitatiecommissie bestond uit het hoofd Vergunningen, IRM Ruimte, de secretaris van de commissie Welstand en Monumenten en een commissielid. Met de instelling van een Commissie Omgevingskwaliteit gaat de advisering op het gebied van de ruimtelijke vraagstukken (van beleid tot projecten tot vergunningverlening) een nieuwe fase in. Een dergelijke lijn vraagt om een breed georiënteerde en deskundige voorzitter die zorgt voor een integrale en heldere advisering. Een voorzitter die oog heeft voor initiatiefnemers en inwoners, bestuur en ambtelijke organisatie. Joost Ector is afgestudeerd als architect aan de Technische Universiteit te Eindhoven. In 2002 startte hij zijn eigen bureau (Ector Hoogstad Architecten in Rotterdam) waarin hij actief is op verschillende gebieden en in toonaangevende ontwerp-opgaven. Naast dit werk is hij actief (geweest) als voorzitter van de Bond van Nederlandse Architecten en auteur/columnist Archis en de Architect. Joost Ector onderschrijft het belang van een goed functionerende kwaliteitsbegeleiding en heeft daarop een duidelijke visie. In zijn opinie is een voorzitter iemand die goed kan luisteren, alle ruimte laat voor brede discussie, ontwerpend onderzoek en dialoog. Naast ruim 25 jaar praktische ervaring als architect – Ector Hoogstad Architecten heeft bijvoorbeeld gewerkt aan het nieuwe stationsplein, met 's werelds grootste fietsparkeergebouw eronder en het 'Bollendak' erboven – heeft Joost uitgebreide en voor Utrecht relevante ervaring met communiceren van zijn visie. Zo heeft hij in het verleden als freelance architectuurcriticus gewerkt voor o.a. tijdschriften Archis en De Architect. Als columnist van Architectenweb geeft hij sinds 2015 zijn authentieke en vaak verfrissende blik op de zaken die spelen in de architectuur en de wereld in bredere zin. Joost heeft uitgebreide ervaring in de voorzittersrol. Sinds jaar en dag is hij voorzitter van de directie van Ector Hoogstad Architecten en ook in andere gremia, zoals de

	Bond van Nederlandse Architecten en het Rotterdams Philharmonisch Orkest, heeft hij die rol vervuld. Als voorzitter van de Commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht) wil hij bijdragen aan de kwaliteit van de ambitieuze en zorgzame manier van omgaan met grote en kleine ruimtelijke opgaven, waarin actuele thema's als duurzaamheid, gezondheid en bereikbaarheid de prioriteit krijgen die ze verdienen. In de commissie zal hij als voorzitter een sfeer scheppen voor een goede inhoudelijke discussie op een respectvolle manier. Hij zorgt hiermee voor een goed functionerende kwaliteitsbegeleiding waarin de beste resultaten worden bereikt voor alle stakeholders en houdt daarbij het oog gericht op zowel de menselijke interactie als op het einddoel. Daarbij weet hij de juiste conclusies duidelijk te formuleren, zowel intern als in het publieke debat. Deze manier van werken past bij de opgaven van Utrecht en past bij de advisering over ruimtelijke kwaliteit in de letter en de geest van de Omgevingswet. Joost Ector is volgens de sollicitatiecommissie de meest geschikte kandidaat voor de rol van voorzitter van de Commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht).
Beslispunt	
2	De benoeming in te laten gaan op de dag na de vergadering waarin dit besluit is genomen
Argumenten	
2.1	Een snelle start is noodzakelijk Omdat Peter van Assche (huidige voorzitter) stopt per 31 maart is het noodzakelijk om de benoeming van Joost Ector (nieuwe voorzitter) zo spoedig mogelijk in te laten gaan. De inzet van een plaatsvervangend voorzitter kan daarmee tot een minimum worden beperkt.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Vervolg

Dit voorstel betreft een benoeming voor twee jaar. Aan het einde van deze termijn zal worden overwogen om Joost Ector voor een tweede termijn te herbenoemen.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel.

Communicatie

De benoeming van Joost Ector zal worden gecommuniceerd op de gemeentelijk website en op de website welstandutrecht.nl. Verder is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is niet van toepassing omdat dit een raadsvoorstel betreft over individuele kwesties, zoals benoemingen, schorsingen kwijtscheldingen of schenkingen (artikel 3 lid 2 onder a Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

-

Bijlagen informatief

- Curriculum Vitae Joost Ector

Curriculum Vitae Joost Ector



Opleiding

1984 – 1990	Gymnasium, Lorentz Lyceum, Eindhoven
1990 – 1996	Bouwkunde, Technische Universiteit Eindhoven, Afstudeerrichting Architectuur – diploma <i>cum laude</i>
1994 – 1998	Directie (HaFaBra), Bourdon Hogeschool voor Muziek
2021	Erasmus Governance Institute (Erasmus Universiteit Rotterdam), Programma voor Commissarissen en Toezichthouders

Werkervaring

1997 – 2002	architect, Hoogstad Architecten, Rotterdam
2002 – heden	architect en managing partner, Ector Hoogstad Architecten , Rotterdam

Nevenfuncties

1995 – 2000	freelance architectuurcriticus voor o.a. tijdschriften Archis en De Architect
2003 – 2011	voorzitter Kring Rijnmond, Bond van Nederlandse Architecten
2011 – 2018	lid landelijk bestuur, Bond van Nederlandse Architecten
2013 – 2019	voorzitter bestuur, Stichting Nederlands Theater Orkest
2015 – heden	auteur/columnist voor online platform Architectenweb.nl
2017 – heden	lid en vanaf december 2021 voorzitter bestuur, Philharmonisch Fonds, Rotterdams Philharmonisch Orkest
2017 – heden	voorzitter bestuur, New Trombone Collective
2018 – 2021	lid bestuur, Rotterdam Philharmonic Festival
2018 – 2022	ambassadeur voor Lightyear
2021 – heden	lid Raad van Toezicht, Rotterdams Philharmonisch Orkest

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer	3279
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	25 mei 2023
Agendapunt	8.1
Titel	Raadsvoorstel Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten
ID	3474
Behandelend ambtenaar	Mark Konings
Telefoon	030 – 28 67 655
E-mail	mark.konings@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Referendabel	Nee
Reden niet referendabel	Sub a: Raadsvoorstel over individuele kwesties, zoals benoemingen, schorsingen kwijtscheldingen of schenkingen.
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ordening en Grondzaken/06-20011476
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	25 mei 2023
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	25 mei 2023

Voorgesteld besluit

Voorstel aan de gemeenteraad

Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Vergunningen Toezicht en Handhaving
Opsteller	Mark Konings
Kenmerk	11116253
Vergaderdatum Raad	volgt
Referendabel	Nee (artikel 3 lid 2 onder a Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Joost Ector te benoemen als voorzitter van de Commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht) voor een periode van 3 jaar;
2. De benoeming in te laten gaan op de dag na de vergadering waarin dit besluit is genomen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Peter van Assche, oud-voorzitter van de commissie Welstand en Monumenten (hierna: commissie) heeft, na jarenlange trouwe dienst, afscheid genomen als voorzitter van de commissie per 31 maart 2023. Het college draagt Joost Ector, architect en directeur van Ector Hoogstad Architecten in Rotterdam, voor als kandidaat voor het voorzitterschap van de commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht).

Context

Aanleiding

Peter van Assche, oud-voorzitter van de commissie Welstand en Monumenten (hierna: commissie) heeft, na jarenlange trouwe dienst, afscheid genomen als voorzitter van de commissie per 31 maart 2023.

Het college is op zoek gegaan naar een kandidaat om Peter van Assche op te volgen als voorzitter van de commissie. De vacature van voorzitter van de commissie was opengesteld op de gemeentelijke website, website van Aorta, website van Rietveld, website van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en op LinkedIn.

Geïnteresseerden waren in de gelegenheid gesteld om in de periode 18 januari tot en met 5 februari 2023 op de vacature te reageren. Uiteindelijk zijn 29 sollicitaties ontvangen. Uit een voorselectie zijn vier kandidaten overgebleven waar de sollicitatiecommissie op 22 februari 2023 gesprekken mee heeft gevoerd.

De sollicitatiecommissie heeft geselecteerd op bewezen ervaring met, en inzicht in, het soort ruimtelijke opgaven waarvoor Utrecht staat en hoe daarin omgevingskwaliteit op de juiste manier te betrekken. Omgevingskwaliteit herbergt cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, de stedenbouwkundige kwaliteit en de kwaliteit van natuur en landschap, en diverse duurzame en circulaire aspecten. Daarnaast is geselecteerd op bewezen talent als voorzitter, zowel tijdens vergaderingen als in de communicatie met bestuur en stad. Tot slot is geselecteerd op (praktische) deskundigheid op het gebied van architectuur, stedenbouw en cultureel erfgoed.

Het college draagt Joost Ector, architect en directeur van Ector Hoogstad Architecten in Rotterdam, voor als kandidaat voor het voorzitterschap.

Juridische context

Conform artikel 9.4, lid 1 van de Utrechtse bouwverordening worden leden van de commissie op voorstel van het college benoemd door de gemeenteraad.

Conform artikel 9.4, lid 3 van de Utrechtse bouwverordening worden leden van de commissie voor een termijn van drie jaar benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van drie jaar.

In de periode tussen aftreden van Peter van Assche (31 maart 2023) en benoeming van Joost Ector (dag na raadsbesluit), zal huidig commissielid Wijnand Galema conform artikel 9.3, lid 2 van de Utrechtse bouwverordening optreden als plaatsvervangend voorzitter.

Beslistermijn

Het is gewenst om de benoeming van de nieuwe voorzitter zo spoedig mogelijk in te laten gaan. De inzet van een plaatsvervangend voorzitter kan daarmee tot een minimum worden beperkt.

Beoogd effect

Met de benoeming van een nieuwe voorzitter kan de huidige commissie haar onafhankelijke adviestaak blijven vervullen. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de commissie, conform raadsbesluit van 10 maart 2022, de nieuwe Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht vormen.

Eerdere besluitvorming

- [Utrechtse bouwverordening](#), raadsbesluit 20 november 2014
- [Verordening Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht](#), raadsbesluit 10 maart 2022.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Joost Ector te benoemen als voorzitter van de Commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht) voor een periode van 3 jaar.
Argumenten	
1.1	Joost Ector is de meest geschikte kandidaat De vacature van voorzitter van de commissie was opengesteld op de gemeentelijke website, website van Aorta, website van Rietveld, website van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en op LinkedIn. Geïnteresseerden waren in de gelegenheid gesteld om in de periode 18 januari tot en met 5 februari 2023 op de vacature te reageren. Uiteindelijk zijn 29 sollicitaties ontvangen. Uit een voorselectie zijn vier kandidaten overgebleven waar de sollicitatiecommissie op 22 februari 2023 gesprekken mee heeft gevoerd. De sollicitatiecommissie bestond uit het hoofd Vergunningen, IRM Ruimte, de secretaris van de commissie Welstand en Monumenten en een commissielid. Met de instelling van een Commissie Omgevingskwaliteit gaat de advisering op het gebied van de ruimtelijke vraagstukken (van beleid tot projecten tot vergunningverlening) een nieuwe fase in. Een dergelijke lijn vraagt om een breed georiënteerde en deskundige voorzitter die zorgt voor een integrale en heldere advisering. Een voorzitter die oog heeft voor initiatiefnemers en inwoners, bestuur en ambtelijke organisatie. Joost Ector is afgestudeerd als architect aan de Technische Universiteit te Eindhoven. In 2002 startte hij zijn eigen bureau (Ector Hoogstad Architecten in Rotterdam) waarin hij actief is op verschillende gebieden en in toonaangevende ontwerp-opgaven. Naast dit werk is hij actief (geweest) als voorzitter van de Bond van Nederlandse Architecten en auteur/columnist Archis en de Architect. Joost Ector onderschrijft het belang van een goed functionerende kwaliteitsbegeleiding en heeft daarop een duidelijke visie. In zijn opinie is een voorzitter iemand die goed kan luisteren, alle ruimte laat voor brede discussie, ontwerpend onderzoek en dialoog. Naast ruim 25 jaar praktische ervaring als architect – Ector Hoogstad Architecten heeft bijvoorbeeld gewerkt aan het nieuwe stationsplein, met 's werelds grootste fietsparkeergebouw eronder en het 'Bollendak' erboven – heeft Joost uitgebreide en voor Utrecht relevante ervaring met communiceren van zijn visie. Zo heeft hij in het verleden als freelance architectuurcriticus gewerkt voor o.a. tijdschriften Archis en De Architect. Als columnist van Architectenweb geeft hij sinds 2015 zijn authentieke en vaak verfrissende blik op de zaken die spelen in de architectuur en de wereld in bredere zin. Joost heeft uitgebreide ervaring in de voorzittersrol. Sinds jaar en dag is hij voorzitter van de directie van Ector Hoogstad Architecten en ook in andere gremia, zoals de

	Bond van Nederlandse Architecten en het Rotterdams Philharmonisch Orkest, heeft hij die rol vervuld. Als voorzitter van de Commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht) wil hij bijdragen aan de kwaliteit van de ambitieuze en zorgzame manier van omgaan met grote en kleine ruimtelijke opgaven, waarin actuele thema's als duurzaamheid, gezondheid en bereikbaarheid de prioriteit krijgen die ze verdienen. In de commissie zal hij als voorzitter een sfeer scheppen voor een goede inhoudelijke discussie op een respectvolle manier. Hij zorgt hiermee voor een goed functionerende kwaliteitsbegeleiding waarin de beste resultaten worden bereikt voor alle stakeholders en houdt daarbij het oog gericht op zowel de menselijke interactie als op het einddoel. Daarbij weet hij de juiste conclusies duidelijk te formuleren, zowel intern als in het publieke debat. Deze manier van werken past bij de opgaven van Utrecht en past bij de advisering over ruimtelijke kwaliteit in de letter en de geest van de Omgevingswet. Joost Ector is volgens de sollicitatiecommissie de meest geschikte kandidaat voor de rol van voorzitter van de Commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht).
Beslispunt	
2	De benoeming in te laten gaan op de dag na de vergadering waarin dit besluit is genomen
Argumenten	
2.1	Een snelle start is noodzakelijk Omdat Peter van Assche (huidige voorzitter) stopt per 31 maart is het noodzakelijk om de benoeming van Joost Ector (nieuwe voorzitter) zo spoedig mogelijk in te laten gaan. De inzet van een plaatsvervangend voorzitter kan daarmee tot een minimum worden beperkt.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Vervolg

Dit voorstel betreft een benoeming voor drie jaar. Aan het einde van deze termijn zal worden overwogen om Joost Ector voor een tweede termijn te herbenoemen.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel.

Communicatie

De benoeming van Joost Ector zal worden gecommuniceerd op de gemeentelijk website en op de website welstandutrecht.nl. Verder is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is niet van toepassing omdat dit een raadsvoorstel betreft over individuele kwesties, zoals benoemingen, schorsingen kwijtscheldingen of schenkingen (artikel 3 lid 2 onder a Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

-

Bijlagen informatief

- Curriculum Vitae Joost Ector

Curriculum Vitae Joost Ector



Opleiding

1984 – 1990	Gymnasium, Lorentz Lyceum, Eindhoven
1990 – 1996	Bouwkunde, Technische Universiteit Eindhoven, Afstudeerrichting Architectuur – diploma <i>cum laude</i>
1994 – 1998	Directie (HaFaBra), Bourdon Hogeschool voor Muziek
2021	Erasmus Governance Institute (Erasmus Universiteit Rotterdam), Programma voor Commissarissen en Toezichthouders

Werkervaring

1997 – 2002	architect, Hoogstad Architecten, Rotterdam
2002 – heden	architect en managing partner, Ector Hoogstad Architecten , Rotterdam

Nevenfuncties

1995 – 2000	freelance architectuurcriticus voor o.a. tijdschriften Archis en De Architect
2003 – 2011	voorzitter Kring Rijnmond, Bond van Nederlandse Architecten
2011 – 2018	lid landelijk bestuur, Bond van Nederlandse Architecten
2013 – 2019	voorzitter bestuur, Stichting Nederlands Theater Orkest
2015 – heden	auteur/columnist voor online platform Architectenweb.nl
2017 – heden	lid en vanaf december 2021 voorzitter bestuur, Philharmonisch Fonds, Rotterdams Philharmonisch Orkest
2017 – heden	voorzitter bestuur, New Trombone Collective
2018 – 2021	lid bestuur, Rotterdam Philharmonic Festival
2018 – 2022	ambassadeur voor Lightyear
2021 – heden	lid Raad van Toezicht, Rotterdams Philharmonisch Orkest

Voorstel aan de gemeenteraad

Benoeming voorzitter Commissie Welstand en Monumenten

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Vergunningen Toezicht en Handhaving
Opsteller	Mark Konings
Kenmerk	11116253
Vergaderdatum Raad	volgt
Referendabel	Nee (artikel 3 lid 2 onder a Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Joost Ector te benoemen als voorzitter van de Commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht) voor een periode van 2-3 jaar;
2. De benoeming in te laten gaan op de dag na de vergadering waarin dit besluit is genomen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Peter van Assche, oud-voorzitter van de commissie Welstand en Monumenten (hierna: commissie) heeft, na jarenlange trouwe dienst, afscheid genomen als voorzitter van de commissie per 31 maart 2023. ~~De zittingstermijn van Peter van Assche, voorzitter van de commissie Welstand en Monumenten (hierna: commissie), verstrijkt per 31 maart 2023, waarmee zijn voorzitterschap van de commissie eindigt.~~ Het college draagt Joost Ector, architect en directeur van Ector Hoogstad Architecten in Rotterdam, voor als kandidaat voor het voorzitterschap van de commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht).

Context

Aanleiding

Peter van Assche, oud-voorzitter van de commissie Welstand en Monumenten (hierna: commissie) heeft, na jarenlange trouwe dienst, afscheid genomen als voorzitter van de commissie per 31 maart 2023. ~~De zittingstermijn van Peter van Assche, voorzitter van de commissie Welstand en Monumenten (hierna: commissie), verstrijkt per 31 maart 2023, waarmee zijn voorzitterschap van de commissie eindigt.~~

Het college is op zoek gegaan naar een kandidaat om Peter van Assche op te volgen als voorzitter van de commissie. De vacature van voorzitter van de commissie was opengesteld op de gemeentelijke website, website van Aorta, website van Rietveld, website van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en op LinkedIn.

Geïnteresseerden waren in de gelegenheid gesteld om in de periode 18 januari tot en met 5 februari 2023 op de vacature te reageren. Uiteindelijk zijn 29 sollicitaties ontvangen. Uit een voorselectie zijn vier kandidaten overgebleven waar de sollicitatiecommissie op 22 februari 2023 gesprekken mee heeft gevoerd.

De sollicitatiecommissie heeft geselecteerd op bewezen ervaring met, en inzicht in, het soort ruimtelijke opgaven waarvoor Utrecht staat en hoe daarin omgevingskwaliteit op de juiste manier te betrekken. Omgevingskwaliteit herbergt cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, de stedenbouwkundige kwaliteit en de kwaliteit van natuur en landschap, en diverse duurzame en circulaire aspecten. Daarnaast is geselecteerd op bewezen talent als voorzitter, zowel tijdens vergaderingen als in de communicatie met bestuur en stad. Tot slot is geselecteerd op (praktische) deskundigheid op het gebied van architectuur, stedenbouw en cultureel erfgoed.

Het college draagt Joost Ector, architect en directeur van Ector Hoogstad Architecten in Rotterdam, voor als kandidaat voor het voorzitterschap.

Juridische context

Conform artikel 9.4, lid 1 van de Utrechtse bouwverordening worden leden van de commissie op voorstel van het college benoemd door de gemeenteraad.

Conform artikel 9.4, lid 3 van de Utrechtse bouwverordening worden leden van de commissie voor een termijn van drie jaar benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van drie jaar. Conform artikel 1, lid 6 van de verordening op de Commissie voor Welstand en Monumenten worden leden van de commissie op voorstel van het college, gehoord de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, benoemd door de gemeenteraad.

Conform artikel 13, lid 1 van de verordening op de Commissie voor Welstand en Monumenten worden leden van de commissie voor een termijn van twee jaar benoemd. Zij kunnen eenmaal worden herbenoemd voor een periode van twee jaar.

In de periode tussen aftreden van Peter van Assche (31 maart 2023) en benoeming van Joost Ector (dag na raadsbesluit), zal huidig commissielid Wijnand Galema conform artikel 49.3, lid 28 van de verordening op de Commissie voor Welstand en Monumenten Utrechtse bouwverordening optreden als plaatsvervangend voorzitter.

Beslistermijn

Het is gewenst om de benoeming van de nieuwe voorzitter zo spoedig mogelijk in te laten gaan. De inzet van een plaatsvervangend voorzitter kan daarmee tot een minimum worden beperkt.

Beoogd effect

Met de benoeming van een nieuwe voorzitter kan de huidige commissie haar onafhankelijke adviestaak blijven vervullen. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de commissie, conform raadsbesluit van 10 maart 2022, de nieuwe Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht vormen.

Eerdere besluitvorming

- [Utrechtse bouwverordening, raadsbesluit 20 november 2014](#)~~[Verordening op de Commissie voor Welstand en Monumenten, raadsbesluit 28 oktober 1999](#)~~
- [Verordening Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht](#), raadsbesluit 10 maart 2022.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Joost Ector te benoemen als voorzitter van de Commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht) voor een periode van 2 3 jaar.
Argumenten	
1.1	Joost Ector is de meest geschikte kandidaat De vacature van voorzitter van de commissie was opengesteld op de gemeentelijke website, website van Aorta, website van Rietveld, website van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en op LinkedIn. Geïnteresseerden waren in de gelegenheid gesteld om in de periode 18 januari tot en met 5 februari 2023 op de vacature te reageren. Uiteindelijk zijn 29 sollicitaties ontvangen. Uit een voorselectie zijn vier kandidaten overgebleven waar de sollicitatiecommissie op 22 februari 2023 gesprekken mee heeft gevoerd. De sollicitatiecommissie bestond uit het hoofd Vergunningen, IRM Ruimte, de secretaris van de commissie Welstand en Monumenten en een commissielid. Met de instelling van een Commissie Omgevingskwaliteit gaat de advisering op het gebied van de ruimtelijke vraagstukken (van beleid tot projecten tot vergunningverlening) een nieuwe fase in. Een dergelijke lijn vraagt om een breed georiënteerde en deskundige voorzitter die zorgt voor een integrale en heldere advisering. Een voorzitter die oog heeft voor initiatiefnemers en inwoners, bestuur en ambtelijke organisatie. Joost Ector is afgestudeerd als architect aan de Technische Universiteit te Eindhoven. In 2002 startte hij zijn eigen bureau (Ector Hoogstad Architecten in Rotterdam) waarin hij actief is op verschillende gebieden en in toonaangevende ontwerp-opgaven. Naast dit werk is hij actief (geweest) als voorzitter van de Bond van Nederlandse Architecten en auteur/columnist Archis en de Architect. Joost Ector onderschrijft het belang van een goed functionerende kwaliteitsbegeleiding en heeft daarop een duidelijke visie. In zijn opinie is een voorzitter iemand die goed kan luisteren, alle ruimte laat voor brede discussie, ontwerpend onderzoek en dialoog. Naast ruim 25 jaar praktische ervaring als architect – Ector Hoogstad Architecten heeft bijvoorbeeld gewerkt aan het nieuwe stationsplein, met 's werelds grootste fietsparkeergebouw eronder en het 'Bollendak' erboven – heeft Joost uitgebreide en

	voor Utrecht relevante ervaring met communiceren van zijn visie. Zo heeft hij in het verleden als freelance architectuurcriticus gewerkt voor o.a. tijdschriften Archis en De Architect. Als columnist van Architectenweb geeft hij sinds 2015 zijn authentieke en vaak verfrissende blik op de zaken die spelen in de architectuur en de wereld in bredere zin. Joost heeft uitgebreide ervaring in de voorzittersrol. Sinds jaar en dag is hij voorzitter van de directie van Ector Hoogstad Architecten en ook in andere gremia, zoals de Bond van Nederlandse Architecten en het Rotterdams Philharmonisch Orkest, heeft hij die rol vervuld. Als voorzitter van de Commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht) wil hij bijdragen aan de kwaliteit van de ambitieuze en zorgzame manier van omgaan met grote en kleine ruimtelijke opgaven, waarin actuele thema's als duurzaamheid, gezondheid en bereikbaarheid de prioriteit krijgen die ze verdienen. In de commissie zal hij als voorzitter een sfeer scheppen voor een goede inhoudelijke discussie op een respectvolle manier. Hij zorgt hiermee voor een goed functionerende kwaliteitsbegeleiding waarin de beste resultaten worden bereikt voor alle stakeholders en houdt daarbij het oog gericht op zowel de menselijke interactie als op het einddoel. Daarbij weet hij de juiste conclusies duidelijk te formuleren, zowel intern als in het publieke debat. Deze manier van werken past bij de opgaven van Utrecht en past bij de advisering over ruimtelijke kwaliteit in de letter en de geest van de Omgevingswet. Joost Ector is volgens de sollicitatiecommissie de meest geschikte kandidaat voor de rol van voorzitter van de Commissie Welstand en Monumenten (na inwerkingtreding van de Omgevingswet: Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht).
Beslispunt	
2	De benoeming in te laten gaan op de dag na de vergadering waarin dit besluit is genomen
Argumenten	
2.1	Een snelle start is noodzakelijk Omdat Peter van Assche (huidige voorzitter) stopt per 31 maart is het noodzakelijk om de benoeming van Joost Ector (nieuwe voorzitter) zo spoedig mogelijk in te laten gaan. De inzet van een plaatsvervangend voorzitter kan daarmee tot een minimum worden beperkt.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Vervolg

Dit voorstel betreft een benoeming voor ~~twee~~-drie jaar. Aan het einde van deze termijn zal worden overwogen om Joost Ector voor een tweede termijn te herbenoemen.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel.

Communicatie

De benoeming van Joost Ector zal worden gecommuniceerd op de gemeentelijk website en op de website welstandutrecht.nl. Verder is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is niet van toepassing omdat dit een raadsvoorstel betreft over individuele kwesties, zoals benoemingen, schorsingen kwijtscheldingen of schenkingen (artikel 3 lid 2 onder a Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

-

Bijlagen informatief

- Curriculum Vitae Joost Ector

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer 3215
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 25 mei 2023
Agendapunt 9
Titel Raadsvoorstel Verordening nadeelcompensatie
ID 3409
Behandelend ambtenaar Edwin Rooke
Telefoon 0641874209
E-mail e.rooke@utrecht.nl
Datum collegebesluit
Geocodering Stad Utrecht
Thema Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder Wethouder Eerenberg
Beleidsveld Ruimtelijke Ordening
Referendabel Ja
Reden niet referendabel
Raadsadviseur (lijst) Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ordening en Grondzaken/06-20011476
Behandelveorstel
Resultaat commissiebehandeling
Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	25 mei 2023

Voorgesteld besluit

Voorstel aan de gemeenteraad

Verordening Nadeelcompensatie

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Edwin Rooke en Gert-Jan van Rhijn
Kenmerk	10433791
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

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

1. De verordening nadeelcompensatie vast te stellen, op basis waarvan inwoners en ondernemers nadeelcompensatie kunnen aanvragen als zij nadeel hebben van een planologische maatregel of financiële neveneffecten bij bouwwerkzaamheden, verkeersbesluiten en vergelijkbare besluiten, met als wijziging ten opzichte van de planschadeverordening:
 - a. De heffing van een griffierecht van € 300,- voor het in behandeling nemen van planschadeverzoeken wordt van toepassing op alle verzoeken om nadeelcompensatie;
 - b. Er is een drempelbedrag opgenomen van 500 euro voor particulieren en 1000 euro voor ondernemers voor nadeelcompensatieverzoeken die gaan over geringe schade.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Nadeelcompensatie kunnen inwoners en ondernemers aanvragen als zij nadeel hebben van een planologische maatregel (voorheen planschade) of financiële neveneffecten bij bouwwerkzaamheden, verkeersbesluiten en vergelijkbare besluiten (waarvoor momenteel nog geen regeling bestaat).

Tot op heden is alleen in bijzondere gevallen een nadeelcompensatieverordening vastgesteld, zoals voor de aanleg van HOV door de binnenstad en verkeersbesluiten Zuidelijke Oude Stad. De nu voorliggende verordening nadeelcompensatie is deels een voortzetting van de huidige planschadeverordening en deels een verbreding, doordat die nu ook ziet op de financiële neveneffecten bij bouwwerkzaamheden en de verkeersbesluiten. Ook die worden nu geregeld in de vorm van een verordening. Voorgesteld wordt om de heffing van een griffierecht van € 300,- voor het in behandeling nemen van planschadeverzoeken te handhaven en toe te passen op alle verzoeken om nadeelcompensatie, en om een drempel op te nemen voor nadeelcompensatieverzoeken die gaan over geringe schade (500 euro voor particulieren en 1000 euro voor ondernemers).

Context

Aanleiding

Van nadeelcompensatie is sprake indien rechtmatig gemeentelijk bestuursoptreden dat zich manifesteert via besluiten, maatregelen en feitelijk handelen, leidt tot onevenredige schade bij individuele burgers c.q. ondernemers die niet onder hun normaal maatschappelijk risico vallen. In die gevallen behoort de schade niet geheel of gedeeltelijk voor hun rekening te blijven en is de gemeente gehouden deze te vergoeden.

Naar verwachting treden vanaf 1 januari 2024 of later de wetten Titel 4:5 Algemene wet bestuursrecht en Afdeling 15.1 Omgevingswet in werking. Deze wetten bevatten gezamenlijk een regeling voor nadeelcompensatie. Door de komst van deze wetten verandert de landelijke regelgeving op dit gebied en moet een nieuwe verordening worden vastgesteld.

Beslistermijn

Er is samenhang met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Juridische context

Afdeling 15.1 Omgevingswet bevat een gewijzigde regeling voor de in artikel 6 van de huidige Wet ruimtelijke ordening opgenomen schaderegeling (planschade) en in Titel 4:5 Algemene wet bestuursrecht wordt een wettelijke regeling geïntroduceerd voor alle overige nadeelcompensatiezaken. In het kader van de implementatie van deze wetten is een gemeentelijke verordening nodig waarin naast procedurele aspecten, de heffing van een recht voor de behandeling van schadeverzoeken en de instelling van een adviescommissie worden geregeld. Op grond van artikel 147 Gemeentewet is de raad bevoegd om kaderstellend beleid vast te stellen, waaronder verordeningen.

De huidige 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade' is ingevolge de Wet ruimtelijke ordening wettelijk verplicht gesteld. De VNG adviseert vanuit het oogpunt van rechtszekerheid, hoewel niet wettelijk verplicht, om een Verordening nadeelcompensatie vast te stellen. Daarbij heeft de VNG in overleg met onder meer gemeenten, waaronder ook wij, een modelverordening opgesteld. Deze modelverordening hebben we gevolgd en als basis gebruikt voor onze verordening nadeelcompensatie. De verordening nadeelcompensatie kan overeenkomstig het voorliggende raadsvoorstel worden vastgesteld omdat het inwerking treden van de verordening expliciet is gekoppeld aan het van kracht worden van de genoemde wetten.

In voorliggende nadeelcompensatieverordening wordt de bestaande Utrechtse praktijk van de inzet van een adviseur of een adviescommissie voortgezet. In eerste instantie wordt bekeken of een ambtelijk adviseur van gemeente zelf een verzoek af kunnen doen, zoals zaken waar het gaat om administratieve en juridische gronden. Ingeval de omvang van de schade daartoe

noodzaakt, zoals het vaststellen van gederfde omzet, dan kunnen we de keuze maken voor een externe schadeadviseur. Bij grote, meerjarige projecten waar de nodige nadeelcompensatieverzoeken worden verwacht kan een adviescommissie worden ingesteld. Vanuit de voortzetting van huidige praktijk met de planschadeverordening zullen we in de meeste gevallen een ambtelijk adviseur inzetten om te oordelen over het nadeel.

De problematiek van nadeelcompensatie inzake kabels en leidingen staat los van de verordening nadeelcompensatie. In Utrecht gelden voor leidingen en kabels de 'Verordening kabels en leidingen Utrecht' en een specifieke beleidsregel 'Nadeelcompensatieregeling kabels en leidingen gemeente Utrecht 2018', die op 16 maart 2022 in werking is getreden. Dit komt door de bijzondere aard en problematiek van kabels en leidingen. Overigens vindt op landelijk niveau overleg plaats om te bezien welke gevolgen de Omgevingswet heeft voor de nadeelcompensatie bij kabels en leidingen.

Beoogd effect

Met de nadeelcompensatieverordening is er een duidelijk kader voor verschillende vormen van schade. De nadeelcompensatieverordening draagt op deze manier bij aan een meer eenduidige behandeling van de schadeverzoeken.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

In de raadsbrieven van [maart 2021](#) en [februari 2022](#) en [december 2022](#) hebben we u geïnformeerd over de voortgang van onze voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	De verordening nadeelcompensatie vast te stellen, op basis waarvan inwoners en ondernemers nadeelcompensatie kunnen aanvragen als zij nadeel hebben van een planologische maatregel of financiële neveneffecten bij bouwwerkzaamheden, verkeersbesluiten en vergelijkbare besluiten, met als wijziging ten opzichte van de planschadeverordening: a. De heffing van een griffierecht van € 300,- voor het in behandeling nemen van planschadeverzoeken wordt van toepassing op alle verzoeken om nadeelcompensatie; b. Er is een drempelbedrag opgenomen van 500 euro voor particulieren en 1000 euro voor ondernemers voor nadeelcompensatieverzoeken die gaan over geringe schade.
Argumenten	
1.1	<u>De verordening draagt bij aan uniformiteit en éénduidigheid in de behandelingsprocedure van nadeelcompensatieverzoeken.</u> Het is in het belang van verzoeker en gemeente dat het proces en behandeltraject zo duidelijk, transparant en uniform mogelijk verlopen. De verordening is het instrument om dat vast te leggen. In dit verband zullen tevens aangepaste trajectschema's van het nadeelcompensatieproces voor een ieder worden gepubliceerd op de gemeentelijke website. Planschade is als bijzondere vorm van nadeelcompensatie tot het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1). Voor nadeelcompensatie als gevolg van overige schadeveroorzakende besluiten bestaat tot die datum nog geen wettelijke regeling. Met de wetswijziging en vaststelling van de voorliggende verordening wordt deze lacune opgevuld. Hierdoor wordt de rechtszekerheid voor de burger eveneens verder versterkt.

1.2	Met het vaststellen van de verordening wordt invulling gegeven aan de door de <u>Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geformuleerde 'Minimale acties Omgevingswet'</u> voor de implementatie van de Omgevingswet.
	Van deze minimale acties maakt onder meer deel uit de aanpassing van mandaatregelingen, intrekking van de verordening planschade en vaststelling van de verordening nadeelcompensatie.
1.3	<u>De hoogte van het griffierecht van 300,- euro recht schept voldoende drempelwerking maar schrikt tegelijkertijd claimanten die te goeder trouw nadeelcompensatie claimen, niet af (artikel 2).</u>
	In artikel 4:128 (Titel 4.5) schept de nieuwe Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid om voor het in behandeling nemen van alle schadeverzoeken ex artikel 4:126 lid 1 Algemene wet bestuursrecht een griffierecht van maximaal € 500,- te heffen. Voor het in behandeling nemen van verzoeken om planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening wordt krachtens die wet momenteel een griffierecht van € 300,- geheven. Dit griffierecht werkt goed als drempel om niet vrijblijvend aanvragen om schade in te dienen. De ervaring is dat aanvragers dit griffierecht niet als te hoog ervaren en er zijn niet eerder bezwaren ontvangen op de hoogte van dit griffierecht. De aanvrager krijgt het griffierecht terugbetaald als nadeelcompensatie wordt toegekend. Op grond van het voorgaande en vanuit het belang van uniformiteit lijkt de introductie van een griffierecht van € 300,-, voor de behandeling van schadeverzoeken die onder de gewijzigde Awb vallen. Met het griffierecht van 300,- euro zetten we de huidige lijn door van griffierecht die we ook voor planschade vragen. Het is niet nodig om het bedrag te verlagen of te verhogen.
1.4	<u>Nadeelcompensatieverzoeken die gaan over schade onder het drempelbedrag kunnen door vaststelling van deze drempelbedragen snel worden afgewezen (artikel 4)</u>
	In artikel 4 is een drempel opgenomen voor nadeelcompensatieverzoeken die gaan over geringe schade (500 euro voor particulieren en 1000 euro voor ondernemers). Dergelijke geringe schadebedragen zijn voor eigen rekening van de verzoeker en kunnen snel na ontvangst worden afgewezen. Door deze drempel op te nemen in de verordening voorkomen we dat de gemeente onnodige behandelkosten moet maken voor schade die voor eigen rekening moeten blijven, waarvan de behandelkosten uiteindelijk hoger zijn dan het schadebedrag en de deur openstaat omdat er geen drempel is. Bijvoorbeeld omdat een verzoeker 300 euro omzet mist, omdat hij die dag minder boten heeft kunnen verhuren door de Canal Pride.

Financiën

De personele inzet en dekking blijft vooralsnog ongewijzigd. Eventuele planschade moet worden gedekt uit de projecten.

Vervolg

Na vaststelling zal de nadeelcompensatieverordening inwerkingtreden op de dag dat de Omgevingswet van kracht wordt. Nieuwe verzoeken om schade op basis van de Omgevingswet handelen we af via de nadeelcompensatieverordening. Verzoeken om schade die binnenkomen en (nog) zien op besluiten ingevolge de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen, handelen we nog af via de planschadeverordening die voor dat doel van kracht blijft.

De behandeling van de verschillende soorten nadeelcompensatie blijft vooralsnog ongewijzigd binnen de Utrechtse organisatie.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel. Intern is er afstemming geweest tussen de organisatieonderdelen Ruimte, Stadsbedrijven en VTH.

Communicatie

Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Verordening Nadeelcompensatie

Bijlagen informatief

-

Verordening nadeelcompensatie gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht; gelezen:

het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van datum 2023, kenmerk xxx ;

gelet op:

- artikel 108 lid 2 en 149 van de Gemeentewet;
- titel 4:5 Algemene wet bestuursrecht;
- afdeling 15.1 Omgevingswet;

gezien het advies van de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van datum 2023;

overwegende:

dat het zowel vanuit rechtszekerheid als uniformiteit van wezenlijk belang is dat de procedurele aspecten van de behandeling van schadeverzoeken die het totale beleidsterrein van nadeelcompensatie bestrijken, worden vastgelegd;

besluit vast te stellen de Verordening nadeelcompensatie gemeente Utrecht.

Artikel 1. Toepassingsbereik

1. Deze verordening heeft betrekking op aanvragen om schadevergoeding als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, waarvan de aanvrager stelt dat die wordt veroorzaakt door rechtmatig bestuursoptreden van een bestuursorgaan van de gemeente.
2. Deze verordening heeft eveneens betrekking op aanvragen om schadevergoeding in verband met waardevermindering van een onroerende zaak ten gevolge van planologische besluiten van de gemeente waarop zowel artikel 4:126 lid 1 Algemene wet bestuursrecht als afdeling 15.1 Omgevingswet, van toepassing zijn.
3. Rechtmatig bestuursoptreden is in beginsel gebaseerd op een besluit of feitelijke handeling.
4. Deze verordening heeft geen betrekking op aanvragen om schadevergoeding waarop de Verordening kabels en leidingen Utrecht en de beleidsregel 'nadeelcompensatieregeling kabels en leidingen gemeente Utrecht 2018' van toepassing zijn.

Artikel 2. Heffen recht

1. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om schadevergoeding als bedoeld in artikel 4:126 lid 1 Algemene wet bestuursrecht jo. afdeling 15.1 Omgevingswet, vanwege waardevermindering van een onroerende zaak ten gevolge van gemeentelijke planologische besluiten, wordt een recht van € 300,- geheven.
2. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om schadevergoeding als bedoeld in artikel 4:126 lid 1 Algemene wet bestuursrecht, vanwege inkomensverlies door gemeentelijke besluiten of maatregelen, wordt een recht van € 300,- geheven.

Artikel 3. Aanvraag

1. De aanvrager van schadevergoeding maakt gebruik van een door het bestuursorgaan vastgesteld elektronisch formulier.
2. In aanvulling op artikel 4:127 van de Algemene wet bestuursrecht bevat een aanvraag mede:
 - a. als het schade betreft wegens winst- of inkomstenderving: jaarrekeningen over het jaar waarin schade is geleden en voor zover van toepassing de drie daaraan voorafgaande jaren en de aanslagen vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting, of
 - b. als het schade betreft wegens gederfde huurinkomsten: een afschrift van de huurovereenkomst of gebruiksovereenkomst en een eigendomsakte.

Artikel 4. Afwijzing aanvraag

Het bestuursorgaan wijst een aanvraag om vergoeding van schade geheel of gedeeltelijk af, indien:

- a. zich kennelijk een afwijzingsgrond voordoet als bedoeld in artikel 4:126, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
- b. de schade kennelijk niet kan worden toegerekend aan een door het bestuursorgaan genomen besluit of verrichte handeling;
- c. de gevraagde of te verwachte schadevergoeding kennelijk minder bedraagt dan € 500,- voor particulieren en € 1000,- voor ondernemers.

Artikel 5. Adviescommissie

1. Het bestuursorgaan wint slechts advies in bij een adviescommissie voor zover dat naar zijn oordeel noodzakelijk is om op de aanvraag om schadevergoeding te kunnen beslissen.
2. Advies als bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval niet ingewonnen als:
 - a. er sprake is van een afwijzingsgrond zoals genoemd in artikel 4 van deze verordening;
 - b. de aanvraag naar het oordeel van het bestuursorgaan voldoende gelijkenis vertoont met andere aanvragen waarvoor al advies is uitgebracht;
 - c. naar het oordeel van het bestuursorgaan in de gemeentelijke organisatie voldoende deskundigheid voor de beoordeling van de aanvraag aanwezig is.
3. Een adviescommissie bestaat uit een of meer deskundigen.
4. Een adviescommissie kan worden benoemd als:
 - a. vaste commissie, waarbij de leden door burgemeester en wethouders voor een termijn van maximaal vier jaar worden benoemd met de mogelijkheid tot herbenoeming voor maximaal vier jaar, of
 - b. tijdelijke commissie voor advisering met betrekking tot een of meer aanvragen, door het bestuursorgaan dat de aanvragen behandelt.

Artikel 6. Procedure

1. Als advies wordt ingewonnen bij een adviescommissie, informeert het bestuursorgaan de aanvrager en belanghebbenden.
2. Bij de toepassing van de artikelen 4:7 en 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht wordt naast de aanvrager voor zover van toepassing betrokken:

- a. degene die de activiteit verricht en met wie een schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3c, eerste lid, van de Omgevingswet is gesloten, en
- b. degene die als derde-belanghebbende bij de schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld onder a kan worden aangemerkt;
- c. als sprake is van een schadeveroorzakend besluit naar aanleiding van een aanvraag, zoals geregeld in artikel 13.3d van de Omgevingswet, de aanvrager van dat besluit of degene die de toegestane activiteit verricht, tenzij:
 - 1°. de schadevergoeding redelijkerwijze voor rekening behoort te blijven van het bestuursorgaan, of
 - 2°. de schadevergoeding voldoende op een andere manier is verzekerd.

Artikel 7. Uitbetaling

De toegewezen schadevergoeding dient uiterlijk aan verzoeker te zijn betaald binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van het besluit op de aanvraag.

Artikel 8. Aanvraag voorschot

1. Het bestuursorgaan kan, vooruitlopend op de beslissing op een aanvraag om schadevergoeding, een voorschot verlenen als redelijkerwijs kan worden aangenomen dat een verplichting tot betaling zal worden vastgesteld.
2. Het voorschot bedraagt maximaal 75% van de voor schadevergoeding in aanmerking komende geldsom.
3. De artikelen 4:95 en 4:96 van de Algemene wet bestuursrecht zijn op dit voorschot van toepassing.

Artikel 9. Intrekking oude regeling op termijn

De Planschadeverordening 2009 kan worden ingetrokken op het moment dat op alle ingediende verzoeken op grond de huidige Wet ruimtelijke ordening en de Planschadeverordening 2009 onherroepelijk is besloten.

Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op het moment dat Titel 4:5 Algemene wet bestuursrecht en Afdeling 15.1 Omgevingswet van kracht worden.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening nadeelcompensatie gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,
Sharon A.M. Dijksma

De griffier,
Merel van Hall

Toelichting bij de Verordening nadeelcompensatie

De overheid kan rechtmatig handelen en toch schade veroorzaken. Bijvoorbeeld door het verlenen van een omgevingsvergunning, het nemen van een verkeersbesluit, het inperken van rechten of door neveneffecten van werkzaamheden. In dat soort gevallen kan het zijn dat de overheid deze schade moet vergoeden. Dit noemen we nadeelcompensatie.

Hoe is het nu geregeld?

1. Planschade, een bijzondere vorm van nadeelcompensatie, is nu wettelijk geregeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en betreft met name schade ten gevolge van waardevermindering van een onroerende zaak of eventuele inkomensderving als gevolg van een planologische maatregel, zoals een projectbesluit of omgevingsvergunning.
2. Schade kan echter ook worden veroorzaakt door andere rechtmatige besluiten of handelingen van de gemeente dan planologische zoals verkeersbesluiten waardoor een gebied met winkels tijdelijk minder goed bereikbaar is en daardoor omzetsderving ontstaat. Voor deze gevallen bestaat momenteel, in tegenstelling tot planschade, alleen wettelijke regeling van artikel 3:4 Awb.

Naar verwachting treden per 1 juli 2023 of later echter twee nieuwe wettelijke regelingen voor nadeelcompensatie inwerking.

Wetwijzigingen

1. De eerste wetwijziging die in werking treedt, betreft titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).). Hiermee wordt het 'algemene nadeelcompensatierecht' wel wettelijk geregeld. Deze regeling heeft betrekking op schade die een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van een publiekrechtelijke bevoegdheid of taak veroorzaakt. Die rechtmatige uitoefening kan bestaan uit het nemen van besluiten en/of het uitvoeren van feitelijke maatregelen.
2. Daarnaast zal een wijziging van de Omgevingswet (hierna: Ow als opvolger van onder meer de Wro) in werking treden. Daartoe is in de Ow afdeling 15.1 opgenomen die een specifiek op het omgevingsrecht toegesneden nadeelcompensatieregeling bevat met enkele aanvullende regels op de Awb (zie 1). Deze wetwijziging vervangt de huidige planschaderegeling in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vereiste gemeentelijke verordening

Deze wettelijke regelingen (titel 4.5 Awb en afdeling 15.1 Ow) zijn grotendeels uitputtend van opzet. Ze bevatten reeds veel regels voor de afwikkeling van aanvragen om schadevergoeding, zoals beslistermijnen en het heffen van een recht voor het in behandeling nemen van een aanvraag. Over enkele onderwerpen - zoals heffing van recht of instelling adviescommissies - is het mogelijk om aanvullende regels op te nemen in een gemeentelijke verordening. Aanvullende regels bij verordening zijn dus mogelijk maar niet verplicht.

Modelverordening nadeelcompensatie VNG

De Vereniging voor Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in mei 2021 een modelverordening nadeelcompensatie vastgesteld en gepubliceerd. De modelverordening nadeelcompensatie is tot stand gekomen in samenwerking met een klankbordgroep van vertegenwoordigers van gemeenten (waaronder Utrecht), rijk, waterschap en bedrijfsleven. Deze modelverordening is de basis voor vaststelling van de individuele gemeenten van eigen verordeningen.

Daarnaast is het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties momenteel bezig met een handreiking nadeelcompensatie als ondersteunend document. Hierin wordt uitgebreid ingegaan op de nieuwe wetgeving, schadeoorzaken, schade, aanvragen om schadevergoeding, verhalen van schadevergoeding, rechtsbescherming, procedures enzovoort.

Welke keuzes uit modelverordening nadeelcompensatie VNG

De modelverordening nadeelcompensatie kent een aantal artikelen waaruit individuele gemeenten een (facultatieve) keuze kunnen maken om deze al dan niet in de eigen verordening over te nemen. Op zich is het gehele model in beginsel facultatief, in die zin dat gemeenten het instrument van een verordening enkel moeten gebruiken voor zover dat in een individuele gemeente wenselijk is én dat het gemeenten vrij staat om een andere invulling te geven dan waarvoor in de modelverordening is gekozen. Gemeenten die ervoor kiezen om de bepalingen uit de modelverordening niet of in gewijzigde vorm over te nemen of deze aan te vullen, moeten er rekening mee moeten houden dat deze bepalingen niet strijdig mogen zijn met geldende regelgeving en/of met bepalingen uit de modelverordening die wel in de eigen verordening worden overgenomen.

Belangrijke keuzes bij het opstellen van de gemeentelijke verordening zijn:

- het heffen van een recht voor het in behandeling nemen van een aanvraag om schadevergoeding (heffing), en de hoogte daarvan;
- naast de mogelijkheid om ambtelijk of met behulp van een onafhankelijke adviseur een verzoek af te handelen om ook een adviescommissie in te stellen zo ja, in welke gevallen en welke vorm die adviescommissie wordt betrokken bij de afhandeling van aanvragen om schadevergoeding

Inhoud

Artikelsgewijze toelichting

De artikelen in de modelverordening VNG komen hierna aan de orde waarbij wordt aangegeven of deze in al dan niet gewijzigde vorm in de Utrechtse verordening nadeelcompensatie worden overgenomen. Ook de Utrechtse aanvullingen komen expliciet aan de orde.

De argumenten of kanttekeningen in het raadsvoorstel bevatten de redenen van afwijking van de modelverordening. Zie hiervoor het Raadsvoorstel verordening nadeelcompensatie en hierna onder 'argumenten en kanttekeningen'.

Artikel 1. Toepassingsbereik

Schade die onder artikel 4:126 lid 1 Awb valt, waarvan de aanvrager stelt dat die wordt veroorzaakt door een bestuursorgaan van de gemeente kan zijn gebaseerd op een besluit en/of feitelijke handeling. We spreken in dat geval van een rechtmatige daad c.q. rechtmatig bestuursoptreden. Het is in een uitzonderlijk geval zelfs mogelijk dat de schade niet het gevolg is van enig actief bestuursoptreden; denk aan de uitvoering van een vergunningsvrije activiteit.

In Utrecht gelden de specifieke beleidsregel 'nadeelcompensatieregeling kabels en leidingen gemeente Utrecht 2018' en de Verordening kabels en leidingen Utrecht.

Verzoeken om nadeelcompensatie die onder de beleidsregel vallen, zijn in de Utrechtse verordening nadeelcompensatie uitgezonderd.

Wij stellen voor om in de Utrechtse verordening nadeelcompensatie in afwijking van en/of aanvulling op de modelverordening het volgende artikel op te nemen:

Artikel 1.

1. Deze verordening heeft betrekking op aanvragen om schadevergoeding als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, waarvan de aanvrager stelt dat die wordt veroorzaakt door rechtmatig bestuursoptreden van een bestuursorgaan van de gemeente.
2. Deze verordening heeft eveneens betrekking op aanvragen om schadevergoeding in verband met waardevermindering van een onroerende zaak ten gevolge van planologische besluiten van de gemeente waarop zowel artikel 4:126 lid 1 Algemene wet bestuursrecht als afdeling 15.1 Omgevingswet, van toepassing zijn.
3. Rechtmatig bestuursoptreden is in beginsel gebaseerd op een besluit of feitelijke handeling.
4. Deze verordening heeft geen betrekking op aanvragen om schadevergoeding waarop de Verordening kabels en leidingen Utrecht en de beleidsregel 'nadeelcompensatieregeling kabels en leidingen gemeente Utrecht 2018' van toepassing zijn.

Artikel 2. Heffen recht

Voor het in behandeling nemen van huidige verzoeken om planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt krachtens die wet op dit moment een recht van € 300,- geheven. Voor overige niet onder de Wro vallende verzoeken om nadeelcompensatie, waarvoor op dit moment dus nog geen wettelijke regeling geldt, wordt geen recht geheven.

In artikel 4:128 (Titel 4.5) schept de Awb de mogelijkheid om voor het in behandeling nemen van alle schadeverzoeken (artikel 4:126 lid 1 Awb) een recht van maximaal € 500,- te heffen.

Wij stellen voor om in de Utrechtse verordening nadeelcompensatie in afwijking van c.q. in aanvulling op de modelverordening het volgende artikel op te nemen:

Artikel 2. Heffing recht

1. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om schadevergoeding als bedoeld in artikel 4:126 lid 1 Algemene wet bestuursrecht jo. afdeling 15.1 Omgevingswet, vanwege waardevermindering van een onroerende zaak ten gevolge van gemeentelijke planologische besluiten, wordt een recht van € 300,- geheven.
2. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om schadevergoeding als bedoeld in artikel 4:126 lid 1 Algemene wet bestuursrecht, vanwege inkomensverlies door gemeentelijke besluiten of maatregelen, wordt een recht van € 300,- geheven.

Artikel 3. Aanvraag

Wij stellen voor om artikel 3 uit de modelverordening ongewijzigd over te nemen in de Utrechtse verordening nadeelcompensatie.

Artikel 4. Afwijzing aanvraag

Wij stellen voor om dit artikel in te voegen waarin de 3 gevallen zijn opgenomen waarin geen aanspraak bestaat op schadevergoeding:

Artikel 4. Afwijzing aanvraag

Het bestuursorgaan wijst een aanvraag om vergoeding van schade geheel of gedeeltelijk af, indien:

- a. zich kennelijk een afwijzingsgrond voordoet als bedoeld in artikel 4:126, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
- b. de schade kennelijk niet kan worden toegerekend aan een door het bestuursorgaan genomen besluit of verrichte handeling;
- c. de gevraagde of te verwachte schadevergoeding kennelijk minder bedraagt dan € 500,- voor particulieren en € 1000,- voor ondernemers.

Artikel 5. Adviescommissie

Onder adviescommissie als bedoeld in lid 1 word(t)en ook (een) externe adviseur(s) begrepen die (tijdelijk) voor één of meer aanvragen om nadeelcompensatie advies uitbreng(t)en.

Bagatelverzoeken waarvan zeer aannemelijk dat de geclaimde nadeelcompensatie het vastgestelde minimumbedrag niet overschrijdt, worden buiten behandeling gelaten.

Wij stellen voor om in de Utrechtse verordening nadeelcompensatie in afwijking van artikel 4 lid 2 van de modelverordening in artikel 5 het volgende lid 2 in te voegen:

Artikel 5. Adviescommissie

2. Advies als bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval niet ingewonnen als:

- a. er sprake is van een afwijzingsgrond zoals genoemd in artikel 4 van deze verordening;
- b. de aanvraag naar het oordeel van het bestuursorgaan voldoende gelijkenis vertoont met andere aanvragen waarvoor al advies is uitgebracht;

c. naar het oordeel van het bestuursorgaan in de gemeentelijke organisatie voldoende deskundigheid voor de beoordeling van de aanvraag aanwezig is.

Artikel 6. Procedure

Naast de partij met wie een schadeovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3c, eerste lid, van de Omgevingswet is gesloten, kunnen er ook eventuele andere partijen belanghebbende zijn.

Wij stellen voor om in de Utrechtse verordening nadeelcompensatie in aanvulling op artikel 5 lid 2 van de modelverordening in artikel 6 lid 2 het volgende sub-artikel b op te nemen:

Artikel 6. Procedure

- b. degene die als derde-belanghebbende bij de schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld onder a kan worden aangemerkt.

Artikel 7. Uitbetaling

Voor uitbetaling zijn diverse administratieve en fiatteringstappen vereist waardoor de termijn in artikel 6 van de modelverordening erg krap is.

Wij stellen voor om in de Utrechtse verordening nadeelcompensatie in afwijking van artikel 6 van de modelverordening de maximumtermijn voor betaling te verruimen en in artikel 7 de volgende bepaling op te nemen:

Artikel 7. Uitbetaling

De toegewezen schadevergoeding dient uiterlijk aan verzoeker te zijn betaald binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van het besluit op de aanvraag.

Artikel 8. Aanvraag voorschot

Voorgesteld wordt om in de Utrechtse verordening nadeelcompensatie de eerste variant uit artikel 7 van de modelverordening ongewijzigd over te nemen:

1. Het bestuursorgaan kan, vooruitlopend op de beslissing op een aanvraag om schadevergoeding, een voorschot verlenen als redelijkerwijs kan worden aangenomen dat een verplichting tot betaling zal worden vastgesteld.
2. Het voorschot bedraagt maximaal 75% van de voor schadevergoeding in aanmerking komende geldsom.
3. De artikelen 4:95 en 4:96 van de Algemene wet bestuursrecht zijn op dit voorschot van toepassing.

Artikel 9. Intrekking oude regeling

Wij stellen voor om in de Utrechtse verordening nadeelcompensatie het volgende artikel op te nemen:

De Verordening over advisering aan de gemeente Utrecht bij aanvragen om tegemoetkoming in planschade (Gemeentebblad van Utrecht 2009, nr. 53), ook genaamd Planschadeverordening 2009, wordt ingetrokken op het moment dat de Verordening nadeelcompensatie gemeente Utrecht in werking treedt.

Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel

Voorgesteld wordt om in de Utrechtse verordening nadeelcompensatie het volgende artikel op te nemen:

1. Deze verordening treedt in werking op het moment dat Titel 4:5 Algemene wet bestuursrecht en Afdeling 15.1 Omgevingswet van kracht worden.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening nadeelcompensatie gemeente Utrecht.

Argumenten en kanttekeningen

Beslispunt 1 argumenten

Algemeen

1. De verordening draagt bij aan uniformiteit en éénvoudigheid in de behandelingsprocedure van nadeelcompensatieverzoeken.
2. De verordening versterkt de rechtszekerheid van de verzoeker/burger.
3. Met het vaststellen van de verordening wordt invulling gegeven aan de door de VNG geformuleerde 'Minimale acties Omgevingswet' voor de implementatie van de Omgevingswet.
4. De verordening nadeelcompensatie is geen strikt autonome verordening maar heeft een overwegend mechanisch karakter die een nadere invulling beoogt van gewijzigde wetgeving en bevat slechts zeer beperkte ruimte voor autonome invulling.

Artikel 1. Toepassingsbereik

1. In de verordening worden de grondslag en handelwijze waarop de gemeente via rechtmatig bestuursoptreden schade kan veroorzaken, nader geëxpliciteerd.
2. Gelet op de bijzondere aard en problematiek van nadeelcompensatie kabels en leidingen staat deze los van Titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht en de verordening nadeelcompensatie.

Artikel 2. Heffen recht

1. Heffing van een recht is alleen mogelijk bij wettelijk voorschrift.
2. De hoogte van het recht schept voldoende drempelwerking maar schrikt tegelijkertijd claimanten die te goeder trouw nadeelcompensatie claimen, niet af.

Artikel 3. Aanvraag

1. De bepaling sluit goed aan bij de bestaande procedurele behandeling van aanvragen om nadeelcompensatie.

Artikel 4. Afwijzing aanvraag

1. In de gevallen genoemd in sub a, b en c ontbreekt een grondslag voor nadeelcompensatie en wordt geen schadevergoeding verleend.
2. De in sub c opgenomen bagatelbedragen zijn gerelateerd aan artikel 3 lid 2 van de Beleidsregel nadeelcompensatie 2019 van de Minister van Infrastructuur en Waterstaat.
3. De in sub c opgenomen bagatelbedragen zijn gerelateerd aan artikel 3 lid 2 van de Beleidsregel nadeelcompensatie 2019 van de Minister van Infrastructuur en Waterstaat (artikel 4).

Artikel 5. Adviescommissie

1. Een verordening geeft aan de adviescommissie een zo solide mogelijke basis.
2. Onder het begrip 'Adviescommissie' wordt tevens begrepen het inhuren/inschakelen van een externe deskundige/adviseur voor een incidenteel verzoek, hetgeen aansluit bij de huidige werkwijze van de uitvoerende organisatieonderdelen.

Artikel 6 Procedure

1. Ook andere partijen dan die waarmee een schadeovereenkomst is gesloten, kunnen derde-belanghebbende(n) zijn.

Artikel 7. Uitbetaling

1. De interne voor uitbetaling vereiste administratieve en fiatteringstappen vergen extra tijd zodat de uiterste betalingstermijn met 4 weken moet worden verruimd.

Artikel 8. Aanvraag voorschot

1. In gevallen waarin het zeer waarschijnlijk is dat nadeelcompensatie wordt verleend, kan de gemeente desgevraagd aan de verzoeker een voorschot verlenen.

Artikel 9. Intrekking oude regeling

Geen

Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel

Geen

Beslispunt 1 kanttekeningen

Algemeen

1. De uniformering van nadeelcompensatie in één verordening kan tot verwarring leiden in de procedurele uitvoering die is gebaseerd op titel 4:5 Algemene wet bestuursrecht enerzijds en op afdeling 15.1 Omgevingswet anderzijds.

De verhouding tussen titel 4:5 Algemene wet bestuursrecht en afdeling 15.1 Omgevingswet is wettelijk en sluitend geregeld. De relatie tussen beide is zodanig dat de procedurele behandeling van op de Omgevingswet gebaseerde nadeelcompensatieverzoeken en verzoeken die daar los van staan en louter zijn gebaseerd op de Algemene wet bestuursrecht, naast en toch los van elkaar kunnen geschieden.

In dat opzicht kan in belangrijke mate worden aangesloten bij de praktijk onder de huidige regelgeving van de Wet ruimtelijke ordening.

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer 3283
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 25 mei 2023
Agendapunt 10
Titel Raadsvoorstel Merwedekanaalzone deelgebied 6
Zeehaenkade e.o. (herstelbesluit)
ID 3478
Behandelend ambtenaar Ruighaver, Garmond
Telefoon 0628542109
E-mail garmond.ruighaver@utrecht.nl
Datum collegebesluit
Geocodering Zuidwest
Thema Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder Wethouder Eerenberg
Beleidsveld Ruimtelijke projecten: Groot Merwede
Referendabel
Reden niet referendabel
Raadsadviseur (lijst) Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ordening en
Grondzaken/06-20011476
Behandelveorstel
Resultaat commissiebehandeling
Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	25 mei 2023

Voorgesteld besluit

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling herstelbesluit bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.

Beleidsveld	Gebiedsontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Garmond Ruighaver/Ton Brouwer
Kenmerk	11054039
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport herstelbesluit bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeehaenkade e.o., met daarin het voorstel om wijzigingen in het bestemmingsplan te verwerken naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 oktober 2022.
2. Het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeehaenkade e.o. dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6ZEEHAE-VA02.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6ZEEHAE-VA02.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Voor deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone is op 15 juli 2021 een actualiserend bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan legt de huidige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden vast. Ook voorkomt het bestemmingsplan dat de bestaande parkeergelegenheid in deelgebied 6 aangeboden kan gaan worden aan partijen van buiten het gebied.

Volgens de uitspraak van de Raad van State van 19 oktober 2022 is er onduidelijkheid over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing op het perceel Europalaan 100-500. Het besluit van 15 juli 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan is daarom vernietigd, voor zover het betreft de aanduiding "maximum vloeroppervlakte bruto (m²) = 40000" in de verbeelding voor het perceel Europalaan 100-500. Met voorliggend herstelbesluit wordt de omvang van dit brutovloeroppervlak verduidelijkt door het opnemen van een extra aanduiding op de verbeelding en in de regels. Dit besluit heeft alleen betrekking op het perceel Europalaan 100-500.

Context

Aanleiding

De erfpachter van de kantoorgebouwen en bijbehorende parkeergarages aan de Europalaan 100-500 heeft beroep ingesteld tegen het besluit van 15 juli 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan. De Raad van State heeft het beroep gegrond verklaard, voor zover dit betrekking had op de toegestane bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan is vernietigd, voor zover dit betrekking had op de aanduiding "maximum vloeroppervlakte bruto (m²) = 40000" in de verbeelding voor het perceel Europalaan 100-500. De Raad van State heeft de gemeente opgedragen voor dit planonderdeel een nieuw besluit te nemen.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. De Raad van State kan de gemeenteraad opdragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van zijn aanwijzingen (artikel 8:72 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht).

Naar aanleiding van de uitspraak is nader onderzoek gedaan naar de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing op het perceel Europalaan 100 500 en is het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. De raad kan het besluit tot herstel van het bestemmingsplan nu vaststellen. Nadat dit besluit bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beoogd effect

Het bestemmingsplan richt zich op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de actuele functionele en ruimtelijke structuur. Met het herstelbesluit wordt de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing op het perceel Europalaan 100-500 bestaande uit kantoorgebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen verduidelijkt.

Beslistermijn

De Raad van State heeft de gemeente opgedragen binnen 26 weken na verzending van de uitspraak (vóór 26 april 2023) een nieuw besluit te nemen voor het betrokken planonderdeel. Overschrijding van deze termijn heeft geen directe gevolgen, omdat het vernietigde plandeel op basis van de uitspraak blijft gelden totdat een nieuw besluit in werking is getreden.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Op 15 juli 2021 heeft de raad [het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.](#) vastgesteld.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport herstelbesluit bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeehaenkade e.o., met daarin het voorstel om

	wijzigingen in het bestemmingsplan te verwerken naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 oktober 2022.
Argumenten	
1.1	<u>In het vaststellingsrapport zijn de uitkomsten van het nader onderzoek naar de omvang van het brutovloeroppervlak opgenomen en is aangegeven dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is.</u>
	In hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport zijn de wijzigingen beschreven. In het bestemmingsplan is voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden aangesloten bij de eerder geldende Beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk”. Uit het nadere onderzoek volgt dat het maximum voor het brutovloeroppervlak (40.000 m ²) uitsluitend betrekking had op de kantoorgebouwen en niet op de bijbehorende parkeergarages. Voor het bieden van duidelijkheid over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing is het noodzakelijk in de vast te stellen versie van het bestemmingsplan ook inzicht te geven in de omvang van het brutovloeroppervlak van de bijbehorende parkeergarages op dit perceel. Op de aangepast verbeelding en in de regels wordt een extra aanduiding opgenomen voor dit perceel, waarmee het is toegestaan op dit perceel 16.500 m ² b.v.o. aan gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren. De toelichting van het plan hoeft hiervoor niet te worden aangepast.
Beslispunt	
2	Het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeenhaenkade e.o. dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6ZEEHAE-VA02.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6ZEEHAE-VA02.dgn vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de opdracht van de Raad van State duidelijkheid te geven over de omvang van het brutovloeroppervlak op het perceel Europalaan 100-500.</u>
	Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de huidige erfpachter er door het plan niet op achteruit mag gaan. Door het toevoegen van het maximaal toegestaan brutovloeroppervlak van de bijbehorende parkeergarages wordt voorkomen dat de huidige erfpachter wordt beperkt in zijn bouw mogelijkheden.

Financiën

Het herstel van het bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen.

Vervolg

Na vaststelling van het herstellende bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officiële bekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De eigenaar van de bestaande bebouwing wordt via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan.

Participatie

Naar aanleiding van de uitspraak heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar van de bestaande bebouwing. De wijze van uitvoering van het hersteltraject is met deze eigenaar afgestemd. De eigenaar heeft aangegeven akkoord te zijn met deze wijze van herstel zoals die is opgenomen in het herstelbesluit bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.

Communicatie

De eigenaar van de bestaande bebouwing is op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel met daarin het herstel van het bestemmingsplan aan de raad ter vaststelling heeft aangeboden. Zie verder hierboven onder het kopje 'vervolg' over de wijze van communicatie over het vaststellingsbesluit. Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

Niet-Referendabel

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

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport Herstel bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.
- Digitaal vast te stellen bestemmingsplan in de link naar RoPubliceer.

Bijlagen informatief

- Herstel bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.: toelichting, regels en verbeelding
- Uitspraak Raad van State van 19 oktober 2022.

Vaststellingsrapport

Herstel bestemmingsplan Merwedekanaalzone
Zeehaenkade e.o.

Inhoudsopgave

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeenhaenkade e.o.	3
1.2	De uitspraak van de Raad van State	3
1.3	Het hersteltraject	3
2	Samenvatting	4
2.1	De uitspraak	4
2.2	Het onderzoek	4
2.3	De nieuwe planregeling	4

Bijlagen bij het vaststellingsrapport

Bijlage 1	Meetrapport Europalaan 100 – 500, d.d. 14 november 2022
Bijlage 2	Brief van de gemeente aan Boron, d.d. 20 februari 2023
Bijlage 3	Brief van Boron aan de gemeente Utrecht, d.d. 9 maart 2023

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.

Op 15 juli 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.” vastgesteld. Dit bestemmingsplan richt zich, vooruitlopend op de transformatie van dit deel van de Merwedekanaalzone, voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

Het plangebied ligt aan het Merwedekanaal in Utrecht. Het plangebied wordt begrensd door:

1. aan de noordkant de Beneluxlaan;
2. aan de oostkant het Merwedekanaal;
3. aan de zuidkant de afrit van de A12;
4. aan de westkant de Europalaan.

1.2 De uitspraak van de Raad van State

De erfpachter van de percelen aan de Europalaan 100–500 heeft tegen het besluit van 15 juli 2021 beroep ingesteld. De Raad van State heeft dit beroep bij uitspraak van 19 oktober 2022 gegrond verklaard, voor zover dit beroep betrekking had op de toegestane bouw mogelijkheden.

Volgens de uitspraak bestaat onduidelijkheid over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bebouwing aan de Europalaan 100–500. De Raad van State heeft het bestemmingsplan vernietigd, voor zover het betreft de aanduiding “maximum vloeroppervlakte bruto (m²) = 40000” in de verbeelding voor het perceel Europalaan 100–500. De gemeente is opgedragen voor dit planonderdeel een nieuw besluit te nemen met inachtneming van wat in de uitspraak is overwogen. In hoofdstuk 2 van dit vaststellingsrapport wordt ingegaan op dit onderdeel van de uitspraak en wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan is aangepast.

1.3 Het hersteltraject

Met de uitspraak van 19 oktober 2022 is de procedure bij de Raad van State beëindigd. De gemeenteraad heeft de opdracht gekregen een nieuw besluit te nemen. Indien de aard van het bestemmingsplan door dit besluit niet wijzigt, kan de gemeenteraad het bestemmingsplan direct vaststellen, zonder eerst een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Met het nieuwe besluit wordt de aard van het bestemmingsplan niet gewijzigd, zodat het bestemmingsplan in dit geval niet eerst in ontwerp ter inzage hoeft.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan opnieuw beroep worden ingesteld.

Overlegtraject

Voorafgaande aan de vaststelling heeft overleg plaatsgevonden met de erfpachter van de percelen aan de Europalaan 100–500. In opdracht van de erfpachter van de percelen aan de Europalaan 100–500 is een meetrapport opgesteld waarin de vloeroppervlakken van de kantoorgebouwen en de bijbehorende parkeergarages zijn berekend en in beeld gebracht. Dit meetrapport is als uitgangspunt gebruikt voor het vaststellen van de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing.

Gezamenlijk met de erfpachter is gekomen tot een voorstel voor een aanpassing van het bestemmingsplan, waarmee duidelijkheid wordt gegeven over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing. De erfpachter is akkoord met dit voorstel.

2 Samenvatting

2.1 De uitspraak

Volgens overweging 7.3 van de uitspraak bestaat onduidelijkheid over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing aan de Europalaan 100–500. Voor de bebouwing op dit perceel geldt een maximaal toegestaan brutovloeroppervlak dat is overgenomen uit de eerder geldende Beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk”. Het bestemmingsplan richt zich, vooruitlopend op de transformatie van dit deel van de Merwedekanaalzone, voornamelijk op het vastleggen van de huidige bebouwingsmogelijkheden. Dit betekent dat de huidige erfpachter er door het plan niet op achteruit mag gaan. Voor het bieden van duidelijkheid over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing op dit perceel bleek tijdens de zitting bij de Raad van State nader onderzoek nodig te zijn. De Raad van State heeft het bestemmingsplan om die reden vernietigd, voor zover het betreft de aanduiding “maximum vloeroppervlakte bruto (m²) = 40000” in de verbeelding voor het perceel Europalaan 100–500.

2.2 Het onderzoek

In opdracht van de erfpachter van de percelen aan de Europalaan 100–500 is een meetrapport opgesteld waarin de vloeroppervlakken van de kantoorgebouwen en de bijbehorende parkeergarages zijn berekend en in beeld gebracht. Volgens het meetrapport bedraagt het totale brutovloeroppervlak van de kantoorgebouwen 37.298 m². Het totale brutovloeroppervlak van de parkeergarages bedraagt 16.343 m² (inclusief niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte).

Volgens NEN 2580 is het brutovloeroppervlak van een gebouw de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. De parkeergarages aan de Europalaan 100–500 kunnen niet worden aangemerkt als binnenruimten zoals bedoeld in NEN 2580, omdat de parkeergarages niet aan alle kanten over de volledige hoogte door wanden zijn omsloten. Dit betekent dat het in de Beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk” opgenomen maximum voor het brutovloeroppervlak (40.000 m²) uitsluitend betrekking had op de kantoorgebouwen en niet op de bijbehorende parkeergarages.

2.3 De nieuwe planregeling

Voor het bieden van duidelijkheid over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing is het noodzakelijk ook inzicht te geven in de omvang van het brutovloeroppervlak van de bijbehorende parkeergarages op dit perceel. Hiervoor kan een aanduiding worden toegevoegd aan de verbeelding.

Voor de parkeergarages is aangesloten bij de aanduiding ‘maximum vloeroppervlakte: bvo (m²)’, omdat moet worden aangesloten bij de standaardregels voor de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen en voor kantoorgebouwen al de aanduiding “maximum vloeroppervlakte: bruto (m²)” geldt.

Aan artikel 8.2.1 van de planregels is een vierde lid toegevoegd. Dit artikellid luidt: “Het brutovloeroppervlak van gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding: ‘maximum vloeroppervlakte: bvo (m²)’ mag per bestemmingsvlak niet worden overschreden.” Op de aangepaste verbeelding is voor dit perceel de bovengenoemde aanduiding opgenomen en daarbij de maximale oppervlakte bepaald op 16.500 m².

Voor de omvang van de kantoorgebouwen is aangesloten bij de bouwmogelijkheden uit de Beheersverordening (maximaal 40.000 m²). De planregeling hoeft op dit onderdeel niet te worden aangepast.

Bijlagen bij het vaststellingsrapport

Bijlage 1 Meetrapport Europalaan 100 – 500, d.d. 14 november 2022

Bijlage 2 Brief van de gemeente aan Boron, d.d. 20 februari 2023

Bijlage 3 Brief van Boron aan de gemeente Utrecht, d.d. 9 maart 2023

Project: **Europalaan 100-500**
 3526 KP Utrecht

Datum: **04-11-2022**

Opdrachtgever: **Tiaviant BV**
 Utrechtseweg 67
 3704 HB Zeist

Opgesteld door: **FIMBLE**
 Zekeringstraat 17A
 1014 BM Amsterdam

Projectnummer: **220199**
Status: Definitief

NEN 2580 MEE TRAPPORTAGE

INHOUDSOPGAVE

Voorblad	1
Inhoudsopgave	2
Meetcertificaat	3
Toelichting	4 & 5
Meetstaat	6
Vorbehoude den en aannames	7
Vlakkentekenigen	8+

MEETCERTIFICAAT NEN2580

Europalaan 100-500
3526 KP Utrecht

Meetcertificaat A - maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd

Certificaatnummer: 220199-01
Certificaatversie: 1
Status: Definitief

De volgende vloeroppervlakten zijn vastgesteld:

BVO gebouw 100 t/m 500:

BVO Gebouw 100 (cf. certificaat 97129)	5.969 m ²
BVO Gebouw 200 (cf. certificaat 97130)	10.801 m ²
BVO Gebouw 300 (cf. certificaat 124)	3.758 m ²
BVO Gebouw 400 (cf. certificaat 97132)	10.801 m ²
BVO Gebouw 500 (cf. certificaat 97133)	5.969 m ²

BVO Parkeergarage:

BVO Bouwwerk	6.696 m ²
BVO Niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte	9.647 m ²

TOTAAL	53.641 m ²
--------	-----------------------

De vloeroppervlakten zijn opgesteld en berekend door FIMBLE volgens de NEN 2580 "Oppervlakten en inhouden van gebouwen" 1^e druk mei 2007 inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580". Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Dit meetcertificaat is een bijlage op de reeds bestaande rapportage met nummers 97129, 97130, 97132, 97133 en 124. De totale bruto vloeroppervlakte is een optelling van de in deze meetrapportage berekende meters en de meters uit de eerder genoemde rapportages.

Aldus opgemaakt te Amsterdam d.d. **04-11-2022**



Door **FIMBLE**

Algemene voorwaarden voor het inmeten volgens de "DNR 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur" Eerste herziening, juli 2013. Als vervanging van artikel 15 wordt voor omvang van de schadevergoeding het volgende aangehouden: Indien FIMBLE aansprakelijk mocht zijn voor ontstane schade, dan is de aansprakelijkheid van FIMBLE beperkt tot maximaal de factuurwaarde van de order, althans tot dat gedeelte van de opdracht waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft. Als termijn van de aansprakelijkheid en vervalttermijnen benoemd in artikel 16 geldt het volgende: De aansprakelijkheid van FIMBLE vervalt door verloop van 6 maanden vanaf de dag waarop de opdracht door voltooiing of opzegging is geëindigd.

04-11-2022
Certificaatnummer: 220199-01
Blad: NEN2580-03

MEETRAPPOR T NEN2580

Termen en definities NEN2580

Hieronder volgt een algemene beschrijving van definities afkomstig uit de NEN 2580. Niet alle begrippen zijn van toepassing op deze rapportage.

Ruimte:

voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat ten minste aan de onderzijde en/of de bovenzijde wordt begrensd door een scheidingsconstructie en dat een netto-hoogte heeft van ten minste 1,5m

Binnenruimte:

een ruimte die door middel van bouwkundige scheidingsconstructies geheel van de bodem en van de buitenlucht is afgesloten.

Bouwlaag:

een deel van een gebouw, dat bestaat uit een of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5m in hoogte verschillen.

Vloeroppervlakte:

de oppervlakte van een vloer dient te worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Vloeroppervlakten moeten in m² worden uitgedrukt.

Bruto vloeroppervlakte:

de bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen. Ter aanvulling van bovenstaande geldt het volgende:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De bruto vloeroppervlakte van een overdekte binnenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m².

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Netto vloeroppervlakte:

de netto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van afzonderlijke ruimten. De netto vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de netto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend:

- Een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m².
- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m.
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5m².
- De oppervlakte van een vrijstaande niet toegankelijke leidingschacht, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5m².

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

MEETRAPPORTE NEN2580

Tarra oppervlakte:

de tarra oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto vloeroppervlakte en de netto vloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

Gebruiksoppervlakte:

een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- een liftschacht;
- een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4m²;
- een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5m²;
- een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5m²;
- een dragende binnenwand.

Verhuurbare oppervlakte:

de verhuurbare oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Correctie glaslijn

Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van het VVO wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties
- een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-een regel
- een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht
- toegangssluizen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis
- een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk aan 4,0m²
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5m
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5m – groter is dan of gelijk aan 0,5m²
- een dragende binnenwand
- een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de een-op-eenregel.

Een-op-eenregel:

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk aan de NVO van het bordes zelf.

Ditselfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

Buitenruimten:

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte. Indien er in dit rapport een oppervlakte van een tuin wordt genoemd, is deze uitsluitend indicatief. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het Kadaster of een landmeter te raadplegen.

MEETRAPPORAT NEN2580

Meetrapport

adres: **Europalaan 100-500**
3526 KP Utrecht
type: **Parkeergarage**

Certificaat datum: **04-11-2022**
Meetcertificaat: **A**
Certificaatnummer: **220199-01**

BVO berekening		
Naam	Bouwlaag	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
BVO P1 bouwwerk	00_begane grond	4658 m ²
BVO P1 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	00_begane grond	1795 m ²
BVO P1 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	01_eerste verdieping	4697 m ²
BVO P2 bouwwerk	00_begane grond	2038 m ²
BVO P2 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	00_begane grond	1079 m ²
BVO P2 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	01_eerste verdieping	2076 m ²

BVO berekening toont verdeling tussen *vides/schalmgaten >4m²* (pre BVO aftrek) en BVO

VVO berekening toont verdeling tussen *gebouwinstallatieruimte, vertikaal verkeer, statische bouwdelen/schachten, ruimte lager dan 1,5m* (niet verhuurbaar) en VVO

04-11-2022
Certificaatnummer: 220199-01
Blad: NEN2580-06

TOELICHTING MEETRAPPORPAGE

UITGANGSPUNTEN

a. Gebruikte plattegronden

Herkomst: Geen tekeningen beschikbaar

Naam en datum : nvt

b. Kwaliteit van tekeningen waar vanaf is gemeten

Geen tekening, maar een pointcloud van hoge kwaliteit

c. Overige gegevens

Meetapparatuur : 3D-scanner

Datum inmeting : 24 oktober 2022

d. Meetmethodiek

Op basis van de 3D-scan is de BVO bepaald.

VOORBEHOUDEN EN AANNAMES

Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

a. Objecten kleiner dan 200 m²/bvo

Gemeten is vanaf de in het meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5%, er van uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat.

b. Objecten groter dan 200 m²/bvo

Gemeten is vanaf de in het meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².

c. Niet toegankelijke ruimten

Ruimten die niet toegankelijk zijn geweest tijdens inspectie op locatie worden op de vlakkentekeningen aangegeven met NT. Maatvoering en ruimtegebruik van deze ruimten zijn niet op locatie gecontroleerd.

d. Glaslijncorrectie

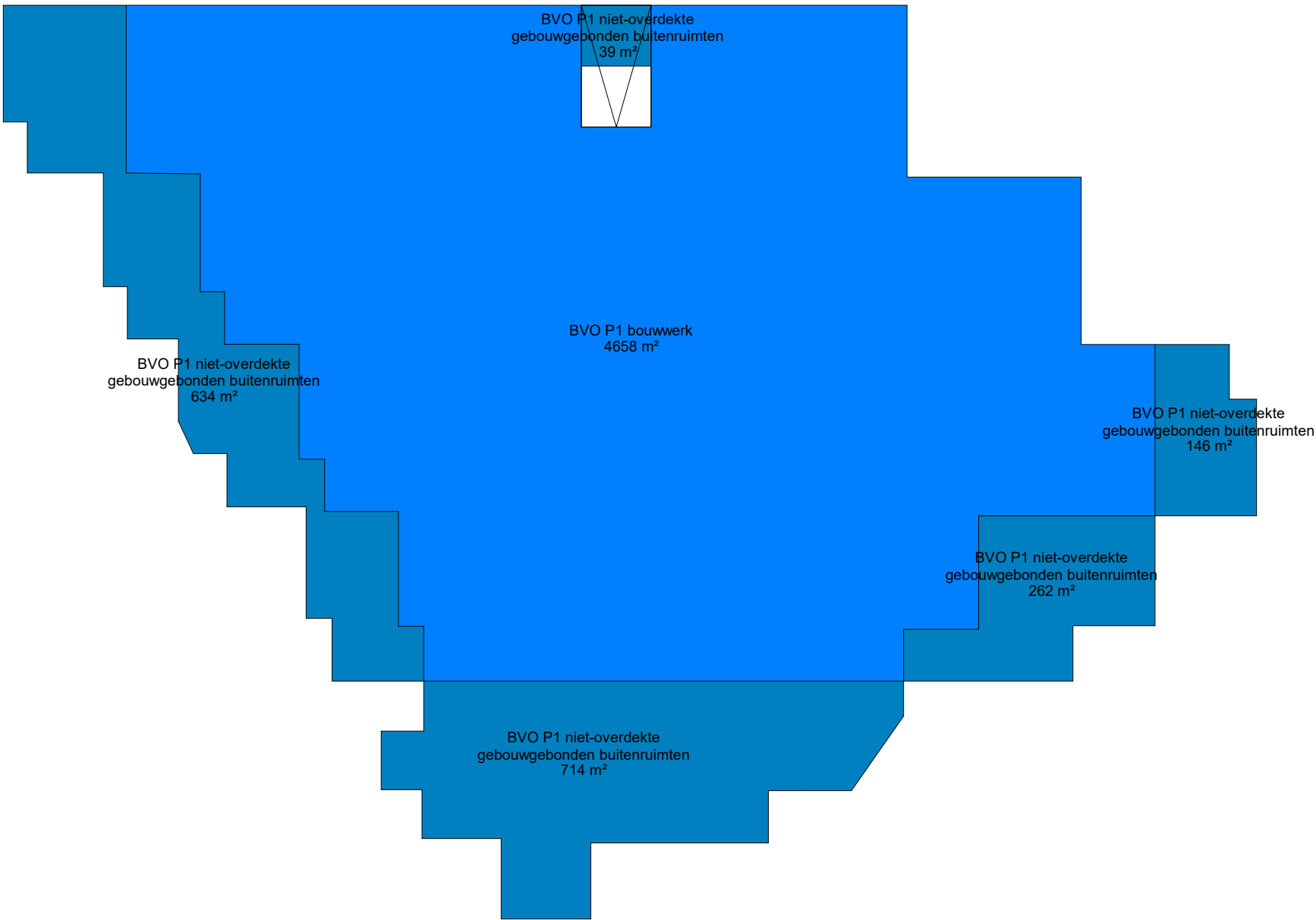
De glaslijncorrectie is gebaseerd op een controle op locatie.

e. Vrije hoogte

De vrije hoogte onder trappen en schuine vlakken is gebaseerd op een controle op locatie.

Overige voorbehouden en aannames

Dit meetcertificaat is opgesteld op basis van tekeningen die zijn verstrekt. De tekeningen en actuele indeling is op locatie gecontroleerd en vervolgens ingetekend / aangepast.



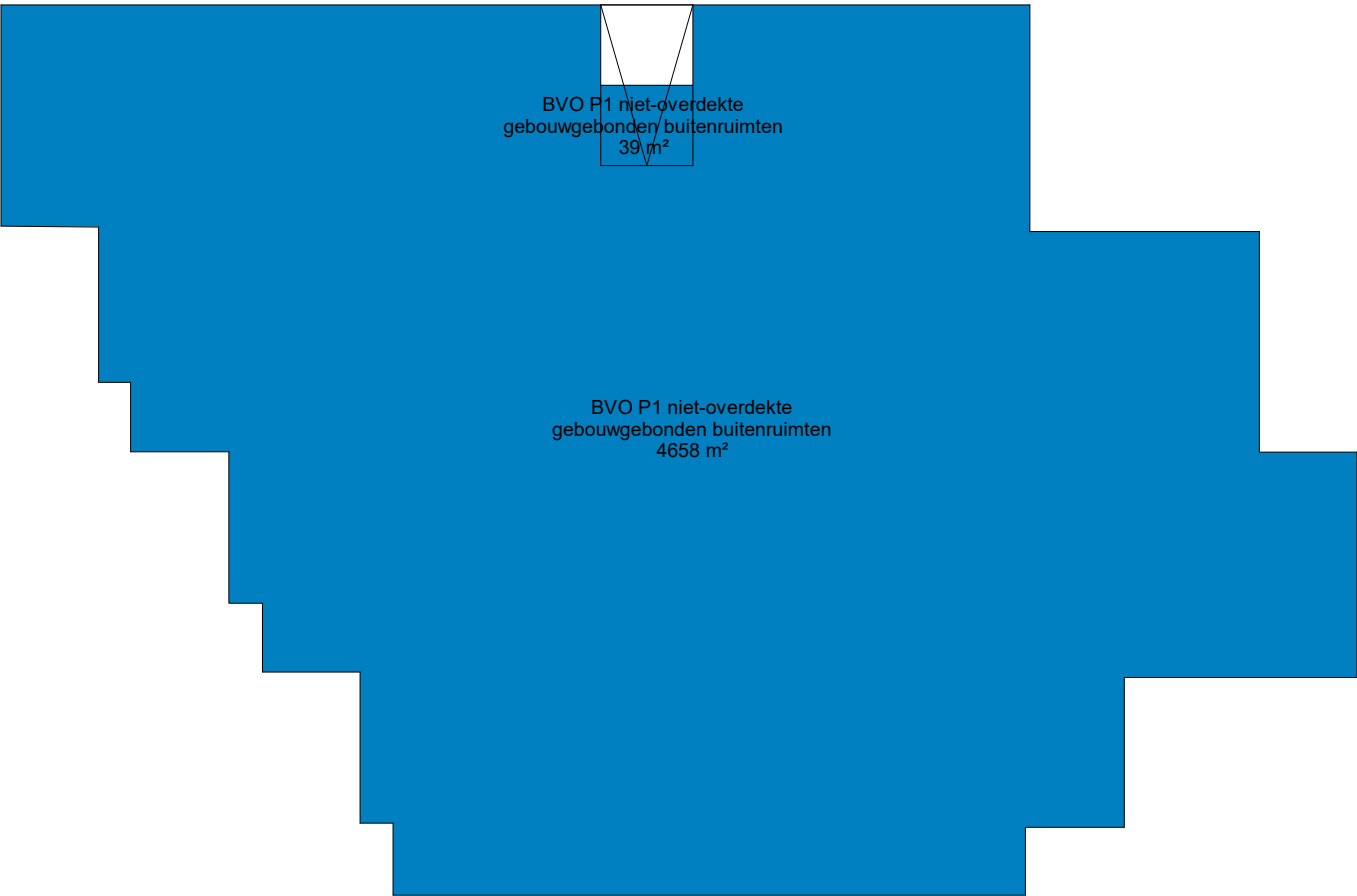
Brutovloeroppervlakte

- BVO P1 bouwwerk
- BVO P1 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten

BVO berekening begane grond P1		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
00_begane grond	BVO P1 bouwwerk	4658 m²
00_begane grond	BVO P1 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	1795 m²
TOTAAL BVO		6452 m²



MEETRAPPORT NEN2580
BVO vlekkenplan P1 - begane grond
Europalaan 100-500
3526 KP Utrecht



Brutovloeroppervlakte

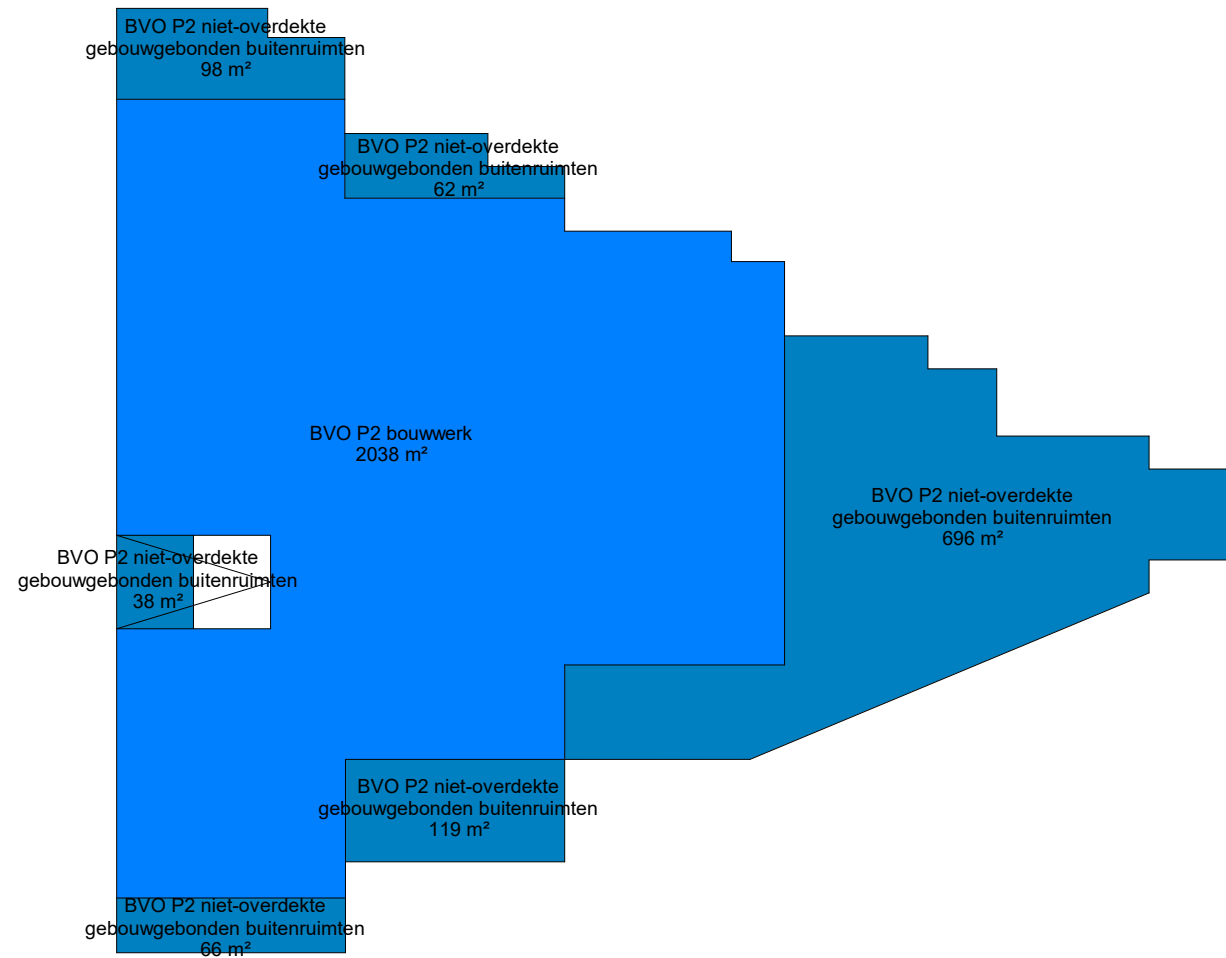
BVO P1 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten

BVO berekening eerste verdieping P1		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
01_eerste verdieping	BVO P1 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	4697 m²
TOTAAL BVO		4697 m²



MEETRAPPORT NEN2580

BVO vlekkenplan P1 - eerste verdieping
Europalaan 100-500
3526 KP Utrecht



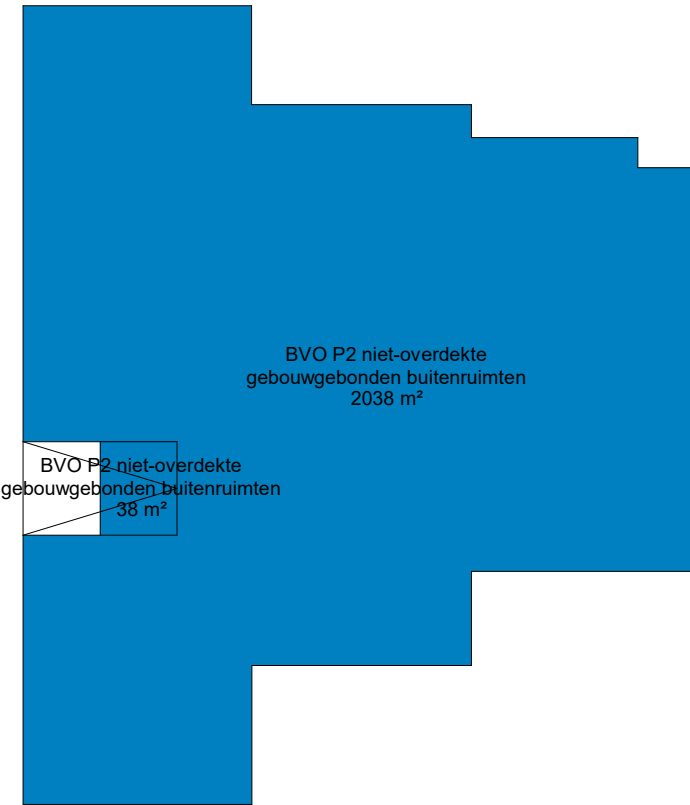
Brutovloeroppervlakte

- BVO P2 bouwwerk
- BVO P2 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten

BVO berekening begane grond P2		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
00_begane grond	BVO P2 bouwwerk	2038 m²
00_begane grond	BVO P2 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	1079 m²
TOTAAL BVO		3117 m²



MEETRAPPORT NEN2580
BVO vlekkenplan P2 - begane grond
Europalaan 100-500
3526 KP Utrecht



Brutovloeroppervlakte

BVO P2 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten

BVO berekening eerste verdieping P2		
Bouwlaag	Naam	Oppervlakte
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE		
01 _eerste verdieping	BVO P2 niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten	2076 m²
TOTAAL BVO		2076 m²



MEETRAPPORT NEN2580

BVO vlekkenplan P2 - eerste verdieping
Europalaan 100-500
3526 KP Utrecht

Boron Management B.V.,
t.a.v. de heer W.W.J.T. Broekman
Postbus 161
3700 AD Zeist

Behandeld door	mr T. Brouwer	Datum	2023/02/20
Doorkiesnummer	06 435 538 75	Kenmerk	5130861
E-mail	ton.brouwer@utrecht.nl	Onderwerp	Utrecht, bestemmingsplan "Merwedekanaalzone deelgebied 6 Zeehaenkade e.o.": herstelbesluit
Bijlage(n)			

Geachte heer Broekman,

Naar aanleiding van uw brief van 2 februari 2023 ontvangt u bijgaand een nadere uitwerking van ons voorstel tot aanpassing van bovengenoemd bestemmingsplan.

1. Aanleiding

Bij besluit van 15 juli 2021 is het bestemmingsplan "Merwedekanaalzone deelgebied 6 Zeehaenkade e.o." vastgesteld. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat wij hebben beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de huidige gebruiks- en bouw mogelijkheden als uitgangspunt te nemen.

Op 19 oktober 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uw beroep tegen dit bestemmingsplan gegrond verklaard, voor zover dit beroep betrekking heeft op de aanduiding "maximum vloeroppervlakte bruto (m²) = 40000" in de verbeelding voor het perceel Europalaan 100-500. Deze aanduiding is overgenomen uit de voorheen geldende Beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk". Eerst ter zitting is gebleken dat onduidelijkheid bestaat over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing. Gelet hierop heeft de Afdeling ons opgedragen nader onderzoek te doen naar die oppervlakte. Wij wijzen erop dat uit de uitspraak niet volgt dat de planregels reeds hierom moeten worden aangepast. Niet ter discussie staat dat hier de in NEN 2580 opgenomen norm voor de berekening van de oppervlakte en inhoud van gebouwen van toepassing is. Zoals wij eerder hebben aangegeven, is in het bestemmingsplan niet beoogd af te wijken van deze norm.

2. Bestaande bebouwing

In opdracht van Tiaviant B.V. heeft adviesbureau FIMBLE de vloeroppervlakten van de kantoorgebouwen en de parkeergarages aan de Europalaan 100-500 berekend en in beeld gebracht. De resultaten zijn vastgelegd in het meetrapport van 4 november 2022. Wij hebben geen redenen te twifelen aan de juistheid en volledigheid van dit rapport, zodat wij voor het vaststellen van de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande bebouwing zullen uitgaan van dit meetrapport.

Wij stellen vast dat het meetrapport een onderscheid maakt tussen kantoorgebouwen en parkeergarages. Volgens het meetrapport bedraagt het totale brutovloeroppervlak van de kantoorgebouwen 37.298 m². Het totale brutovloeroppervlak van de parkeergarages bedraagt 16.343 m² (inclusief niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte).

Volgens artikel 4.2.2 van NEN 2580 is het brutovloeroppervlak van een gebouw de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. Een binnenruimte is in beginsel aan alle kanten omsloten door wanden over de

volledige hoogte en voorzien van een dichte vloerconstructie aan zowel de onder- als bovenzijde. Ruimten, die plaatselijk van de buitenlucht zijn gescheiden door een hek, roosterwerk of gaasafzetting, zoals half verdiepte parkeergarages, worden als gebouwgebonden buitenruimten opgevat (zie de artikelen 2.1.2 en 2.1.3 van NEN 2580).

Vaststaat dat de parkeergarages niet aan alle kanten omsloten zijn door wanden over de volledige hoogte. Dit betekent dat de parkeergarages in dit geval niet kunnen worden aangemerkt als binnenruimten zoals bedoeld in NEN 2580. Wij volgen u daarom niet in uw stelling dat de oppervlakte van de parkeergarages kan worden opgeteld bij de oppervlakte van de kantoorstorens. De omstandigheid dat de parkeergarages bij de kantoorstorens horen en op hetzelfde terrein liggen, doet daaraan niet af.

Uit het vorenstaande leiden wij af dat het in de Beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" opgenomen maximum voor de brutovloeroppervlakte uitsluitend betrekking had op de kantoorstorens en niet op de bijbehorende parkeergarages. Dit betekent dat de Beheersverordening nog maximaal 2702 m² brutovloeroppervlakte aan extra bouwmogelijkheden bevatte.

3. Voorstel nieuwe planregeling

Graag willen wij medewerking verlenen aan het geven van duidelijkheid over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bestaande kantoorgebouwen en de bestaande parkeergarages.

Gelet op het vorenstaande stellen wij voor de omvang van het brutovloeroppervlak van de parkeergarages (maximaal 16.500 m²) expliciet binnen de enkelbestemming "Kantoor" op te nemen.

Aangezien we moeten aansluiten bij de standaardregels voor de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen en voor kantoorgebouwen al de aanduiding "maximum vloeroppervlakte: bruto (m²)" geldt, stellen we voor in dit geval voor de parkeergarages aan te sluiten bij de aanduiding "maximum vloeroppervlakte: bruto (m²)". In de planregels geven we dan aan dat deze aanduiding alleen geldt voor de bij de kantoren behorende parkeergarages.

Aan artikel 8.2.1 van de planregels zal daarom een vierde lid worden toegevoegd. Dit artikellid zal luiden: "Het brutovloeroppervlak van gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding: 'maximum vloeroppervlakte: bruto (m²)' mag per bestemmingsvlak niet worden overschreden."

Voor de omvang van het brutovloeroppervlak van de kantoorgebouwen zullen wij aansluiten bij de bouwmogelijkheden uit de Beheersverordening (maximaal 40.000 m²). De planregeling hoeft op dit onderdeel niet te worden aangepast.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. In verband met de door de Raad van State gestelde termijn voor het nemen van het herstelbesluit (26 weken na verzending van de uitspraak) verzoeken wij u op korte termijn te reageren op ons voorstel.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Utrecht,
krachtens door deze verleend mandaat,

Leentje Savelsberg
on 20-02-2023

L.K. Savelsberg
Teamcoördinator Omgevingsrecht, Duurzame Stad

Boron Management B.V.

Utrechtseweg 67, Zeist

Postbus 161
3700 AD Zeist
Nederland

Tel. +31 (30) 699 2682
Fax +31 (30) 695 9771

Vertrouwelijk

ton.brouwer@gemeenteutrecht.nl

Mevrouw Savelsberg en de heer Brouwer

Postbus 16200 CE Utrecht
Afdeling Ontwikkelorganisatie Ruimte

Zeist, 9 maart 2023

Onderwerp: Merwedekanaalzone deelgebied 6 / zeehaenkade e.o.: hetstelbesluit

Uw kenmerk: 5130861/2023/0116

Geachte mevrouw Savelsberg en heer Brouwer,

Dank voor uw brief van 20 februari 2023. De brief heeft ons om onduidelijke redenen pas vorige week bereikt. Dat is de reden waarom ik niet eerder reageerde.

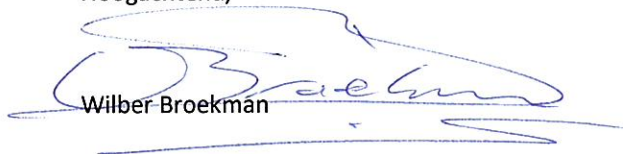
Als wij het goed begrijpen dan wordt in de verbeelding bij het bestemmingsplan, samengevat, het volgende opgenomen:

- Kantoorruimte maximaal 40.000 m²;
- Parkeervoorziening ter plaatse (behorend bij kantoor) maximaal 16.500 m².

Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan ten aanzien van de oppervlakte van de kantoorruimte gelijk blijft. De oppervlakte van de parkeervoorzieningen ter plaatse wordt toegevoegd aan de verbeelding. Daarnaast wordt aan planregel 8.2.1. het genoemde vierde lid toegevoegd.

Wij stemmen in met dit voorstel. Wij zien de aangepaste verbeelding en planregels graag tegemoet.

Hoogachtend,



Wilber Broekman

Bestemmingsplan



Merwedekanaalzone, deelgebied 6
Zeehaenkade e.o.

Vastgesteld, (herstelplan), datum volgt na vaststelling



**Merwedekanaalzone, deelgebied 6
Zeehaenkade e.o.**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Doelstelling	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende plannen	8
1.4	Bestemmingsplanmethodiek	9
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
2.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	25
3.1	Inleiding	25
3.2	Ruimtelijke structuur	25
3.3	Functionele structuur en toegestane bebouwing	28
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	41
4.1	Algemeen	41
4.2	Feitelijke waardering maximale milieucategorie voor bedrijven	43
4.3	Een nieuwe regeling voor parkeren	44
4.4	Aanvulling op toegestane goot- en bouwhoogte	44
4.5	Recente ontwikkelingen aan het plangebied toegevoegd	44
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Milieueffectrapportage	47
5.3	Bedrijven en milieuzonering	47
5.4	Geluidhinder	50
5.5	Externe veiligheid	50
5.6	Luchtkwaliteit	51
5.7	Bodem	51
5.8	Bomen	51
5.9	Water	53
5.10	Archeologie	53
5.11	Kabels en leidingen	55
5.12	Conclusie	55
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	57
6.1	Economische uitvoerbaarheid	57
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
Hoofdstuk 7	Juridische plantoelichting	59
7.1	Inleiding	59
7.2	Planvorm	59
7.3	Opbouw regels	59
7.4	Regeling bijbehorende bouwwerken	60
7.5	Nadere toelichting begripsomschrijvingen	60
7.6	Systematiek van de bestemming Wonen	61

7.7	Artikelsgewijze toelichting	61
7.8	Lijst van Bedrijfsactiviteiten	66
7.9	Lijst van Bedrijven functiemenging	67
7.10	Lijst van Horeca-activiteiten	69
7.11	Handhaving	71
	Bijlagen toelichting	73
Bijlage 1	Planschaderisicoanalyse	75
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	98
Artikel 1	Begrippen	98
Artikel 2	Wijze van meten	104
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	105
Artikel 3	Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen	105
Artikel 4	Bedrijventerrein	105
Artikel 5	Cultuur en ontspanning	107
Artikel 6	Gemengd	108
Artikel 7	Groen	110
Artikel 8	Kantoor	110
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied	111
Artikel 10	Waarde - Archeologie	112
Artikel 11	Water	112
Artikel 12	Waterstaat - Waterkering	112
Artikel 13	Wonen	113
Hoofdstuk 3	Algemene regels	115
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	115
Artikel 15	Algemene bouwregels	115
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	116
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	116
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	116
Artikel 19	Overige regels	117
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	118
Artikel 20	Overgangsrecht	118
Artikel 21	Slotregel	118
	Bijlagen regels	119
Bijlage 1	Lijst van Bedrijfsactiviteiten	120
Bijlage 2	Lijst van Bedrijven functiemenging	139
Bijlage 3	Lijst van Horeca-activiteiten	143

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doelstelling

De gemeente Utrecht wil voorbereid zijn op de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2022. Om deze reden is er voor gekozen om voor het hele grondgebied van de gemeente te beschikken over actuele bestemmingsplannen en worden bijvoorbeeld ook actuele beheersverordeningen vervangen door bestemmingsplannen.

Het nieuwe bestemmingsplan richt zich daarnaast , vooruitlopend op de transformatie van dit deel van de Merwedekanaalzone, voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

Dat wil zeggen dat bij een aantal bedrijven de maximum toegestane milieucategorie wordt vastgelegd conform de feitelijke situatie en dat er een regeling wordt opgenomen die het parkeren koppelt aan de in het plangebied aanwezige functies. Ook worden bestaande bouwhoogtes vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Merwedekanaal in Utrecht. Het plangebied wordt begrensd door:

- aan de noordkant de Beneluxlaan;
- aan de oostkant het Merwedekanaal;
- aan de zuidkant de afrit van de A12;
- aan de westkant de Europalaan.

De plangrenzen van het bestemmingsplan sluiten aan op die van recente juridisch-planologische regelingen.



Begrenzing plangebied (bron: luchtfoto Atlas leefomgeving, 2019)

1.3 Geldende plannen

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

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk	30 november 2017	
Beheersverordening 'Algemene regels actualiseren'	30 november 2017	
Bestemmingsplan 'Hotel- en kantoorontwikkeling Winthontlaan 4 - 6, Merwedekanaalzone'	13 februari 2014	
Bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden 2016'	1 december 2016	
Bestemmingsplan 'Casino, Winthontlaan 8 - 10, Merwedekanaalzone'	7 juni 2018	

Tabel: Vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen

1.4 Bestemmingsplanmethodiek

Het bestemmingsplan richt zich op de actualisering van het ruimtelijk beleid voor de Merwedekanaalzone, deelgebied 6. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur vormt daarbij de basis. Er worden op maat gesneden regelingen geformuleerd.

Het plan

Bij het bestemmen van dit deel van de Merwedekanaalzone geldt - vanuit het principe van het respecteren van bestaande rechten - dat de inhoud van het voorheen geldende bestemmingsplan in dit plan wordt 'overgenomen', tenzij dit op grond van geldend beleid niet gewenst is.

1.5 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 onderdelen van het planvoornemen 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

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

Conclusie

Het SVIR bevat geen specifieke aandachtspunten voor het plangebied.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, vastgesteld op 30 december 2011) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere PKB's en beleidsnota's die in de SVIR worden

herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament;
3. grote rivieren;
4. Waddenzee en waddengebied;
5. defensie, en
6. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Plangebied

In het Barro is aangegeven dat het plangebied ter plaatse van de Romeinse Limesis gelegen. De bescherming hiervan is verder uitgewerkt in de Provinciale verordening. Verder zijn in het Barro geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

Het plangebied ligt in een radarverstoringgebied van radarstation Soesterberg, zoals aangegeven in het Barro. In dit gebied gelden beperkingen voor bestemmingsplannen voor een goede werking van de radar op het radarstation. Het gaat hier om hoogtebeperkingen voor bouwen, bouwwerken en windturbines.

Het voorliggende bestemmingsplan is actualiserend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

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

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

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

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

Beschrijving behoefte

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

Plangebied

Dit bestemmingsplan is actualiserend van aard en heeft als doel de totstandkoming van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er worden geen nieuwe vierkante meters wonen, kantoren of bedrijventerrein toegevoegd. Gelet hierop is een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie- en verordening

Gedeputeerde Staten hebben de ontwerpen van de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Utrecht en het bijbehorende milieueffectrapport (planMER) op 17 maart 2020 vastgesteld. Doordat de Omgevingswet een jaar later dan gepland - dus op 1 januari 2022 - in werking treedt, is er ter overbrugging een interim Omgevingsverordening nodig.

In de Ontwerp Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uit ziet. Met de Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan de toekomstige leefomgeving. In de Omgevingsverordening staan de regels die daarvoor nodig zijn. Het is niet eenvoudig om deze leefomgeving in te richten. De provincie wil zich onder andere voorbereiden op:

- de extra woningen die gebouwd moeten worden;
- de toename van werkgelegenheid;
- de toename van verkeer;
- de energietransitie;
- de klimaatverandering;
- de veranderingen in de landbouw.

Aan deze (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie ruimte geven. Verder vindt de provincie het belangrijk om de bestaande kwaliteiten van de provincie Utrecht te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen.

In de Omgevingsvisie zijn zeven thema's uitgewerkt. Per thema maakt de provincie belangrijke keuzes:

1. stad en land gezond:

"We zorgen ervoor dat de woon-, werk- en leefgebieden gezond zijn en uitnodigen tot bewegen (te voet of per fiets). Ook willen we dat er in en rondom steden en dorpen voldoende groene gebieden zijn om te recreëren".

2. klimaatbestendig en waterrobuust:

"We beschermen onze provincie tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte). Ook gaan we de bodemdaling tegen, met name in de veenweidegebieden."

3. duurzame energie:

"We stimuleren energiebesparing, evenals het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water."

4. vitale steden en dorpen:

"We bouwen nieuwe woningen en bedrijven vooral op plekken binnen de bebouwde kom. En op plekken die goed met trein, bus, tram en fiets te bereiken zijn."

5. duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:

"We leggen nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden aan tussen de woon-, werk- en leefgebieden. Ook willen we beter gebruik maken van de bestaande wegen."

6. leven landschap, erfgoed en cultuur:

"We zorgen goed voor de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen, en we willen dat veel mensen kunnen genieten van die fraaie plekken. Ook vinden we het belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) met het aantal inwoners meegroeit."

7. toekomstbestendige natuur en landbouw:

"We beschermen de natuur en leggen nieuwe natuurgebieden aan die we onderling met elkaar verbinden. We helpen boeren om een omslag te maken naar kringlooplandbouw. Dat betekent voedsel produceren met zo min mogelijk verlies aan grondstoffen en een zorgvuldig beheer van bodem, water en natuur."

Plangebied

Dit bestemmingsplan is actualiserend van aard en heeft als doel de totstandkoming van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling. De provinciale omgevingsvisie en -verordening bevatten geen specifieke aandachtspunten voor het plangebied en vormen dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.2.2 Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016)

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

De drie hoofdambities voor binnenstedelijke ontwikkeling zijn:

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

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

Plangebied

Het plan is gelegen in het binnenstedelijke transformatiegebied van de Merwedekanaalzone. Hier wordt een voormalig industriegebied getransformeerd naar een gemengd stedelijk woon- en werkgebied, waar gezond stedelijk leven centraal staat. De afgelopen jaren zijn in het plangebied al enkele kleinschalige (woning)bouwontwikkelingen gerealiseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk actualiserend van aard. In het plangebied zijn nu voornamelijk kantoren en bedrijven gevestigd. Om de beoogde transformatie van de Merwedekanaalzone naar (meer) wonen in het plangebied mogelijk te maken, sorteert de gemeente nu al voor door middel van het bestemmen van de feitelijke situatie. Dit kan omdat een aantal in het plangebied gevestigde bedrijven een lagere milieucategorie heeft dan dat de geldende beheersverordening toestaat. Dit bestemmingsplan draagt daarmee bij aan de beoogde transformatie en is daarmee in overeenstemming met het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling.

2.2.3 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.

Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan is actualiserend van aard en respecteert de in het plangebied aanwezige bedrijven en kantoren. Het aantal vierkante meters bedrijven en kantoren wordt niet

gewijzigd. De economische visie vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.2.4 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.

Plangebied

In de transformatie van de gehele Merwedekanaalzone wordt ingezet op een vernieuwende mobiliteitsstrategie gericht op het beperken van automobilititeit en het versterken van deelmobiliteit en bereikbaarheid voor fietsers, voetgangers en openbaar vervoer. Dit bestemmingsplan is actualiserend van aard. Het is te verwachten dat op termijn steeds minder verkeersbewegingen in het plangebied plaatsvinden doordat ook het plangebied op termijn meer en meer naar een woon-werkgebied zal transformeren. Dit is in overeenstemming met het Mobiliteitsplan 2015-2028.

2.2.5 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (Eindbalans)

De essentie van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 is verdichting en kwaliteitsverbetering. Dit houdt in het vinden van een oplossing voor de spanning tussen de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het groeiend aantal huishoudens en de behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijke- en economische ontwikkeling.

Woningbouw

Het woningbouwprogramma voor de periode 2015-2030 bedraagt in totaal 68.700 woningen, waarvan 15.000 in Almere zijn gepland. De Ontwikkelingsvisie concentreert de nieuwe woningbouw sterk in bestaand bebouwd gebied: 35.800 woningen zal in bebouwd gebied worden gerealiseerd en 32.900 woningen buiten bebouwd gebied. Nieuwbouw in bestaand gebied is mogelijk door verdichting in stadsdelen en herstructurering van verouderde locaties. De A12-zone en stationsgebied Amersfoort zijn projecten waar in de periode 2015-2030 door transformatie kan worden bijgedragen aan verdichting en kwaliteitsverbetering. De Noordvleugel Utrecht ziet goede mogelijkheden om de complexe binnenstedelijke opgave, waaronder de A12-zone en het stationsgebied van Amersfoort, als nieuw sleutelproject te definiëren.

Werklocaties

Voor bedrijventerreinen heeft de Noordvleugel Utrecht de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2015-2030 berekend op 410 ha bruto. De regio heeft, in overleg met het Rijk, zich de ambitie gesteld om bestaande en nieuwe bedrijventerreinen tien procent intensiever te gebruiken dan nu het geval is. De intensivering zal vorm krijgen door toepassing van de SER-ladder. Daardoor is de planningsopgave tien procent lager: 410 in plaats van 455 ha. De realisatiemogelijkheden zijn echter beperkt: slechts voor 179 ha kan op eigen grondgebied worden ingevuld. Op korte termijn wordt bekeken hoe de vraagzijde zich ontwikkelt en welke mogelijkheden aan de aanbodzijde kunnen worden gevonden voor het ruimtetekort. Het beleid van de regionale overheden om de ontwikkeling van kantoren te concentreren op toplocaties die goed bereikbaar zijn, zal in hoofdlijnen worden voortgezet.

Voorwaarden

De woningbouw en de ontwikkeling van werklocaties dienen te voldoen aan de volgende randvoorwaarden voor het behoud van de kwaliteit van het gebied en voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling als geheel:

- Indien het mogelijk is om de grote binnenstedelijke opgave in de regio Utrecht tot stand te brengen, worden daarmee kosten van nieuwe weginfrastructuur beperkt.
- De groeiende binnenstedelijke bevolking is tegelijk een randvoorwaarde om het hoogwaardig openbaar vervoer rendabel te maken.
- Het buitengebied dient voldoende groene en watergebonden recreatiemogelijkheden te bieden.
- Het grootste deel van de nieuwe recreatiemogelijkheden zal dicht rond de steden moeten worden aangelegd.
- Daarnaast is er een sterke focus op de aanleg van stad-landverbindingen.
- Het Rijk hanteert voor nieuwbouwlocaties het richtgetal van 75 m² recreatief groen per woning. Bij een opgave van 65.500 woningen dient ongeveer 500 ha aan recreatief groen te worden gerealiseerd.
- Enkele gebieden komen niet of in beperkte mate voor uitleg in aanmerking. Met name aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht, in de veenweidegebieden, is de problematiek rondom water én bodemdaling complex.
- In de diepe droogmakerijen in of aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht liggen urgente wateropgaven. Hier wordt gestreefd naar vernatting al dan niet in combinatie met functieverandering.

Plangebied

Dit bestemmingsplan is actualiserend van aard en heeft als doel de totstandkoming van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er worden geen nieuwe vierkante meters wonen, kantoren of bedrijventerrein toegevoegd. De ontwikkelvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Utrecht ruimte voor iedereen'

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

- **Plaats voor iedereen**

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

- **Gezonde groei voor iedereen**

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

- **De kracht van iedereen**

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

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

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

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

- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- alle nieuwbouwwoningen zijn aardgasvrij en minimaal energieneutraal. We nemen duidelijke duurzaamheidseisen op in tenders voor gebiedsontwikkelingen en stimuleren circulaire bouw;

- (kleinschalige) initiatieven op het gebied van warmte-koudeopslag worden aangemoedigd.
Plangebied

Het plangebied is gelegen in het binnenstedelijke transformatiegebied van de Merwedekanaalzone. Hier wordt een voormalig industriegebied getransformeerd naar een gemengd stedelijk woon- en werkgebied, waar gezond stedelijk leven centraal staat. De afgelopen jaren zijn in het plangebied al enkele kleinschalige (woning)bouwontwikkelingen gerealiseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk actualiserend van aard. Om de beoogde transformatie van de Merwedekanaalzone naar (meer) wonen in het plangebied mogelijk te maken, sorteert de gemeente nu al voor door het bestemmen van de feitelijke situatie in het plangebied. Dit bestemmingsplan draagt bij aan deze beoogde transformatie en is daarmee in overeenstemming met het coalitieakkoord.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

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

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

2.3.2.1 De koers

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

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

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

Woonvisie Utrecht beter in balans

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

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

Plangebied

Het plan is gelegen in het binnenstedelijke transformatiegebied van de Merwedekanaalzone. Hier wordt een voormalig industriegebied getransformeerd naar een gemengd stedelijke woon- en werkgebied, waar gezond stedelijk leven centraal staat. De afgelopen jaren zijn in het plangebied al enkele kleinschalige (woning)bouwontwikkelingen gerealiseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk actualiserend van aard. Om de beoogde transformatie van de Merwedekanaalzone naar (meer) wonen in het plangebied mogelijk te maken, sorteert de gemeente nu al voor door het bestemmen van de in het plangebied feitelijk situatie. Dit bestemmingsplan draagt bij aan de beoogde transformatie en is daarmee in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

2.3.2.2.2 Werken

Bedrijventerreinen Strategie Utrecht 2012

Het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Utrecht is gericht op het bieden van toekomstgerichte bedrijfslocaties voor (zelfstandige) ondernemers en bedrijven in Utrecht. Voldoende en goede (niet louter monofunctionele) werklocaties zijn belangrijk voor het algemene vestigingsklimaat van de stad. Om de concurrentiekracht van en werkgelegenheid in onze stad op peil te houden, zijn goede werklocaties waaronder bedrijventerreinen onontbeerlijk.

De doelstelling van het bedrijventerreinenbeleid is om voldoende en toekomstbestendige werklocaties te bieden, die voldoen aan de wensen van hedendaagse en toekomstige ondernemers en daarmee een bijdrage te leveren aan de economische ontwikkeling van de stad.

Plangebied

Dit bestemmingsplan is actualiserend van aard en voorziet niet in de vestiging van nieuwe bedrijven of functies. De regels voor de in het plangebied aanwezige bedrijven blijven grotendeels gehandhaafd, alleen de in het gebied toegelaten milieucategoriën worden verlaagd. Met dit bestemmingsplan worden ook geen nieuwe kantoorontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bestaande kantoren blijven gehandhaafd.

2.3.2.2.3 Bouwen

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

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

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

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

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

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

Plangebied

Het plangebied valt binnen de 'Centrale Zone' met zoekgebied voor incidentele accenten. Hiervoor is in het Wensbeeld 2030 een maximale hoogte van 15 of 30 meter opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan is actualiserend van aard en legt daarmee de feitelijke situatie vast. Uit een inventarisatie van de feitelijke situatie blijkt dat de meeste bebouwing voldoet aan de maximale bouwhoogte van gebouwen van 18 meter op de bedrijfspercelen en 28 meter op de kantoorpercelen. Deze bouw- en goothoogte wordt met dit bestemmingsplan opnieuw vastgelegd en is daarmee in overeenstemming met de hoogbouwvisie. Binnen het plangebied zijn enkele bebouwingsaccenten van maximaal 80 meter aanwezig. Het betreft het hotel en het naastgelegen kantoorgebouw, een deel van het kantoorgebouw aan de overzijde van de Winthontlaan en het kantoorgebouw op de hoek Vliegend Hertlaan/Europalaan. Ook dit is in lijn met de hoogbouwvisie.

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)

In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht", die in juli 2004 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft 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 aangeduid met het beleidsniveau '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.

2.3.2.2.4 Verkeer en mobiliteit

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

Utrecht werkt aan een aantrekkelijke, bereikbare en gezonde stad. Een belangrijk instrument hierbij is het beleid voor het stallen van fietsen en parkeren van auto's in de stad. Het college zet dit instrument in om de leefbaarheid van de wijken te verbeteren en een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken. Ook kunnen (fiets)parkeermaatregelen bijdragen aan de verbetering van de luchtkwaliteit en het goed bereikbaar houden van de vitale economische functies in de stad. Uitgangspunt hierbij is een financieel gezonde exploitatie van het parkeren in Utrecht.

In de planbeschrijving in hoofdstuk 4 wordt aangegeven hoe is omgegaan met deze uitgangspunten.

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

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

Het addendum geeft alle locaties aan waar maatwerk voor geldt en geeft een nadere invulling aan mogelijke maatwerkoplossingen. De locaties voor maatwerk zijn het centrumgebied (binnenstad en stationsgebied) en de grote werkgebieden buiten de binnenstad, te weten Papendorp, Oudenrijn, Rijnsweerd, Leidsche Rijn Centrum en de Uithof. Daarnaast zijn er acht binnenstedelijke ontwikkelgebieden aangewezen als maatwerklocatie: belastingkantoor, Kruisvaartkwartier, Merwedekanaalzone, Rotsoord, Tweede Daalsedijk, Veemarkt, Cartesiusdriehoek en Werkspoorkwartier.

Plangebied

Het plangebied ligt in een maatwerkgebied. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor parkeren. In paragraaf 4.3 wordt hier verder op ingegaan.

Slimme routes, slim regelen, slim bestemmen (2016)

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

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

De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

Meer ruimte voor de voetganger en de fietser

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

Aantrekkelijk openbaar vervoer voor de langere afstanden

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

Auto's langs de juiste routes

In de binnenstad, Leidsche Rijn Centrum, Utrecht Science Park is de auto te gast, met 30 km per uur als standaard maximumsnelheid. Stedelijke verbindingswegen verbinden de wijken met de RING. Waar het kan, krijgen wegen een stadsboulevard: veilig en goed oversteken en meer groen. Een aantrekkelijke plek voor bewoners, 50 km per uur geldt als snelheidslimiet. De gemeente wil automobilisten, die niet uit de stad komen of naar de stad gaan, zoveel mogelijk laten rijden via de RING. Hierdoor ontstaat er ruimte voor automobilisten die in stad moeten zijn. De beleidslijn uit de nota Stallen en Parkeren sluit aan bij de beleidslijn van dit Mobiliteitsplan. In dit Mobiliteitsplan is daarom geen nieuw beleid ten aanzien van het stallen van fietsen opgenomen.

Plangebied

Dit bestemmingsplan is actualiserend van aard en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waardoor het bestaande verkeersnetwerk niet om aanpassingen vraagt. Gelet op de aard van dit bestemmingsplan vormt het mobiliteitsplan geen belemmering.

2.3.2.2.5 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2022

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

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

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

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

Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard en maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk. Het doel van dit plan is de totstandkoming van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling. De nota gezondheid vormt daarmee geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

2.3.2.3 Gebiedsbeleid

In gebiedsbeleid maakt de gemeente de koers en het thematische beleid passend binnen een specifiek gebied. Voor het plangebied is gebiedsbeleid opgesteld.

Omgevingsvisie deelgebied Merwedekanaalzone

Voor de Merwedekanaalzone (deelgebieden 4, 5 en 6) is een omgevingsvisie opgesteld. In de omgevingsvisie zijn de gemeentelijke ambities van gezonde verstedelijking opgenomen en is een robuust ruimtelijk raamwerk uitgewerkt dat ruimtelijke en sociale verbindingen legt tussen het gebied, de omliggende wijken en de stad.



Kaart omgevingsvisie Merwedekanaalzone (bron: Gemeente Utrecht)

Het raamwerk bestaat uit de volgende delen: historische kwaliteiten, Merwedepark, Europalaan, stedelijke langzaam verkeersverbindingen en voorzieningen.

Het plangebied ligt in de Merwedekanaalzone. Het beleid voor deze zone is er al sinds 2005 op gericht om een stedelijke transformatie tot stand te brengen, omdat het terrein zijn betekenis als watergebonden industrie grotendeels verloren is en door de ontwikkeling van Leidsche Rijn midden in de stad is komen te liggen.

De Merwedekanaalzone is naast het Stationsgebied, Leidsche Rijn (centrum) en het Sciencepark één van de vier prioritaire gebiedsontwikkelingen in de stad die deze duurzame groei mogelijk maakt. Het Nieuwe Centrum en de Merwedekanaalzone transformeren daarbij naar hoogwaardige, aantrekkelijke, gezonde en duurzame gemengde stedelijke gebieden, waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. In de Merwedekanaalzone worden 6.000 - 9.000 nieuwe woningen gerealiseerd, naast de reeds gerealiseerde complexen, zoals Max en Twogether. Daarmee gaan een kleine 20.000 nieuwe bewoners en gebruikers dit stuk stad een nieuwe betekenis geven. Om de hoofdambitie van gezonde verstedelijking goed tot zijn recht te laten komen zoekt de gemeente Utrecht actief naar samenwerking met de stad, marktpartijen en andere overheden bij het invullen van deze opgave.

Nieuw stedelijk leven

De Merwedekanaalzone wordt een karaktervolle Utrechtse stadswijk voor alle typen huishoudens, bedrijven en andere organisaties en individuen die bewust kiezen om op een vernieuwende stedelijke manier te leven en waar kwaliteit van leven voorop staat. Het biedt een leefmilieu voor jong en oud met verschillende portemonnees. De Merwedekanaalzone zal ook van betekenis zijn voor de bestaande omliggende wijken, doordat er nieuwe voorzieningen en routes voor langzaam verkeer gerealiseerd zullen worden. Hierdoor draagt het gebied bij aan het verbinden van de stad en haar inwoners op grotere schaal.

De ontwikkeling van nieuw stedelijk leven in de Merwedekanaalzone wordt uitgewerkt langs vier sporen:

1. Kwaliteit van leven
Er wordt op een toekomstgerichte wijze omgegaan met beweging en mobiliteit.
2. Bedrijvige mix
Er is een verrassende mix aan oude en nieuwe gebouwen, woningtypen en allerlei bijzondere functies.
3. Duurzaam en slim
Energienutraliteit en klimaatadaptatie gaan hand in hand met het aantrekkelijk maken van groen en water.
4. Robuust en flexibel
De grote omvang van het gebied en fasering in ontwikkeling vragen om een robuust en flexibel raamwerk dat in alle tijdsperioden aantrekkelijk en bruikbaar is.

Plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel de totstandkoming van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling. Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur. In het plan wordt de maximum toegelaten milieucategorie teruggebracht en wordt een regeling opgenomen die het parkeren enkel voor in het plangebied aanwezige functies en gebruikers toestaat. Met deze aanpassingen sorteert de gemeente voor op de toekomstige transformatie naar een woon-werkgebied als onderdeel van een groter geheel: de transformatie van de Merwedekanaalzone. Voor dit gebied zal te zijner tijd ook een nieuw ontwikkelingsgericht bestemmingsplan gemaakt worden om dit gebied te transformeren zoals geschetst in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is actualiserend van aard. Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert het plangebied in ruimtelijk en functioneel opzicht. Voor zover de verschillende onderdelen van dit hoofdstuk daartoe aanleiding geven, worden aan het einde van de verschillende paragrafen conclusies en uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied is in de Merwedekanaalzone gelegen en bestaat uit deelgebied 6 van de in totaal 7 deelgebieden. De Merwedekanaalzone ligt van oudsher in het stroomgebied van de Oude Rijn. De Romeinen gebruikten de hoger gelegen oeverwallen voor de aanleg van de Limes (grens). Later, in de 12e en 13e eeuw wordt het gebied in cultuur gebracht door de kenmerkende langgerechte kavels te ontginnen. Met name hoveniers zijn tot ver in de 20e eeuw in dit gebied aanwezig. In de jaren daarna heeft de Merwedekanaalzone steeds een ander gebruik gekregen.

Het Merwedekanaal is tussen 1884 en 1892 gegraven, dwars door de toen bestaande 'strokenverkaveling' heen. Het kanaal gaf daarmee de haven van Amsterdam een voor Nederlandse handel belangrijke aansluiting via de Rijn op (inter)nationale vaarroutes. Ook omdat het kanaal gunstig ligt langs het spoor is het aanleiding voor de vestiging van industrie en bedrijven. De bebouwing langs het kanaal volgt de oorspronkelijke strokenverkaveling en is op het water georiënteerd. Door de beperkte breedte van het Merwedekanaal blijft de vestiging van grootschalige industrie langs dit kanaal uit.

In 1931 wordt besloten om een nieuw en breder kanaal te graven, het Amsterdam-Rijnkanaal (1952). Ondertussen worden aan de oostkant van het Merwedekanaal een aantal Utrechtse woonwijken gebouwd (o.a. Lombok, Rivierenwijk en Hoograven).

In 1954 wordt een deel van de gemeente Jutphaas toegevoegd aan de gemeente Utrecht. Niet het Merwedekanaal maar het Amsterdam-Rijnkanaal is vanaf dat moment de grens. Op basis van het Structuurplan 1954 wordt in de polder Nieuw Welgelegen vanaf 1957 Kanaleneiland gebouwd. De wegenstructuur op het Kanaleneiland is op het autoverkeer afgestemd.

Centraal in de wijk wordt, als buffer tussen het nieuwe woongebied en de fabrieksstrook langs het Merwedekanaal, het dan grootste (naoorlogse) stadspark van Utrecht aangelegd: Park Transwijk. Het was de bedoeling dat ook bewoners van de groenarme Rivierenwijk van dit park gebruik gingen maken. Vanaf de jaren 70-80 van de vorige eeuw maken steeds meer bedrijven plaats voor kantoren, vooral in het plangebied tussen de Beneluxlaan en de A12.

Anno 2020 is het plangebied uitgegroeid tot een bedrijventerrein voor kantoren en bedrijven. De meest recente ontwikkelingen zijn de realisatie van het Van der Valk Hotel en het casino aan de Winthontlaan aan de zuidelijke rand van het plangebied.

Het voorliggende bestemmingsplan is actualiserend van aard en respecteert de historische ontwikkeling van het plangebied.

3.2.2 Structuurbepalende elementen

De aanwezige bebouwing in het plangebied bestaat voornamelijk uit grote gebouwen met kantoren en bedrijven. Er zijn nauwelijks kleine hoofdgebouwen aanwezig. Het plangebied wordt gekenmerkt door de van oudsher aanwezige verkeers- en waterstructuur. Het gaat om de Zeehaenkade, de slingerende Eendrachtlaan, de Europalaan, de Beneluxlaan en het Merwedekanaal. Langs de Zeehaenkade is een fietspad voor de fietsverbinding Utrecht - Nieuwegein aanwezig.



Verkeersstructuur in en rondom plangebied (bron: ArcGIS, 2020)

Hoogteaccenten ten behoeve van kantoren zijn voornamelijk langs de hoofdwegen, Europalaan en Beneluxlaan, aanwezig. Het terrein achter deze twee wegen richting het Merwedekanaal kent een lagere bebouwing van 2 á 5 bouwlagen.



Aanzicht op bebouwing aan de Europalaan 40 (links), 44 t/m 46 (midden) en 100 (rechts) (bron: Gemeente Utrecht, 2020)



Aanzicht voor- en zijgevel Eendrachtlaan 98 (bron: Gemeente Utrecht, 2020)

Langs de Zeehaenkade is een groenstructuur aanwezig in vorm van een bomenrij. Verder is veel groen op individuele kavels aanwezig.



Aanzicht Merwedekanaal, fietspad en Zeehaenkade (bron: Gemeente Utrecht, 2020)

Het voorliggende bestemmingsplan is actualiserend van aard en respecteert de structuurbepalende elementen van het plangebied.

3.2.3 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is actualiserend van aard en maakt geen nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk waarmee de historisch ontstane ruimtelijke en functionele structuren van het plangebied kan worden gewijzigd.

3.3 Functionele structuur en toegestane bebouwing

In deze paragraaf wordt ingegaan op de bestaande functionele structuur, het toegestane gebruik en bebouwing van het plangebied. Het gaat om de functies wonen, kantoren, bedrijven, hotel en casino, groen en openbare ruimte. Hieronder volgt een omschrijving per functie.



Functionele structuur plangebied

3.3.1 Bedrijven en kantoren

Tankstation met LPG Beneluxlaan

In het noorden van het plangebied is aan de Beneluxlaan 1001 (kadastraal bekend als UTT00-R-1281) een tankstation gevestigd. Volgens besluitsubvlak 45 van de geldende beheersverordening zijn hier specifieke regels in verband met risicovolle inrichtingen van toepassing. Zo geldt dat in een straal van 15 meter om de afleverzuil(en) geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd. Aangezien er binnen dit gebied alleen het tankstation zelf en gronden met een verkeersbestemming aanwezig zijn, is hiervoor geen regeling opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.



Aanzicht tankstation vanuit Beneluxlaan (bron: Gemeente Utrecht, 2020)

Beneluxlaan 1010, Eendrachtlaan 1 t/m 3 en Europalaan 40 en Vliegend Hertlaan 15 t/m 97

Aan de Beneluxlaan 1010, Eendrachtlaan 1 t/m 3 en Europalaan 40 (kadastraal bekend als UTT00-R-908) en de Vliegend Hertlaan 15 t/m 97 (kadastraal bekend als UTT00-R-1097) zijn momenteel kantoren waaronder Berenschot Groep B.V, Windunie B.V en Inspectie Leefomgeving en Transport- Rail en Wegvervoer gevestigd.



Aanzicht Beneluxlaan 1010 en Europalaan 40 (bron: Gemeente Utrecht, 2020)

Op het achterliggende terrein van de Beneluxlaan, de Eendrachtlaan, de Europalaan en de Vliegend Hertlaan is een bovengrondse parkeergarage met drie bouwlagen aanwezig.



Overdekte parkeergarage op het achterliggende terrein behorende bij Beneluxlaan 1010 en Europalaan 40 (bron: Gemeente Utrecht, 2020)

Europalaan 44 t/m 46

Hier is een kantoor van de Rabobank gevestigd. Het betreft een U-vormig kantoorpand bestaande uit 5 bouwlagen en is kadastraal geregistreerd onder UTT00-R663.



Aanzicht voorgevel Europalaan 44 t/m 46 vanuit Europalaan (bron: Gemeente Utrecht, 2020)

Europalaan 100 t/m 146, 200 t/m 222, 300 t/m 322, 400 t/m 486 en 500 t/m 546

De toegestane functie op deze adressen is kantoren. Hier zijn de kantoren van bedrijven zoals BCD Travel, Dytter, Dutch Game Garden, Social Brothers en Social Elephant gevestigd. De bebouwing bestaat uit 3 tot 9 bouwlagen.

De Europalaan 200 t/m 222 zijn tijdelijk bestemd voor Wonen (zie ook paragraaf 3.3.2). De Europalaan 100 is tijdelijk bestemd voor bedrijfsruimte en horeca.

De kantoren zijn verdeeld over 5 bestaande gebouwen gericht op de Europalaan. Aan de achterkant

van de kantoren panden bevinden zich 3 grootschalige parkeerterreinen waarvan 2 overdekt zijn. De parkeerterreinen worden ontsloten via de Eendrachtlaan.



Aanzicht voorgevel Europalaan 500 (bron: Gemeente Utrecht, 2020)



Aanzicht achtergevels Europalaan 400 t/m 486 (links) en 200 t/m 222 (rechts) vanuit Eendrachtlaan (bron: Gemeente Utrecht, 2020)

Eendrachtlaan 301 t/m 315 en Winthontlaan 1 t/m 151

Aan de Eendrachtlaan 301 t/m 315 en Winthontlaan 1 t/m 151 zijn kantoren gevestigd. Het gaat om kantoren van de verzekeringsmakelaar Aon, Interegi B.V. Paysuqare en Worldline en equens Worldline. Het gebouw bestaat aan de randen uit 3 tot 4 bouwlagen en heeft in het midden een hoogteaccent van ongeveer 16 bouwlagen. De ingang van het gebouw bevindt zich aan de kant van de Eendrachtlaan.



Zicht op ingang van het kantoor vanaf de Eendrachtlaan (bron: Google Streetview, 2019)

Winthontlaan 171 t/m 189

Het hoofdgebouw aan de Winthontlaan 171 t/m 189 (kadastraal bekend als UTT00-R-815) is parallel aan de Winthontlaan gelegen. Het gebouw dient als kantoor en heeft 4 bouwlagen. Daarnaast bevindt zich een bovengrondse, overdekte parkeergarage op het terrein. De parkeergarage is via de Winthontlaan ontsloten en bedient zowel het kantoor ernaast als de hierboven beschreven kantoorlocatie aan de Eendrachtlaan 301 t/m 315 en Winthontlaan 1 t/m 151.



Zicht op kantoor vanaf Eendrachtlaan (bron: Google Streetview, 2019)

Winthontlaan 2

In het gebouw op de hoek Europalaan/Winthontlaan is het kantoor van NWO gevestigd.



Zicht

op kantoor Winthontlaan 2 vanaf Europalaan (bron: Google Streetview, 2019)

Vliegend Hertlaan 4 t/m 8 Eendrachtlaan 80 t/m 82, 98, 100 t/m 260, 280 en 300

Ter plaatse van de Vliegend Hertlaan 4 t/m 8, Eendrachtlaan 80 t/m 82, 98, 100 t/m 260, 280 en 300 zijn een aantal grote garage- en autoverhuurbedrijven, opslagbedrijf maar ook een groothandel voor horeca, een microbrouwerij en een bakkerij aanwezig.

Aan de Vliegend Hertlaan 4 t/m 8 is een groothandel voor horeca, gevestigd.



Zicht op groothandel en parkeerterrein vanaf Vliegend Hertlaan (bron: Google Streetview, 2019)

Zeehaenkade 30 t/m 32

Aan de Zeehaenkade 30 t/m 32 (kadastraal bekend als UTT00-R-770) is de Stichting Leger des Heils gevestigd. Het gebouw heeft twee bouwlagen en vanaf de Zeehaenkade gezien aan de voorkant een parkeerterrein. Het parkeerterrein is bereikbaar via de Overijssellaan.



Aanzicht ingang en voorgevel Leger des Heils vanuit Zeenhaenkade gezien (bron: Gemeente Utrecht, 2020)
Zeehaenkade 50

Het bedrijf gevestigd aan de Zeenhaenkade 50 (kadastraal bekend als UTT00-R-670) maakt onderdeel uit van het grote autoverhuurbedrijf Terberg aan de Eendrachtlaan 280. De percelen hebben dan ook één gezamenlijk parkeerterrein dat tussen beide hoofdgebouwen in is gelegen. Het parkeerterrein is zowel vanuit de Zeenhaenkade als vanaf de Eendrachtlaan toegankelijk. De ingang vanuit de Zeenhaenkade gezien vormt de hoofdingang. Het L-vormige gebouw bestaat uit twee bouwlagen.



Zicht op parkeerterrein en gebouw van het autoverhuurbedrijf Terberg vanaf Zeenhaenkade (bron: Google Streetview, 2019)

Zeehaenkade 60

Aan de Zeenhaenkade 60 is op dit moment verfwinkel Sigma gevestigd. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen. Het betreft het kadastrale perceel UTT00-R-667.



Zicht op verfwinkel Sigma vanuit Zeehaenkade (bron: Google Streetview, 2019)

Zeehaenkade 62 t/m 70

Het betreft een braakliggend en onbebouwd terrein (kadastraal bekend als UTT00-R-666).



Zicht op braakliggend terrein vanuit Zeehaenkade (bron: Google Streetview, 2019)

3.3.2 Wonen

Vliegend Hertlaan 1 - 11

Aan de Vliegend Hertlaan 1 t/m 232 is in 2017 van een kantorenpand van 4 tot 8 bouwlagen naar een appartementengebouw (kadastraal bekend als UTT00-R-1250) getransformeerd. Met de transformatie, genaamd Flying Deer, zijn in totaal 251 appartementen gerealiseerd.

Het terrein is voor het autoverkeer bereikbaar via de Vliegend Hertlaan. Hier bevindt zich een groot parkeerterrein voor auto's en fietsers ten behoeve van de appartementen. Voor voetgangers en fietsers is het terrein naast de hoofdontsluiting ook bereikbaar via een vanuit de Beneluxlaan aangelegd (voet)pad.



Aanzicht voor- en zijgevel Vliegend Hertlaan 1 vanaf het parkeerterrein (bron: Gemeente Utrecht, 2020)



Aanzicht zij- en achtergevel Vliegend Hertlaan 1 vanaf hoek Zeehaenkade / Vliegend Hertlaan (bron: Gemeente Utrecht, 2020)

Het appartementengebouw is gericht op het Merwedekanaal en wordt enkel door een openbaar voet- en fietspad van het kanaal gescheiden.

Europalaan 200 en 202

Het betreft een kantoorfunctie (kadastraal bekend als UTT00-R-624). Voor de Europalaan 200 geldt een tijdelijke vrijstelling voor een woonfunctie. De woonfunctie is tot 22 februari 2027 toegestaan.



Aanzicht achtergevel blok Europalaan 100 t/m 146 (rechts), blok Europalaan 200 t/m 222 (midden) en Europalaan 400 t/m 486 (links) vanaf Eendrachtlaan (bron: Gemeente Utrecht, 2020)

Eendrachtlaan 10 (ligt buiten de plangrens van deze actualisering)

Voor de Eendrachtlaan 10 heeft een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is erop gericht dat de huidige kantoorfunctie wordt omgezet naar een definitieve woonbestemming.

3.3.3 Verkeer (Auto, langzaam verkeer, openbaar vervoer en parkeren)

Auto

Het plangebied sluit op drie punten aan op omliggende hoofdwegen, waarvan twee op de Europalaan en één op de Beneluxlaan. De verkeersstructuur van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door de slingerende Eendrachtlaan die het plangebied van noord naar zuid als het ware 'in tweeën deelt'.

De Overijssellaan, de Winthontlaan en de vliegende Hertlaan bepalen de oost-west verkeersstructuur.

De maximale snelheid voor voertuigen bedraagt in het gehele plangebied (Vliegend Hertlaan, Eendrachtlaan, Zeehaenkade, Overijssellaan en Winthontlaan) 50 km/uur.

Langzaam verkeer

Binnen het plangebied loopt een stedelijk hoofdfietsnetwerk. Eén van de fietsroutes ligt aan de oostelijke rand van het plangebied, tussen het Merwedekanaal en de Zeehaenkade. De andere fietsroute ligt aan de westelijke rand van het plangebied langs de Europalaan. Beide fietsroutes staan aan de zuidkant via de Winthontlaan en aan de noordkant via een fietspad langs de Beneluxlaan met elkaar in verbinding. Hiermee sluit het fietsnetwerk aan op het omliggende fietsnetwerk.

Openbaar vervoer

De openbare vervoersroute loopt langs de randen van het plangebied, via de Europalaan (halte Kanaleneiland-Zuid) en de Beneluxlaan (halte Europaplein Oost).



Bestaande bushalte aan de Europalaan (bron: Gemeente Utrecht, 2020)

Parkeren

Kantoren en bedrijven beschikken over parkeervoorzieningen op eigen terrein. Het gaat om gelijkvloerse, onoverdekte parkeerterreinen maar ook om overdekte parkeergarages met meer verdiepingen. Deze parkeerterreinen zijn niet openbaar. Verder zijn, verspreid over het plangebied, (langs)parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig.

3.3.4 Groen, openbare ruimte, recreatie en water

Groen

Binnen het plangebied is een beperkt aantal groenvoorzieningen te vinden in de vorm van enkele bomenrijen (voornamelijk populieren), wegbegeleitend groen, bermen en enig groen op bedrijventerreinen.

Water

Het Merwedekanaal is de enige watergang die in het plangebied voorkomt. Deze watergang vormt de oostelijke rand van het plangebied.



Aanzicht Merwedekanaal vanaf Zeehaenkade gezien (bron: Gemeente Utrecht, 2020)

3.3.5 Hotel en casino

Hotel- en kantoorontwikkeling, Winthontlaan 4 - 6

In het zuiden van het plangebied, aan de Winthontlaan 4 - 6, is het Van der Valk hotel gebouwd. In het gebouw wordt ook ruimte geboden aan kantoren. Het betreft een ontwikkeling die met vaststelling van het bestemmingsplan 'Hotel- en kantoorontwikkeling, Winthontlaan 4 - 6' op 13 februari 2014 door de gemeenteraad mogelijk is gemaakt. Het perceel heeft de bestemming 'Gemengd'.



Aanzicht voorgevel hotel (rechts) en kantoren (links) aan de Winthontlaan 4-6 (bron: Gemeente Utrecht, 2020)

Casino, Winthontlaan 8 - 10

In het zuidoosten van het plangebied is onlangs gestart met de bouw van een casino. Hiervoor is op 7 juni 2018 het bestemmingsplan 'Casino, Winthontlaan 8 - 10' vastgesteld door de gemeenteraad. Het perceel heeft de bestemming 'Cultuur en ontspanning'.



Aanzicht van het casino in bouwfase vanaf Zeehaenkade gezien (bron: Gemeente Utrecht, 2020)

3.3.6 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is actualiserend van aard. De in deze paragraaf omschreven ruimtelijke en functionele structuur wordt gerespecteerd en behouden.

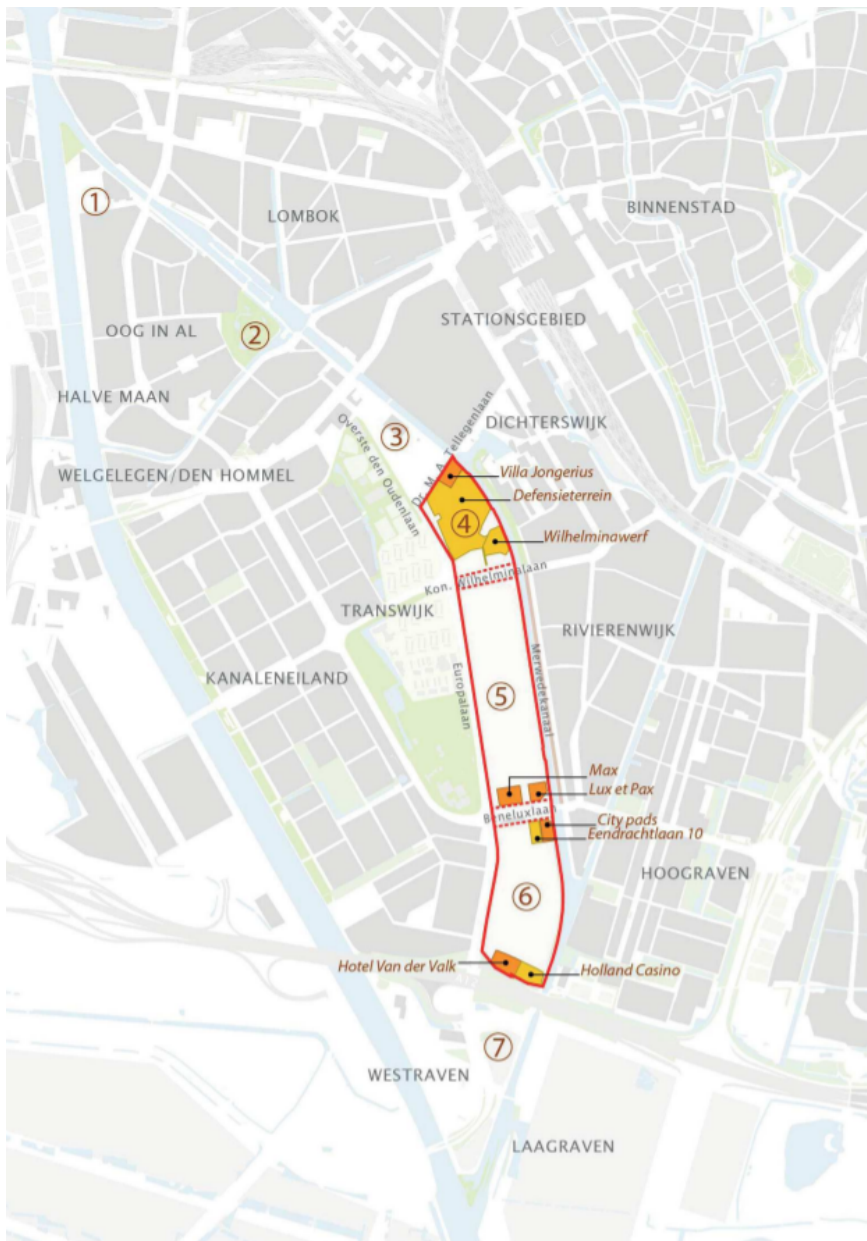
Met de vaststelling van beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk' in 2017 is de op dat moment bestaande planologische situatie vastgelegd. Voor dit bestemmingsplan is de feitelijke situatie opnieuw geïnventariseerd. Uit de inventarisatie blijkt dat er geen categorie 3 bedrijven binnen het plangebied aanwezig zijn.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeehaenkade e.o.' is een actualiseringsplan, bedoeld om de bestaande situatie vast te leggen (conserveren) en te voorkomen dat zich eventuele nieuwe ontwikkelingen voordoen die een belemmering vormen voor de toekomstige transformatie van dit deel van Merwedekanaalzone tot een hoogstedelijk, gemengd woon- en werkgebied met een betere aansluiting op de omgeving. Kortom, een noodzakelijke stap om in de toekomst ook dit deel van de stad gezonder, groener en duurzamer te maken volgens de ambities uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone. De juridische vertaling die hieruit voortkomt in de vorm van regels en bijbehorende verbeelding is in hoofdstuk 7 beschreven.

4.1 Algemeen

Een levende stad blijft in beweging. Met de stapsgewijze herontwikkeling van de Merwedekanaalzone wordt een nieuwe laag toegevoegd aan de geschiedenis van dit gebied; een aantrekkelijk hoogstedelijk woon- en werkgebied, met een robuust groen raamwerk en het Merwedepark als een nieuwe verblijfsruimte voor de stad. Een duurzame stedelijke ontwikkeling die, ook door de mogelijkheid om betere verbindingen te creëren tussen de omliggende wijken, juist op deze plek past. Deelgebied 6 omvat een oppervlak van ongeveer 22 hectare en vormt als meest zuidelijke deelgebied van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (die betrekking heeft op de deelgebieden 4, 5 en 6) de schakel tussen de bestaande woonwijken van Hoograven en Jutfasepunt, de nieuw te realiseren wijk Merwede (deelgebied 5), de Utrechtse woonboulevard en de punt Westraven. Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone is tevens onderdeel van de verstedelijkingsopgave A12-zone, waar Utrecht in samenspraak met de provincie Utrecht, het regionale samenwerkingsverband U10, Rijkswaterstaat en de buurgemeenten Houten en Nieuwegein aan werkt.



Deelgebieden Merwedekanaalzone (bron: Gemeente Utrecht, Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 (concept 17 december 2019)).

Het plangebied bestaat in de huidige situatie voornamelijk kantoren en bedrijven. Om de gewenste transformatie naar een hoogstedelijk, gemengd woon- en werkgebied niet te belemmeren, is voor de toekomstige woonfuncties een zorgvuldige en passende waardering van toegestane milieucategorieën van bedrijven nodig. Dit kan door in deze fase de milieucategorie van de huidige bedrijven in de feitelijke situatie vast te leggen. Hiervoor wordt met dit plan een aanpassing op maat geleverd.

In dit hoofdstuk worden eerst de algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Vervolgens wordt ingegaan op de verschillende planonderdelen.

4.1.1 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

Het plangebied heeft een heldere hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur wordt niet gewijzigd, mede doordat de waterloop (het Merwedekanaal), de belangrijkste groenelementen en de infrastructuur volgens de huidige situatie worden bestemd. Overige kleinere groene eenheden in de openbare ruimte vallen onder de ruimere bestemming Verkeer en Verblijf. Er worden geen nieuwe ruimtelijke structuren toegevoegd of bestaande structuren gewijzigd.

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit kantoren en bedrijven. Verder bestaat het

plangebied uit een hotel, een casino en een appartementengebouw.

In de beheersverordening is destijds qua bedrijfscategorieën en bouwmogelijkheden de bestaande planologische ruimte uit het daar aan voorafgaande bestemmingsplan overgenomen.

Voor de toekomstige transformatie van de Merwedekanaalzone is een passende aansluiting op omliggende gebieden van belang. Het gaat om bedrijven waarvan de maximaal toegestane milieucategorie feitelijk lager ligt dan de beheersverordening mogelijk maakt. Voor deze bedrijven is maatwerk gewenst. In paragraaf 4.2 volgt per locatie een beschouwing van de nodige maatwerk aanpassingen die met het voorliggende bestemmingsplan worden uitgevoerd. In paragraaf 4.4 wordt regeling met betrekking tot de toegestane bouwhoogtes aangevuld.

4.2 Feitelijke waardering maximale milieucategorie voor bedrijven

Eendrachtlaan 228, 242 en 300

Ter plaatse van de Eendrachtlaan 228, 242 en 300 zijn diverse garagebedrijven aanwezig. De geldende beheersverordening staat hier bedrijven behorende tot milieucategorie 1 tot en met 3.1 toe. Volgens de lijst van Bedrijfsactiviteiten van de VNG behoren garagebedrijven tot de milieucategorie 2.

In dit bestemmingsplan wordt de maximaal toegestane milieucategorie van de Eendrachtlaan 228, 242 en 300 in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en dus gewijzigd naar bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2.

Eendrachtlaan 280

Aan de Eendrachtlaan 280 een groot autoverhuur/lease-bedrijf (Terberg) met een eigen vulpunt voor benzine aanwezig. De geldende beheersverordening staat ter plaatse van dit perceel bedrijven behorende tot de milieucategorie 1 tot en met 3.2 toe. Volgens de lijst van Bedrijfsactiviteiten van de VNG behoren garagebedrijven tot de milieucategorie 2.

In dit bestemmingsplan wordt de maximaal toegestane milieucategorie van de Eendrachtlaan 280 in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en dus gewijzigd naar bedrijven behorende tot de milieucategorie 2.

Vliegend Hertlaan 8

Aan de Vliegend Hertlaan 8 is een groothandel voor horeca gevestigd. Volgens de geldende beheersverordening is hier een bedrijf behorende tot de milieucategorie 1 tot en met 3.1 toegestaan. Volgens de lijst van Bedrijfsactiviteiten van de VNG behoort een groothandel voor horeca tot milieucategorie 2 bedrijven.

Zeehaenkade 30 t/m 32

Hier is het kantoor van het Leger des Heils gevestigd. In dit bestemmingsplan wordt de maximaal toegestane milieucategorie van de Zeehaenkade 30 in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie (kantoor) en dus gewijzigd naar bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2.

Zeehaenkade 50

Het gebouw aan de Zeehaenkade 50 maakt onderdeel uit van het bedrijf Terberg dat aan de Eendrachtlaan 280 is gevestigd. In dit bestemmingsplan wordt de maximaal toegestane milieucategorie van de Zeehaenkade 50 in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en dus gewijzigd naar bedrijven behorende tot de milieucategorie 2.

Zeehaenkade 60

Aan de Zeehaenkade 60 is op dit moment verfwinkel Sigma gevestigd. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen. Een verfwinkel betreft volgens de lijst van Bedrijfsactiviteiten van de VNG een bedrijf behorende tot de milieucategorie 2.

In dit bestemmingsplan wordt de maximaal toegestane milieucategorie van de Zeehaenkade 60 in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en dus gewijzigd naar bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2.

4.2.1 Uitsterfregeling bedrijven in hogere milieucategorieën

Uit zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan is gebleken dat het garagebedrijf aan de Eendrachtlaan 300 ook vrachtwagens repareert. De reparatie van vrachtwagens is een activiteit die valt onder de milieucategorie 3.2 van de bij dit bestemmingsplan behorende lijst van bedrijfsactiviteiten.

De groothandel voor de horeca aan de Vliegend Hertlaan 8 en Eendrachtlaan 98, zijn na een nader onderzoek door de gemeentelijke bouw en milieu-inspecteurs gewaardeerd op categorie 3.1 van de bij dit bestemmingsplan behorende lijst van bedrijfsactiviteiten.

Gezien de transformatie die op termijn voor het plangebied wordt voorgestaan is het planologisch niet gewenst dat zich in de toekomst nieuwe bedrijven in het gebied vestigen met een hogere milieucategorie dan categorie 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende lijst van bedrijfsactiviteiten. Voor de hiergenoemde bedrijven is dan ook een uitsterfconstructie opgenomen die inhoudt dat als de betreffende bedrijven gedurende de planperiode beëindigd worden hiervoor in de plaats alleen categorie 2 bedrijven mogen terugkomen.

Een soortgelijke regeling is opgenomen voor het tankstation aan de Beneluxlaan 1001, voor wat betreft de Lpg verkoop. De gemeente is met o.a. dit tankstation in overleg over beëindiging van de verkoop van LPG ter plaatse. Zodra hierover overeenstemming is bereikt kan ter plaatse geen nieuw verkoop punt voor LPG meer gestart worden.

4.3 Een nieuwe regeling voor parkeren

In het plangebied is een aantal grote bovengrondse parkeergarages aanwezig. Daarnaast zijn op diverse plekken langspaarplaatsen in de openbare ruimte aanwezig.

Parkeergarage W1

Aan de Winthontlaan is de parkeergarage W1 gevestigd. De parkeergarage betreft geen commerciële garage en is enkel bestemd voor bezoekers van de bedrijven aan de Winthontlaan en de Europalaan.

Parkbee

Parkeergarage Parkbee aan de Europalaan 400 is eveneens een parkeergarage die alleen wordt gebruikt door (bezoekers van) bedrijven binnen het plangebied.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de parkeergelegenheden binnen het bestemmingsplangebied uitsluitend mogen worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan binnen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone gehuisveste functies en/of partijen. Dit is per bestemming geregeld in de artikelen 3.4.1, 4.4.1, 5.4.2, 6.3.3, 8.4.1, 13.3.3.

Daarnaast is in de algemene bouwregels de voorwaardelijke verplichting over parkeren aangescherpt. Binnen dit plangebied dienen de minimale normen toegepast te worden uit de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto. Dit is in de artikel 15.3 van de regels opgenomen.

4.4 Aanvulling op toegestane goot- en bouwhoogte

De toegestane goothoogte bedraagt volgens de besluitsubvlakken van de geldende beheersverordening ter plaatse van het plangebied 18 en 28 meter. Met dit bestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte aan de bestaande regeling toegevoegd. Goot- en bouwhoogte worden aan elkaar gelijk gesteld. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

4.5 Recente ontwikkelingen aan het plangebied toegevoegd

In het plangebied zijn de afgelopen jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen maken geen onderdeel uit van de geldende beheersverordening en kennen een eigen 'bestemming' of procedure. Hierna wordt ingegaan op deze situaties.

Winthontlaan 4 - 6, hotel- en kantoorontwikkeling

Het bestemmingsplan 'Hotel- en kantoorontwikkeling Winthontlaan 4-6, Merwedekanaalzone' is op 13 februari 2014 vastgesteld. Het gebouw heeft de bestemming 'Gemengd' en is inmiddels gerealiseerd. De juridische regeling voor de bestemming 'Gemengd' is één op één overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Winthontlaan 8 - 12, casino

Het bestemmingsplan 'Casino, Winthontlaan 8-10, Merwedekanaalzone' is op 7 juni 2018 vastgesteld. Het casino is inmiddels gerealiseerd en heeft de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Ter plaatse van deze bestemming is een casino inclusief additionele horeca toegestaan en horeca in de categorieën D1 en D2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en op de begane grondlaag. Ook is een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' toegestaan. De juridische regeling voor de bestemming 'Cultuur en ontspanning' is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan.

Eendrachtlaan 100

Aan de Eendrachtlaan 100 is een tijdelijke vergunning (met kenmerk HZ_WABO-17-14228 en HZ_WABO-19-36211) voor het wijzigen van een deel van het kantoorpand naar horeca (D1) en zakelijke dienstverlening en het realiseren van een terras (horeca) bij een brouwerij met milieucategorie 2 verleend. De tijdelijkheid is verlengd en eindigt in juli 2027. Deze vergunning is in dit bestemmingsplan verwerkt. Hierover meer in hoofdstuk 7.

Vliegend Hertlaan 1 - 11

Hiervoor is via een afwijking van het bestemmingsplan vergunning verleend voor transformatie van een kantoor- naar een woongebouw. Het perceel is daarom voorzien van de bestemming Wonen. Voor het bestaande gebouw is een bouwvlak opgenomen en is de bestaande bouwhoogte vastgelegd.

Europalaan 100 en 200

Aan de Europalaan 100 en 200 zijn tijdelijke vergunningen verleend voor het verbouwen van een kantoorgebouw voor het tijdelijk gebruik als woningen en bedrijfsruimte voor een periode van 5 jaar. Daarnaast is een vergunning verleend voor het verbouwen van een kantoor tot horeca. Later zijn deze tijdelijke vergunning verlengd tot 22 februari 2027. Deze vergunning is in dit bestemmingsplan verwerkt.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

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

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk actualiserend van aard. De regels uit de geldende beheersverordening worden beperkt aangepast in dit bestemmingsplan. Daardoor is de impact op milieu en omgeving zeer beperkt. De aanpassingen zijn vooral gericht op het op een goede manier vastleggen van de bestaande situatie en het terugbrengen van de milieucategorieën. Er zijn door het specifieke karakter van het plan geen algemeen aan te duiden effecten voor water, luchtkwaliteit, bodem, cultuurhistorie en archeologie, ecologie, duurzaamheid en energie, externe veiligheid en andere belemmeringen.

Bij de specifieke planbeschrijving zullen deze onderwerpen nog worden benoemd indien daar aanleiding voor is.

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

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

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

In onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. wordt aangegeven welke activiteiten altijd m.e.r.-plichtig zijn. Bij de activiteiten die in lijst 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 m.e.r. moet worden opgesteld.

Plansituatie

De in dit plan opgenomen activiteit overschrijdt niet de voor deze categorie geldende drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.. Het betreft een actualiserend bestemmingsplan waarbij de feitelijke situatie van aanwezige functies wordt vastgelegd en de milieucategorieën voor de toegelaten bedrijven worden beperkt. Er geen andere factoren aanwezig die aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een MER en is gezien de aard, omvang en ligging van het project geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke nadelige milieugevolgen. Er hoeft voor dit plan geen MER of m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

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 worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan.

In- en uitwaartse zonering

Uitwaartse zonering gaat uit van de milieubelastende functie, met als doel milieugevoelige functies in de omgeving te weren. In de zone rondom de belastende functie gelden beperkingen voor milieugevoelige functies en voor milieubelastende activiteiten.

Bij inwaartse zonering wordt vanuit de gevoelige functie een beschermende bufferzone gecreëerd.

Dit kan tot gevolg hebben dat bij de invulling van een bedrijventerrein minder belastende activiteiten op kleine afstand en meer belastende activiteiten op grotere afstand worden toegelaten.

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven enerzijds en milieugevoelige functies zoals wonen en kinderopvang anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de afstanden gebruikt de gemeente Utrecht de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk", versie 2009 (verder: VNG-handreiking). In dit bestemmingsplan wordt de lijst van bijlage 1 bij de VNG-handreiking, Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten, gehanteerd. Deze lijst deelt bedrijfsactiviteiten aan de hand van richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar in categorieën in. De grootste richtafstand van een van de vier aspecten is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Aan de hand van onderstaande tabel zijn de grenzen van de zones bepaald waarbinnen een bepaalde milieucategorie toegelaten kan worden. Daarbij is steeds gemeten vanaf dichtstbijzijnde gevel van een gebouw met een gevoelige functie. Dat is meestal een woning.

Milieucategorie	Minimale afstand
1	0-10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
2.3	1.000 m
6	1.500 m

Bij inwaartse zonering wordt vanuit de gevoelige functie een beschermende bufferzone gecreëerd. Dit heeft tot gevolg dat bij de invulling van het bedrijventerrein minder belastende activiteiten op kleine afstand en meer belastende activiteiten op grotere afstand worden toegelaten.

Nuancering richtafstand op grond van omgevingstype woonwijk

De VNG-handreiking maakt onderscheid tussen twee typen woongebied: de rustige woonwijk en het gemengd gebied. Het omgevingstype rustige woonwijk is een woonwijk die ingericht is volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies in het gebied voor en er is weinig verkeer langs de randen. Het omgevingstype gemengd gebied is een woongebied waarin ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en bedrijven voorkomen. Gebieden die langs hoofdinfrastructuur voor wegverkeer liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd. Met de aanwezigheid van spoor- en vaarwegen wordt geen rekening gehouden, omdat het geluid daarvan een incidenteel karakter heeft, terwijl wegen een continue achtergrondruis leveren.

In een gemengd gebied is er meer achtergrondgeluid. De milieubelasting door geluid dat afkomstig is van buiten het gebied gelegen bedrijven is vergeleken met een rustige woonwijk in gemengde gebieden lager, omdat het geluid opgaat in het achtergrondgeluid. Daardoor kunnen voor gemengde gebieden kleinere richtafstanden aangehouden worden.

De gemeente Utrecht heeft de richtwaarden voor het geluid van bedrijven in de Geluidnota Utrecht 2007 vastgelegd. Het geluid van bedrijven mag bij woningen langs drukke wegen hoger zijn dan langs een rustige weg. Volgens het gemeentelijk geluidbeleid is elke woonwijk een rustige woonwijk, uitgezonderd de woningen aan belangrijke (drukke) wegen en op bedrijventerreinen. Op basis van een groot aantal geluidsmetingen zijn de drukke wegen en rustige woonwijken in de Geluidnota in kaart gebracht. De voor- en zijgevels van de woningen in een "drukke woonwijk", zoals de woningen aan de Amsterdamsestraatweg, hebben een richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Rustige woonwijken, zoals de tweedelijns bebouwing achter de Amsterdamsestraatweg, hebben een richtwaarde van 45 dB(A). Deze indeling sluit aan bij de typen gemengd gebied en rustige woonwijk uit de VNG-handreiking.

De bestemmingsregeling is volgens de systematiek van de VNG-handreiking afgestemd op typen woongebieden. Tot de gemengde gebieden is door de hogere achtergrondwaarde van het geluid in vergelijking tot een rustige woonwijk een kortere afstand tot bedrijfsactiviteiten mogelijk. In de bestemmingsregeling is aan de hand van onderstaande tabel de zonering genuanceerd.

Minimale afstand tot categorie	Gemengd gebied: categorie
0 m	1
10 m	2
30 m	3.1
50 m	3.2
100 m	4.1
200 m	4.2
300 m	5.1
500 m	5.2
700 m	5.3
1.000 m	6
1.500 m	

Milieuzonering en afstanden

Het plangebied bestaat (aan de randen van het plangebied) voornamelijk uit kantoren. Op de achterliggende terreinen langs het Merwedekanaal zijn bedrijven gevestigd. Het plangebied kan derhalve worden aangemerkt als een gebied met een verhoogd achtergrondniveau, mede als gevolg van de invloed van de snelweg A12. Daarom wordt voor de richtwaarden en richtafstanden voor gemengd gebied uitgegaan.



Huidige milieuzonering in het plangebied met aanduiding categorie-indeling o.b.v. geldende beheersverordening en bestemmingsplan

Plansituatie

Deelgebied 6 maakt onderdeel uit van een groter geheel, namelijk de transformatie naar een hoogstedelijk woon- en werkgebied van de gehele Merwedekanaalzone.

Om te voorkomen dat milieuhinder van bestaande bedrijven in het plangebied een negatieve invloed zullen hebben op (toekomstige) woonfuncties in het plangebied, wordt de toegestane milieucategorie teruggebracht naar categorie 2. Uit een inventarisatie van de bestaande bedrijven is gebleken dat geen enkel bestaand bedrijf in een hogere categorie valt, zodat er geen beperkingen van toepassing zijn op nu gevestigde bedrijven.

Conclusie

De in de geldende beheersverordening en bestemmingsplannen opgenomen maximum toegestane milieucategorieën is tot stand gekomen op basis van de hiervoor genoemde richtafstanden. Het

beperken van de maximale milieucategorie heeft dus geen gevolgen voor omliggende (gevoelige) functies. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

5.4 Geluidhinder

Kader

In het kader van de modernisering van het instrumentarium geluidsbeleid is per 1 januari 2007 de Wet geluidhinder (Wgh) gewijzigd. De nieuwe wet heeft vooral gevolgen bij wijzigingen of aanleg van voorzieningen met gevolgen voor geluidhinder. Zo moet volgens de wet worden voorkomen dat bij reconstructie van wegen de geluidhinder toeneemt.

Plansituatie

De geldende beheersverordening kent aan de zuidkant een geluidzone industrie (besluitvlak 42) van het industrieterrein Laagraven:

"Ter plaatse van het besluitsubvlak '42' ligt de rond het industrieterrein Laagraven gelegen zone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan"

Voor de gronden gelegen binnen deze geluidzone is ook in dit bestemmingsplan de aanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen, waaraan dezelfde gebruiksregels zijn gekoppeld.

Dit bestemmingsplan is een consoliderend plan en maakt geen nieuwe (geluidgevoelige) ontwikkelingen mogelijk. De huidige bouw- en bestemmingsgrenzen worden gehandhaafd. Bouw- en goothoogtes wordt vastgelegd. Aangezien het bestemmingsplan alleen maar betrekking heeft op de bestaande situatie, kan het een verdere beschouwing van het aspect geluid achterwege blijven.

5.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden in bestemmingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. Daartoe moeten in de eerste plaats risicobronnen geïnventariseerd worden. Vervolgens wordt een toets uitgevoerd aan de betreffende wet- en regelgeving.

De normen en richtlijnen zijn onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het Bevt voor transport over wegen, spoorwegen en vaarwegen geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. In het Bevt staan twee soorten risico's beschreven waarop normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Naast risiconormeringen kent het Bevt tevens een extra afstandsbepaling, het zogenoemde plasbrandaandachtsgebied. Voor bebouwing binnen deze zone gelden extra bouwkundige eisen.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft aan hoe groot de overlijdenskans is wanneer een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De wetgever beschouwt een overlijdenskans van eens in de miljoen jaar (aangeduid met 10^{-6}) voor nieuwe situaties als acceptabel. In de wetgeving is dit risico vertaald naar een afstandsnormering ($PR=10^{-6}$ contour). Voor de afstand tussen de risicoveroorzakende activiteiten en kwetsbare objecten is die norm een harde grenswaarde. Voor de afstand tot beperkt kwetsbare objecten is die norm een richtwaarde waarvan mag worden afgeweken als daar een gegronde reden voor is.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan op het overlijden van een groep mensen als gevolg van een calamiteit. Het Bevt verplicht ertoe dat bij omgevingsvergunningen, waarbij wordt afgeweken van de bestemming, het groepsrisico wordt beschreven en gemotiveerd. Voor het toetsen van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde oriëntatiewaarde. Dit is geen harde wettelijke norm maar een houvast om te toetsen of het groepsrisico acceptabel is al dan niet in combinatie met maatregelen voor de bestrijding van ongevallen.

Plansituatie

In het plangebied is een bestaand LPG-tankstation aanwezig. Het voorliggende bestemmingsplan legt alleen de feitelijke situatie van dit LPG-station vast. Het vulpunt ligt op een locatie buiten het plangebied ook de daarbij behorende gevarencirkels reiken niet tot aan het plangebied. Externe veiligheid is dus niet van invloed op de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

Kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer is samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate van invloed op de luchtkwaliteit. In november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wetswijziging staat bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op basis van deze wet, opgenomen in artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer, dient het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening te houden met de effecten op de luchtkwaliteit.

Voor het bestemmingsplan 'Merwedekanaalzone, deelgebied 6' geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het betreft een actualiseringplan dat gericht is op het vastleggen van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan brengt een aantal maximaal toegestane milieucategorieën van bedrijven terug naar een lagere. Dit omdat de gevestigde bedrijven feitelijk een lagere milieucategorieën hebben dan de geldende beheersverordening mogelijk maakt. Daarnaast mogen parkeergelegenheden binnen het plangebied uitsluitend nog worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan binnen het plangebied gehuisveste functies en/of partijen. Dit zal minder verkeersbewegingen met zich mee brengen.

Plansituatie

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan, zodat geen aandacht besteedt hoeft te worden aan effecten op de luchtkwaliteit en geen luchtonderzoek nodig is.

5.7 Bodem

Kader

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

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

Plansituatie

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan. Voor overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging of hergebruik van grond is en blijft de gemeentelijke Nota bodembeheer 2017-2027 leidend.

5.8 Bomen

In deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone staan zowel in de openbare ruimte als op binnenterreinen en in tuinen van kantoren diverse bomen (zie onderstaande afbeelding uit het gemeentelijke basiskaartensysteem). De bomen langs de Zeenhaenkade maken deel uit van de stedelijke groenstructuur. Gezien de aard van het bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is er geen uitgebreide inventarisatie van de bomen gedaan. Uitgangspunt voor dit plan is dat bestaande bomen in het gebied gehandhaafd blijven en het plan dus geen invloed heeft op het bomenbestand in het gebied.



Bomen in het plangebied (Bron: gemeentelijk basiskaartensysteem)

Op het beheer van het bomenbestand in het gebied is het bomen beleid van toepassing. Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1^e keus herplant op locatie, 2^e keus herplant dichtbij locatie, 3^e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. Soms mag er worden afgeweken van de herplantplicht. Dat kan als er bijvoorbeeld sprake is van onder- of bovengronds ruimtegebrek of onveiligheid. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

5.9 Water

Het voorliggende bestemmingsplan is actualiserend van aard en heeft slechts beperkte ruimtelijke gevolgen. Het waterbeheer in het plangebied wordt inhoudelijk niet gewijzigd waardoor er geen effecten voor het waterbeheer zijn. De wijzigingen zien toe op de maximale milieucategorieën van bestaande bedrijven, het vastleggen van de goot- en bouwhoogtes, maar zorgen niet voor uitbreiding van bebouwing of verharding. Er wordt daarom geen watertoets opgesteld. Wel wordt het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) betrokken bij het vooroverleg en geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

5.10 Archeologie

Kader

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

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

Verordening en bestemmingsplan

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

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

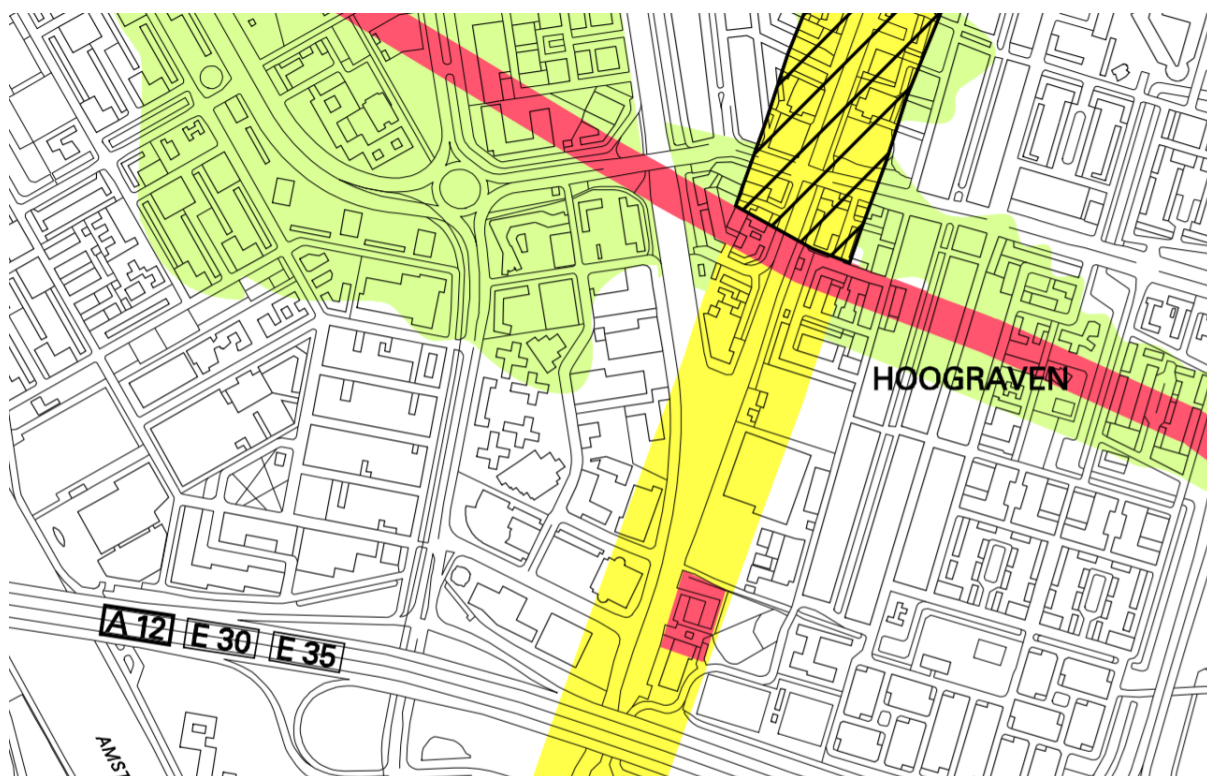
De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek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

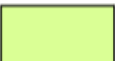
Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische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

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm. Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm. Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

Plansituatie

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart gedeeltelijk in een gebied van hoge archeologische waarde (noordoostelijke rand), gedeeltelijk in een gebied van archeologische verwachting en gedeeltelijk in een gebied met een hoge archeologische verwachting.



	Beschermd archeologisch Rijksmonument
	Gebied van hoge archeologische waarde
	Gebied van hoge archeologische verwachting
	Gebied van archeologische verwachting
	Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

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

Uitsnede archeologische waardenkaart en legenda (bron: gemeente Utrecht)

Voor deze gebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Hiermee worden de archeologische waarden en verwachtingen in het aangewezen gebied beschermd en veiliggesteld.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan in actualiserend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen en bodemingrepen mogelijk die de archeologische waarden in het gebied zouden kunnen aantasten. De in het plangebied voorkomende archeologische waarden worden door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' beschermd.

5.11 Kabels en leidingen

Kader

Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaalt het bevoegd gezag of dit wenselijk is. Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming/regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen (riool(pers)leidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) vervullen uitsluitend een functie voor de aanwezige functies in het gebied (kavelaansluitingen) en kunnen ook zonder planologische regeling worden aangelegd. Deze leidingen zijn aangelegd langs en/of in combinatie met aanwezige infrastructuur.

Plansituatie

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

5.12 Conclusie

Op basis van de hierboven beschreven paragrafen zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van de beheersverordeningen en bestemmingsplannen zoals genoemd in paragraaf 1.3. M.b.t. de actualisatie is dit bestemmingsplan actualiserend de vigerende bestemmingen worden in zoverre veranderd dat de maximaal toegelaten milieucategorie wordt verlaagd en er een parkeerregeling wordt toegevoegd.

Financiële uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan conserveert de vigerende bestemmingen, die reeds gerealiseerd zijn. Er behoeven geen kosten te worden gemaakt, en er worden ook geen opbrengsten gegenereerd. De plankosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden betaald uit de gemeentebegroting.

Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan conserveert de vigerende bestemmingen, die reeds gerealiseerd zijn. Economische uitvoerbaarheid, i.c. realisatie van de bestemming binnen de planperiode, is niet meer van belang.

Kostenverhaal

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bestemmingen toegevoegd, en ook geen nieuwe bouwplannen conform art. 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Daarom is er ook geen sprake van kostenverhaal. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Planschade

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt wel worden bestaande bestemmingen gewijzigd zoals in de inleiding van deze paragraaf beschreven. De gebruiksmogelijkheden van een aantal bedrijven teruggebracht tot hetgeen feitelijk aanwezig is, waardoor er zich in het gebied geen zwaardere bedrijven meer kunnen vestigen. Om die reden is een risico analyse planschade opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

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

De provincie en HDSR hadden geen opmerkingen over het plan. Rijkswaterstaat wil op een meer strategisch niveau het volgende opmerken. Gemeente anticipeert in bepaalde opzichten op de realisatie van MWKZ-deelgebied 5 door bedrijfscategorieën te verlagen en parkeerregulering aan te scherpen ter voorkoming van afwenteling. Het punt dat RWS wil maken is dat er voor de zittende bedrijven niet voorgesorteerd lijkt te worden op wat bereikbaarheidsveranderingen voor hun parkeernormering zouden kunnen betekenen.

Verwezen wordt daarbij naar de reactie* die RWS-MN heeft gegeven op het Mobiliteitsplan 2040 van de gemeente Utrecht waarin wordt opgeroepen ook actief bestaande situaties te gaan aanpakken. Van alternatieve mobiliteitsoplossingen die in het zuidwesten van Utrecht gekoppeld aan verstedelijking zijn voorzien kunnen nl. ook de bedrijven in deelgebied 6 gaan meeprofitieren. En aan het oplossen van autobereikbaarheidsproblemen op de Europalaan en A12-aansluiting die met die verstedelijking verbonden zijn kunnen ook deze bedrijven een bijdrage leveren.

Er is kortom alle aanleiding om niet alleen te conserveren, maar ook een pad te schetsen naar een geleidelijke mobiliteitstransitie en aanscherping van parkeerbeleid voor het gehele gebied. RWS is zich er (zoals ook in genoemde reactie aangegeven) van bewust dat dit gelet op verworven rechten lastig is, maar men daagt de gemeente uit daartoe ook in dit kader stappen in te zetten.

Gemeentelijke reactie

In de praktijk doet de gemeente al veel aan het stimuleren van duurzaam reisgedrag. De visie en het 5 stappenplan zoals dat in het mobiliteitsplan is opgenomen is de basis voor het te stimuleren van ander reisgedrag.

Als uitwerking van het mobiliteitsplan werken we aan concrete maatregelen, projecten en aan (deel)studies deelmobiliteit (op basis van het vigerende mobiliteitsplan). Wat we (als uitwerking van het mobiliteitsplan) nu al concreet doen (en dus niet 1 op 1 in het mobiliteitsplan staat) is onder meer afspraken maken over duurzaam reisgedrag met medeoverheden, werkgevers, en onderwijsinstellingen in de stad en regio, via Goedopweg. Werkgevers en werknemers lijken bereidt dit nieuwe gedrag vast te houden, ook na de coronamaatregelen. Door hierover expliciete afspraken te maken met werkgevers kunnen we dit daadwerkelijk verder stimuleren. Het is natuurlijk aan de werkgevers om hierover dan weer verdere afspraken te maken met hun werknemers over bijvoorbeeld de wijze waarop en frequentie.

Om in dit bestemmingsplan voor te sorteren op wat bereikbaarheidsveranderingen voor de parkeernormering van zittende bedrijven zou kunnen betekenen valt buiten de reikwijdte van wat de gemeente op dit moment met dit bestemmingsplan beoogt. Een dergelijke discussie moet naar onze mening in het bredere verband van de uitwerking van het mobiliteitsbeleid in zijn geheel worden gezien. Hierover zal te zijner tijd ook zeker met de bedrijven in deelgebied 6 worden gesproken. Het lijkt ons nu in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet gewenst om zittende bedrijven al te laten anticiperen op maatregelen en alternatieven die nog voorwerp van onderzoek en discussie zijn. Wij denken dat er meer draagvlak voor dergelijke maatregelen en ideeën zijn als die worden ontwikkeld in een gezamenlijke visie van gemeente en eigenaren ten aanzien van de transformatie van het gebied.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

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

7.2 Planvorm

Het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeehaenkade e.o. kenmerkt zich door een gedetailleerde bestemmingsregeling, zowel op de verbeelding als in de regels, voor de in het gebied aanwezige functies en bebouwing. die gevallen, waarin al voldoende zicht bestaat op een nadere ontwikkeling of uitvoering van gemeentelijk beleid gewenst is, is daarvoor een regeling opgenomen in het plan. Dit geldt bijvoorbeeld voor de beperking van de maximum toegestane milieucategorie.

7.3 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevengeschikte doeleinden);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- afwijkingsregels van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel, bijvoorbeeld bij wonen een aan-huis-verbonden bedrijf.
- afwijkingsregels van de gebruiksregels.

7.3.1 Het gebruik van het woord of

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

7.3.2 Nadere eisen

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

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

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

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

Deze specifieke ruimtelijke omstandigheden kunnen de volgende aspecten betreffen:

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

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

Stedenbouwkundige aspecten

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

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

Milieukundige aspecten

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

Sociale veiligheid

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

Verkeersaspecten

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

Gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen

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

7.4 Regeling bijbehorende bouwwerken

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

7.5 Nadere toelichting begripsomschrijvingen

Een aantal begripsomschrijvingen vraagt om nadere toelichting.

Zo wordt onder een Aan-huis-verbonden bedrijf ook een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang verstaan. Door de beperking van de maatvoering van een aan-huis-verbonden bedrijf

in de bestemmingen waar dat is toegestaan (maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 60 m²), is de kleinschaligheid gegarandeerd.

Bij het begrip Bebouwingspercentage is het van belang uit te leggen hoe dit moet worden berekend.

Het bebouwingspercentage is gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel, ofwel aan de oppervlakte van de gronden die bij eenzelfde bedrijf, instelling, woning of ander hoofdgebouw behoren.

Daarmee wordt voorkomen dat, als het maximum bebouwingspercentage op bijvoorbeeld 70% is gesteld, een bedrijf, instelling of ander hoofdgebouw op eigen terrein (het eigen bouwperceel) meer dan 70% en zelfs 100% bouwt. Dat zou tot gevolg hebben dat op andere bouwpercelen (die behoren bij andere bedrijven, instellingen, enzovoorts) het percentage van 70% niet (meer) kan worden gehaald of mogelijk zelfs helemaal niets kan worden gebouwd.

Bij het begrip Belhuis is een zodanige omschrijving gekozen, dat daaronder ook internetcafés vallen.

Evenementen

Evenementen moeten op grond van recente jurisprudentie in een bestemmingsplan zijn toegestaan als er sprake is van grootschalige, periodieke meerdaagse evenementen op dezelfde locatie. In dit bestemmingsplan zijn geen evenementen toegestaan die aan deze voorwaarden voldoen. Voor overige evenementen is een 'vergunning openbare ruimte' nodig op grond van de APV (Algemene Plaatselijke Verordening).

7.6 Systematiek van de bestemming Wonen

Aan-huis-verbonden bedrijf

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

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

Nadere eisen

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

7.7 Artikelsgewijze toelichting

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

Ter plaatse van het in het plangebied liggende tankstation is de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen' opgenomen. Ter plaatse mag ook lpg worden verkocht. Er is een uitsterfconstructie opgenomen om het verkooppunt lpg eventueel te verwijderen.

Artikel 4 Bedrijventerrein

De verschillende bedrijven zijn in de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Aan het plan is (als bijlage bij de regels) een 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten' toegevoegd. Een uitgebreide toelichting op deze lijst is opgenomen in paragraaf 7.8 en in de bijlage van de toelichting. Binnen het plangebied zijn uitsluitend de bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 1 en 2 toegelaten. Twee bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie hebben een maatwerkbestemming gekregen. Er is een

uitsterfconstructie opgenomen die er op gericht is dat in de toekomst alleen nog maximaal categorie 2 bedrijven zich kunnen vestigen. Een en ander is beschreven in paragraaf 4.2.1

Er is een regeling opgenomen in verband met parkeren op eigen terrein. Parkeren dient, waar daartoe de ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn, te geschieden op eigen terrein. In deze bestemming kunnen burgemeester en wethouders dan ook nadere eisen stellen aan zowel de situering als het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, als dat noodzakelijk is uit een oogpunt van verkeersveiligheid of ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning

Voor het perceel Winthontlaan 8-10 is de bestemming 'Cultuur en ontspanning' opgenomen. Ter plaatse wordt het casino met horecavoorziening gebouwd.

Voor beide functies is een maximale oppervlakte opgenomen. Door het vastleggen van de bebouwingmogelijkheden in een bouwvlak en maximale bouwhoogte op de verbeelding zijn de kaders, waarbinnen de nieuwe bebouwing moet worden gerealiseerd, vastgelegd.

Artikel 6 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen voor het perceel Winthontlaan 4-6. Voor de inhoud is aangesloten bij de daarop van toepassing zijnde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het geldende bestemmingsplan is er op gericht een hotel met bijbehorende functies als een restaurant en congresruimte van circa 20.000 m² mogelijk te maken. Daarnaast is er 10.750 m² BVO ruimte voor aanvullende functies waarvan maximaal 5000 m² zelfstandige kantoorruimte toegestaan. Het overige deel van het gebouw kan voor diverse functies worden aangewend. Daarbij kan worden gedacht aan functies op het gebied van cultuur en ontspanning die een aanvulling kunnen vormen op de aanwezige hotelfunctie. Echter, ook andere functies zijn denkbaar (bedrijven/maatschappelijk/sociaal medisch). Vanwege de verkeerssituatie in het gebied zijn de meer verkeersaantrekkende aanvullende functies in het bestemmingsplan qua oppervlakte zodanig gelimiteerd dat zij geen onevenredig beslag leggen op de verkeersruimte in en om het plangebied. Middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid bestaat de mogelijkheid om in het programma te schuiven, mits middels onderzoek is aangetoond dat dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de kruispuntbelasting van de Europalaan in de spits.

Een aantal aanvullende functies is nadrukkelijk uitgesloten. In het aanvullende programma kan in ieder geval geen apart congrescentrum of apart vergadercentrum worden gerealiseerd. Deze mogen alleen als bijbehorende functies binnen de totale aantal hotel vierkante meters worden gerealiseerd. Een bioscoop en of casino/spielhal mag evenmin worden gerealiseerd.

Voor de berekening van de hoogte van halfverdiepte parkeergarages geldt een afwijkende regeling. De hoogte van deze voorzieningen die aan de zijde van de Winthontlaan maximaal 1,50 meter mogen zijn, wordt niet berekend vanaf het peil maar vanaf een punt op 2,40 meter uit de gevel van die parkeervoorziening.

Artikel 7 Groen

Het groen langs het Merwedekanaal is voorzien van een groenbestemming. De kleinere stukken groen zijn opgenomen in de verkeersbestemming.

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

Artikel 8 Kantoor

In het plangebied zijn verschillende kantoorgebouwen aanwezig. Deze hebben een passende kantoorbestemming gekregen.

Een nadere eisenregeling is hierbij opgenomen in verband met parkeren op eigen terrein. Parkeren dient, waar daartoe de ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn, te geschieden op eigen terrein. In deze bestemming kunnen Burgemeester en wethouders dan ook nadere eisen stellen aan zowel de situering als het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

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

Artikel 10 Waarde - Archeologie

De bescherming van de archeologisch waardevolle gebieden is binnen de gemeente vastgelegd in de

Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Voor een archeologisch waardevol gebied geldt het volgende regime:

- bij bouwwerken wordt de archeologie gekoppeld aan de omgevingsvergunning;
- alvorens het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleent, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog over de gevolgen van voorgenomen werken of werkzaamheden voor het behoud van de archeologische waarden in het gebied;
- de gemeente beslist op basis van het advies of en onder welke voorwaarden de vergunning wordt verleend.

Artikel 11 Water

Voor het Merwedekanaal is de bestemming 'Water' opgenomen. De regeling uit de keur blijft onverkort naast het bestemmingsplan van kracht.

In de meeste andere bestemmingen zijn waterbeheer, waterberging en sierwater eveneens toegestaan, in het belang van waterbeheer en waterberging.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

Op gronden langs het Merwedekanaal die tevens een functie hebben als waterkering is een dubbelbestemming opgenomen.

Voor de andere bestemmingen van deze gronden gelden bijzondere bepalingen met het oog op de waterkering. Het bouwen conform die andere bestemmingen is alleen toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid. Dat om te kunnen beoordelen of door dat bouwen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Essentieel is dat de beheerder van de betreffende leiding in die beoordeling wordt betrokken. Daarom is als voorwaarde gesteld dat per afwijking vooraf diens advies dient te worden ingewonnen.

Deze regeling in het bestemmingsplan laat onverlet de bepalingen die gelden voor activiteiten (zoals grondroeringen) op, in of nabij waterkeringen, uit hoofde van de Keur van het betreffende waterschap of enige, andere specifieke regelgeving.

Artikel 13 Wonen

Voor deze bestemmingen is de gebruikelijke regeling voor hoofdgebouwen (woningen), bijbehorende bouwwerken (vrijstaand of aangebouwd) en overige bouwwerken is opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 15 Algemene bouwregels

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

Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Bro maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Artikel 15.3 lid 1 van de planregels regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijk beleid (ten tijde van het opstellen van deze toelichting: de Nota Stallen en Parkeren 2013).

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

Als gedurende de geldigheid van dit bestemmingsplan het parkeerbeleid wordt gewijzigd, geldt als uitgangspunt dat een aanvraag om omgevingsvergunning aan het op dat moment geldende parkeerbeleid wordt getoetst. Daarom bevat artikel 15.3 lid 2 een regel die bij gewijzigd beleid een afwijking over de bij de aanvraag horende parkeereis, zodat gemotiveerd wordt in hoeverre het nieuwe beleid wordt toegepast. Recent is de Nota Stallen en Parkeren gewijzigd via het op 28 maart 2019 vastgestelde addendum Nota parkeernormen fiets en auto.

Aanvullend op bovenstaande regeling is in alle bestemmingen opgenomen dat de parkeergelegenheid binnen het plangebied uitsluitend mag worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan binnen het plangebied gehuisveste functies en/of partijen. Omdat het gebied voor wat betreft parkeren een maatwerk gebied is, is bij alle bestemmingen met uitzondering van het Casino opgenomen dat in aanvulling op artikel 15.3 bij het verlenen van de vergunning voor het bouwen of gebruik, uitsluitend de minimale autoparkeernormen uit de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I van de Nota Stallen en Parkeren 2013) worden gehanteerd.

Voor het Casino is een aparte maatwerkregel opgenomen voor wat betreft het parkeren.

Woningvorming en omzetting

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

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

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt de mogelijkheid om de leefbaarheid in een bestemmingsplan te beschermen. Op grond daarvan kan woningvorming en omzetting gereguleerd worden. Lid 15.4 van dit bestemmingsplan regelt dat het vormen en het omzetten van woningen mag als dat op een aanvaardbare manier gebeurt. De regel onder 2 geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, in afwijking van de regel onder 1, woonvorming of woningsplitsing toe te staan. Burgemeester en wethouders toetsen hierbij aan de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten uit 2015. De voorwaarde voor het verlenen van de vergunning is, dat er goede woningen of onzelfstandige woonruimten ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, het verkeer, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de burelen.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

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

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

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

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

Woningvorming en omzetting

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

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

Geluidzone - industrie

Rond het industrieterrein Laagraven is een "geluidzone industrielawaai" vastgesteld. Op grond van de Wet geluidhinder behoort tot deze geluidzone het gebied tussen het industrieterrein en de buitengrens van de geluidzone industrielawaai. Buiten de geluidzone mag de geluidbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A).

Op de verbeelding is de geluidzone, voor zover deze binnen het plangebied valt, weergegeven met de gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie". Binnen de geluidzone zijn woonbestemmingen en andere geluidgevoelige bestemmingen enkel toegestaan indien de geluidbelasting op de gevels voldoet aan de wettelijke grenswaarden (voorkeursgrenswaarde is 50 dB(A)).

Vrijwaringszone - straalpad

Binnen deze zone loopt een straalpad, op basis waarvan de bouwhoogte van bouwwerken die hier op grond van de desbetreffende bestemming zijn toegestaan, worden beperkt.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 21 Slotregel

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

Prostitutie

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

maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algeheel verbod, maar wel een verbod op seksinrichtingen binnen dit plangebied.

7.8 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Algemeen

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

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

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

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

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

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

Omgevingstype rustige woonwijk

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

Omgevingstype gemengd gebied

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

Bedrijfswoningen

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

Te hanteren richtafstanden

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

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk (in meters)	Richtafstand gemengd gebied (in meters)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

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

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

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

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

De toegepaste Lijst van Bedrijfsactiviteiten

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

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

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

Flexibiliteit

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

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

7.9 Lijst van Bedrijven functiemenging

Toepassing Lijst van Bedrijven functiemenging

Algemeen

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

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

kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de Lijst van Bedrijven functiemenging) bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

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

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

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

Kenmerken van de activiteiten

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

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

De toegepaste Lijst van Bedrijven functiemenging

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

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

Categorie-indeling

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

Categorie A

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

Categorie B1

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

Categorie B2

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

Categorie C

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

Flexibiliteit

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

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

7.10 Lijst van Horeca-activiteiten

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

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

een horecabedrijf is een bedrijf of instelling waar:

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

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

Onderscheid tussen de categorieën A2, A1 en B

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

Onderscheid tussen de categorieën C en D

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

Coffeeshop, shishalounge

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

Horeca-achtige activiteiten

Afhaalzaak

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

Ondersteunende horeca

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

Het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 geeft hiervoor de volgende randvoorwaarden:

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

Additionele horeca

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

waar de additionele horeca-activiteiten mogen plaatsvinden. Daarom is additionele horeca alleen in een bovengenoemde bestemmingen toegestaan, als additionele horeca in de bestemmingsomschrijving van die bestemmingen is opgenomen.

Kenmerken van additionele horeca zijn:

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

7.11 Handhaving

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

Doel handhavend optreden

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

Wijze van handhaven

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

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Planschaderisicoanalyse

PLANSCHADERISICOANALYSE

PROJECT	De Merwedekanaalzone (deelgebied 6)
STATUS	2.1
PROJECTNUMMER	20142
DATUM	16 december 2020
AUTEUR	[REDACTED]
CONTROLE	[REDACTED]



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
1.1 Onderzoeksmethodiek	4
1.2 Leeswijzer	4
1.3 Het projectgebied	5
1.4 Doel	5
1.5 Verantwoording	6
2 Uitgangspunten voor het onderzoek.....	7
2.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).....	7
2.2 Beoordelingscriteria	8
2.3 Planologische vergelijking	8
2.4 Huidig planologische regime	8
2.5 Toekomstig gebruik.....	13
3 Analyse van de schadefactoren	15
3.1 Opname- en peildatum	15
3.2 Functiewijziging.....	15
3.3 Wijziging in bebouwingsmogelijkheden	15
4 Beoordeling objecten	18
4.1 Verminderde dag- en zonlichttoetreding, uitzichtbeperking en privacy	18
4.2 (Milieu)hinder	18
4.3 Wijziging verkeerssituatie en parkeren	18
4.4 Belemmering bedrijfsvoering	19
4.5 Wijziging situeringswaarde	21
5 Conclusie risicoanalyse planschade	22

Bijlagen

- 1 Overzicht bestaande bedrijven inclusief milieucategorie.
- 2 Taxatierapport

1 Inleiding

De gemeente Utrecht is voornemens om de Merwedekanaalzone te herontwikkelen. De Merwedekanaalzone is verdeeld in diverse deelgebieden. Voorliggende rapportage spitst zich toe op deelgebied 6. Deelgebied 6 omvat het gebied tussen de Beneluxlaan, het Merwedekanaal, de Rijksweg A12 en de Europalaan. Voor dit gebied is de gemeente Utrecht voornemens een conserverend bestemmingsplan op te stellen. Dit bestemmingsplan heeft ten doel, om de bestaande situatie in het plangebied vast te leggen, zodanig dat de huidige bedrijvigheid in het gebied kan worden voortgezet op een wijze die in overeenstemming is met de gewenste ontwikkelingsgang van het gebied. Daarnaast voorziet het conserverende bestemmingsplan in een parkeerregeling, welke de parkeerplaatsen koppelt aan de partijen in het gebied en verhuur van parkeerplaatsen aan partijen van buiten het deelgebied verbiedt.

Als gevolg van de verandering van het planologisch regime kan mogelijk planschade optreden voor omliggende objecten. Op basis van artikel 6.1, lid 4 en 5 van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot planschade worden ingediend tot 5 jaar na onherroepelijk worden of na ter inzagelegging van het betreffende plan. In deze analyse wordt beoordeeld of voor omliggende objecten planschade kan optreden ten gevolge van de wijziging van het planologisch regime.

1.1 Onderzoeksmethodiek

Voorliggende planschaderisicoanalyse beoogt een globaal beeld te geven van de mogelijk te verwachten planschade voor de objecten in het plangebied. Voor de objecten in het plangebied is uitgegaan van de door de gemeente Utrecht aangeleverde informatie omtrent de aanwezige bedrijven in het projectgebied. In onderhavige planschaderisicoanalyse vindt een globale vergelijking plaats van het huidig planologisch regime en het toekomstig regime. Vervolgens wordt de bestaande bedrijvigheid beoordeeld aan de hand van een aantal criteria, waaronder het criterium 'belemmering bedrijfsvoering'. Omdat het nieuwe planologisch regime een conserverend bestemmingsplan betreft, worden in deze rapportage enkel de objecten in het plangebied beoordeeld.

Als uit bovengenoemde vergelijkingen blijkt dat een grond voor planschade bestaat, wordt in overleg met een erkend taxateur beoordeeld of de mogelijke redenen voor planschade in aanmerking komen voor vergoeding. Beoordeeld wordt of de planschade het maatschappelijk risico overstijgt en welk percentage van het maatschappelijk risico gerechtvaardigd is.

Tot slot vindt een globale raming plaats van de mogelijke planschade. De raming vindt plaats in samenwerking met een erkend taxateur.

1.2 Leeswijzer

- Hoofdstuk 1: omschrijving projectgebied, doel en verantwoording;
- Hoofdstuk 2: uitgangspunten voor het onderzoek;
- Hoofdstuk 3: analyse van de schadefactoren;
- Hoofdstuk 4: beoordeling objecten;
- Hoofdstuk 5: conclusie.

1.3 Het projectgebied

Voorliggende planschaderisicoanalyse heeft betrekking op deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone. Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone wordt omsloten door:

- de Beneluxlaan aan de noordzijde;
- het Merwedekanaal aan de oostzijde;
- de Rijksweg A12 aan de zuidzijde;
- de Europalaan aan de westzijde.

figuur 1. luchtfoto projectgebied globaal (bron: QGIS, eigen bewerking)



1.4 Doel

Voorliggende planologische wijziging betreft een wijziging ten opzichte van de in de vigerende beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk”, de beheersverordening “Algemene regels actualiseren”, het voorbereidingsbesluit “Merwede Kanaalzone 2019”, het vigerende bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden”, het bestemmingsplan “Hotel en kantoorontwikkeling Winthontlaan 4 – 6, Merwedekanaalzone” en het bestemmingsplan “Casino, Winthontlaan 8 – 10, Merwedekanaalzone” toegelaten mogelijkheden. In verband met de wijziging van het planologisch regime wordt het risico van planschade krachtens artikel 6.1 van de Wro in kaart gebracht.

Krachtens artikel 6.1 Wro kunnen burgemeester en wethouders, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een wijziging van het bestemmingsplan of projectbesluit, op aanvraag een tegemoetkoming doen toekomen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

1.5 Verantwoording

In dit advies wordt op basis van de ter beschikking gestelde informatie een risicoanalyse uit gevoerd ten aanzien van objecten in en in de nabije omgeving van het te wijzigen plangebied die mogelijk planschade kunnen ondervinden. Hierbij is uitgegaan van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van artikel 6.1 Wro.

Benadrukt dient te worden dat indien na inwerkingtreding van de planologische maatregel planschadeverzoeken worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie, na het horen van belanghebbenden en aansluitend taxatie tot een ander oordeel kan komen zowel voor wat betreft mogelijke planschade als voor de hoogte van de planschadevergoeding.

Voorts kan de besluitvorming en eventueel bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden. De risicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe planologische regime.

2 Uitgangspunten voor het onderzoek

2.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Planschade is geregeld in hoofdstuk 6. Artikel 6.1 is het artikel waarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd.

Artikel 6.1, lid 1 luidt: “Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.”

Maatschappelijk risico

Ten aanzien van vergoeding van planschade geldt op basis van artikel 6.2 Wro een normaal maatschappelijk risico voor indirecte planschade. Dit houdt in dat indien sprake is van schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak of in de vorm van inkomensderving, een gedeelte, gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak respectievelijk het inkomen, voor rekening van de aanvrager blijft.

In de praktijk is echter regelmatig de vraag aan de orde of het – gelet op specifieke omstandigheden van het geval – gerechtvaardigd is om een hoger percentage dan 2% van de waarde van de onroerende zaak voor rekening van de aanvrager te laten. Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:1653) blijkt dat dit gerechtvaardigd is, indien sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachting ligt. Bijvoorbeeld de inbreiding van woningen in een bestaande woonkern worden in beginsel aangemerkt als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Om te beoordelen of de maatschappelijke ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, hecht de Afdeling onder andere waarde aan het voorgaande bestemmingsplan.

De ABRvS¹ heeft echter geoordeeld dat een percentage van 5% niet zondermeer gehanteerd kan worden bij directe planschade, waar in voorliggende analyse sprake van is. Dit temeer doordat in de wet geen forfaitaire drempel is opgenomen voor directe planschade, in tegenstelling tot de forfaitaire drempel van 2% bij indirecte planschade.

In voorliggende analyse is sprake van directe planschade. Voor directe planschade, in tegenstelling tot indirecte planschade, is in de wet geen forfaitaire drempel opgenomen. In samenwerking met erkend taxateur de heer ing. B. Keller van Keller Grondzaken B.V. is daarom bepaald dat het maatschappelijk risico, uitgaande van een worst case scenario, op 0% wordt gesteld.

Voorzienbaarheid en schadebeperkende maatregelen

In artikel 6.3 van de wet wordt aangegeven dat bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming om schade eventuele voorzienbaarheid en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken moet worden meegenomen bij de

1

¹ ABRvS 17 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1293.

bepaling van planschade. Het onderdeel voorzienbaarheid wordt in een separaat memo beschouwd.

2.2 Beoordelingscriteria

Artikel 6.1 Wro stelt geen criteria voor het instellen van een verzoek tot schadevergoeding. In beginsel zullen alle verzoeken ontvankelijk worden verklaard, indien een causaal verband met de te ontwikkelen locatie aanwezig is.

Uit de jurisprudentie blijkt dat onder meer de volgende factoren kunnen zorgen voor een planologische verslechtering en schadeaanspraak:

1. verminderde dag- en zonlichttoetreding;
2. uitzichtbeperking;
3. privacy;
4. (milieu)hinder;
5. wijziging verkeerssituatie en parkeren;
6. belemmering bedrijfsvoering;
7. wijziging situeringswaarde.

In de beoordeling zijn de bebouwde objecten betrokken die gelegen zijn binnen deelgebied 6.

2.3 Planologische vergelijking

Toepassing van artikel 6.1 Wro vereist een vergelijking van de planologische regimes vóór en ná de gestelde schadeveroorzakende bestemmingswijziging. Het bouwplan tot ontwikkelen van het projectgebied moet daartoe worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor het vigerende planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van het planologisch regime maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Onder de planschaderegeling ex artikel 6.1 e.v. Wro vormen de bepalingen van een planwijziging of een planuitwerking, binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of een nadere eis, een zelfstandige grondslag voor planschade. Zolang niet verwezenlijkt, blijven onder de Wro binnenplanse flexibiliteitsbepalingen in de planvergelijking buiten beschouwing.

Verder mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties in de beoordeling geen rol in een planvergelijking spelen (hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld op de functie van afschermende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn in een analyse).

Voor de nieuwe bestemming is uitgegaan van de verstrekte gegevens van de gemeente Utrecht, waarbij is uitgegaan van het toekomstig gebruik zoals beschreven in paragraaf 2.5, 3.2 en 3.3.

2.4 Huidig planologische regime

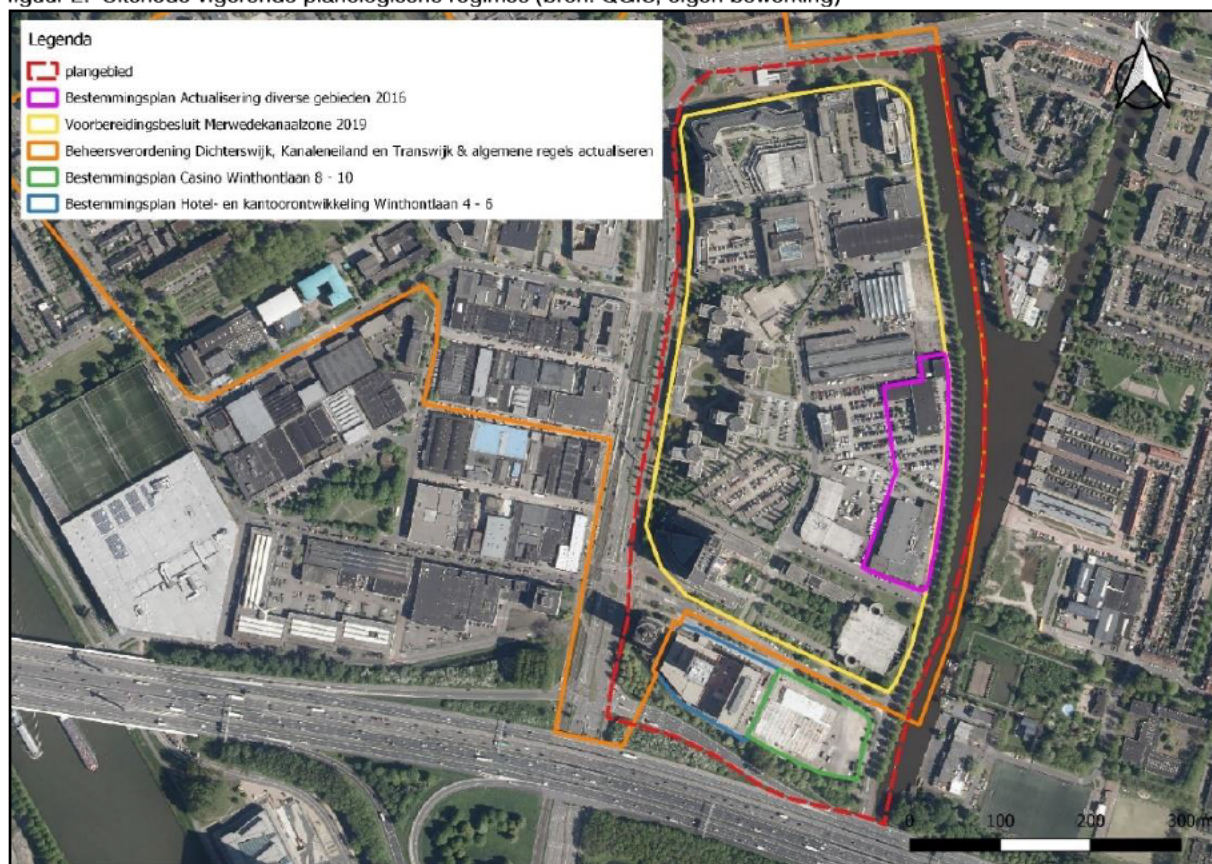
Er zijn diverse regelingen van kracht op de projectlocatie, te weten:

- Het bestemmingsplan "Hotel- en kantoorontwikkeling Winthontlaan 4 – 6, Merwedekanaalzone" van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 13 februari 2014.

- Het bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden 2016” van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 1 december 2016.
- De beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk” van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 30 november 2017.
- De beheersverordening “Algemene regels actualiseren” van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 30 november 2017.
- Het bestemmingsplan “Casino, Winthontlaan 8 – 10, Merwedekanaalzone” van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juni 2018.
- Het voorbereidingsbesluit “Merwede Kanaalzone 2020” van de gemeente Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 15 oktober 2020.

Op onderstaande afbeelding zijn de vigerende planologische regimes weergegeven.

figuur 2. Uitsnede vigerende planologische regimes (bron: QGIS, eigen bewerking)



Bestemmingsplan “Hotel- en kantoorontwikkeling Winthontlaan 4 – 6, Merwedekanaalzone”

Het plangebied is deels gelegen binnen het bestemmingsplan “Hotel- en kantoorontwikkeling Winthontlaan 4 – 6, Merwedekanaalzone”. Op basis van dit regime heeft het plangebied de bestemming ‘Gemengd’, waarbinnen een bouwvlak geldt en diverse maatvoeringsvlakken. Aan de randen geldt een bouwhoogte van 1,5 meter. Vervolgens geldt een bouwhoogte van 14,5 meter en zijn twee hoogteaccenten van respectievelijk 80 en 34 meter hoog toegestaan. Daarnaast heeft een deel van de locatie de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’.

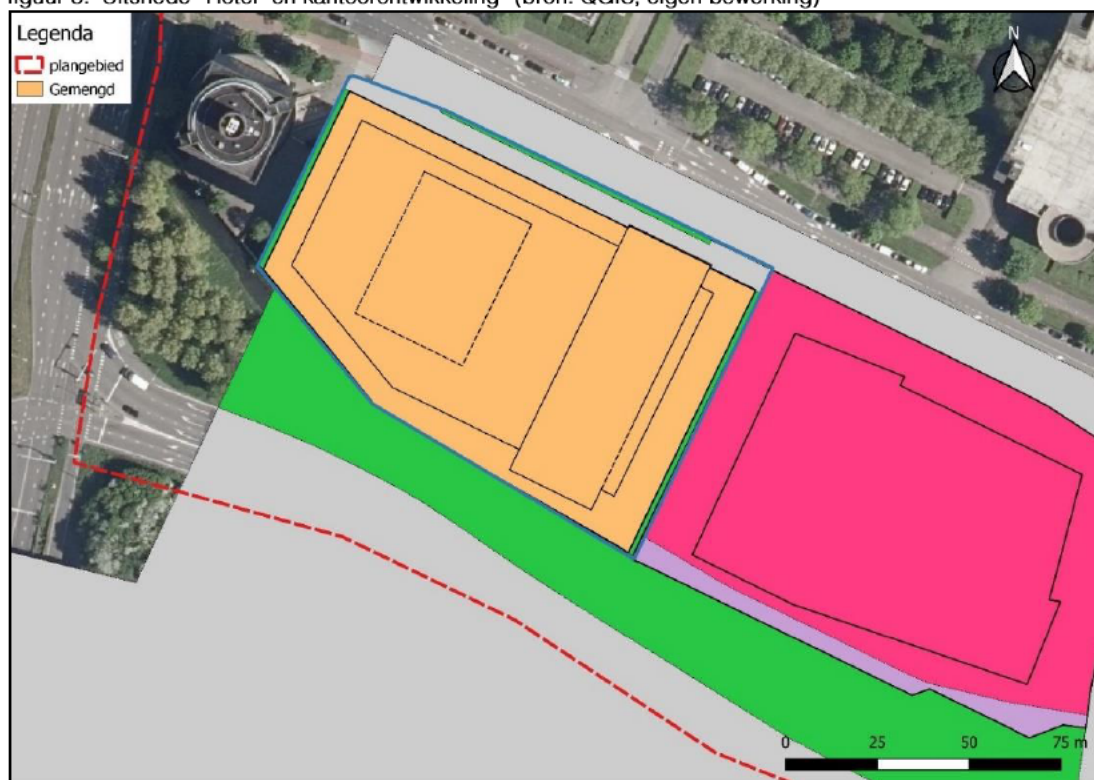
Binnen de bestemming ‘Gemengd’ zijn de volgende functies toegestaan:

- a. een hotel inclusief de bijbehorende congresfunctie en horeca in de categorieën B, D1, D2 en A2 zoals beschreven in bijlage 2 Lijst van horeca-activiteiten en voor zover voldaan wordt aan bepaalde in artikel 3.4.1,

- b. alsmede de hieronder opgesomde aanvullende functies, uitsluitend indien en voor zover voldaan wordt aan het daaromtrent bepaalde in artikel 3.4.2:
 - 1. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A tot en met B2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging;
 - 2. culturele voorzieningen en ontspanning uitsluitend als genoemd in artikel 3.4.2 onder 2; zelfstandige kantoren;
 - 3. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend als genoemd in artikel 3.4.2 onder 4;
- c. de bij de bestemming behorende, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

De hierboven genoemde artikelen 3.4.1 en 3.4.2 betreffen de specifieke gebruiksregels. Deze gebruiksregels bevatten restricties voor het toegestane bruto vloeroppervlakte van de functies.

figuur 3. Uitsnede "Hotel- en kantoorontwikkeling" (bron: QGIS, eigen bewerking)



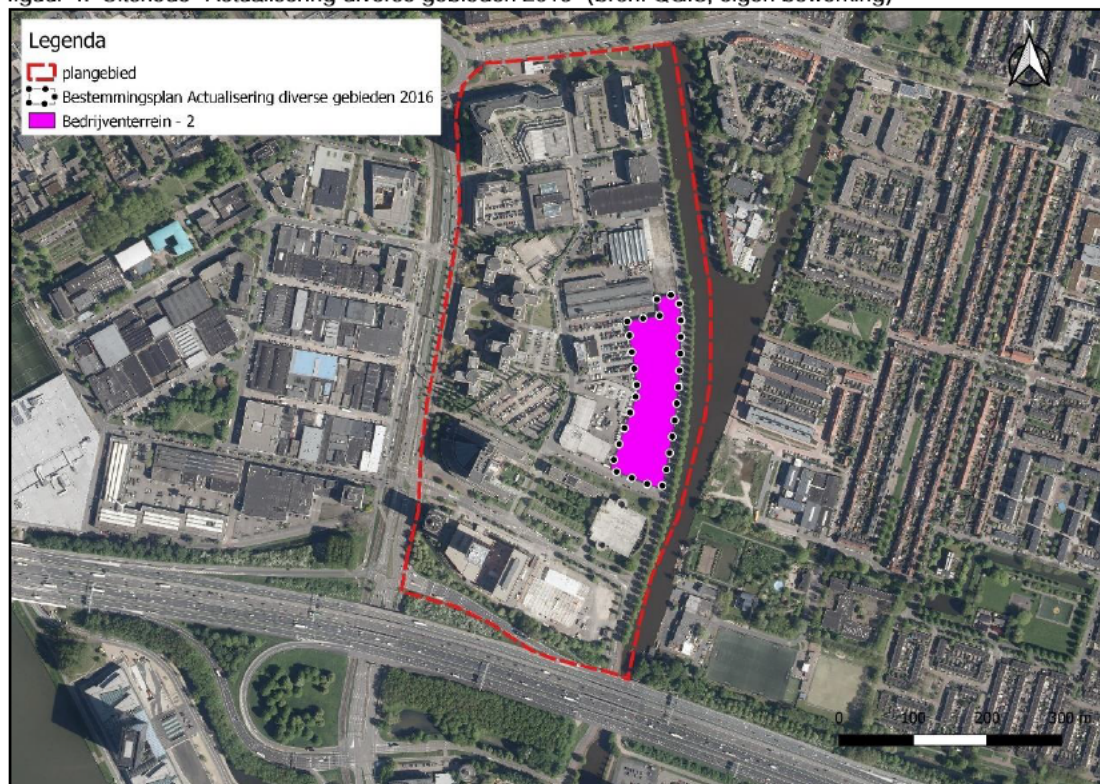
Tot slot kent het plangebied op basis van dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen'.

Bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden 2016"

Een deel van het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden 2016'. Voor de bebouwing gelegen binnen het bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden 2016" geldt een maximale bouwhoogte van 18 meter. De vigerende bestemming is 'Bedrijventerrein – 2'. De voor 'Bedrijventerrein – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, tot en met categorie 3.1, zoals genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

figuur 4. Uitsnede "Actualisering diverse gebieden 2016" (bron: QGIS, eigen bewerking)



De beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk"

De locatie is gelegen in besluitvlak 1 en diverse besluitsubvlakken, te weten:

- besluitsubvlak G, K, L, M, N en O;
- besluitsubvlak 21, 24, 25 en 42; en
- besluitsubvlak 'Archeologie'.

In onderstaande tabel zijn de bepalingen behorende bij de besluit(sub)vlakken weergegeven.

Besluit(sub)vlak	Bepalingen
Besluitvlak 1	Betreft het verordeningengebied (artikel 1.45). Op grond van artikel 3.1 worden de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. De bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.
Besluitsubvlak G	Ter plaatse van besluitsubvlak 'G' mogen de volgende functies worden uitgeoefend: 1. maatschappelijke voorzieningen waarbij maximaal 1 bedrijfswoning van maximaal 400 m ³ per instelling is toegestaan; 2. kantoren; 3. sportvoorzieningen.
Besluitsubvlak K	Ter plaatse van besluitsubvlak 'K' mogen bedrijven behorende tot de milieucategorie 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten worden gevestigd, waarbij geldt dat risicovolle inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen behoudens bestaande inrichtingen niet zijn toegestaan.
Besluitsubvlak L	Ter plaatse van besluitsubvlak 'L' mogen bedrijven behorende tot de milieucategorie 1 tot en met 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten worden gevestigd, waarbij geldt dat risicovolle inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen behoudens bestaande inrichtingen niet zijn toegestaan.
Besluitsubvlak M	Ter plaatse van besluitsubvlak 'M' bedraagt de maximum brutovloeroppervlakte van kantoren 4.000 m ² .

Besluitsubvlak N	Ter plaatse van besluitsubvlak 'N' bedraagt de maximum brutovloeroppervlakte van kantoren 20.500 m ² .
Besluitsubvlak O	Ter plaatse van besluitsubvlak 'O' bedraagt de maximum brutovloeroppervlakte van kantoren 40.000 m ² .
Besluitsubvlak 21	Ter plaatse van besluitsubvlak '21' bedraagt de maximaal toegestane goothoogte 18 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 70%.
Besluitsubvlak 24	Ter plaatse van besluitsubvlak '24' bedraagt de maximaal toegestane goothoogte 28 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 70%.
Besluitsubvlak 25	Ter plaatse van besluitsubvlak '25' bedraagt de maximaal toegestane goothoogte 28 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 80%.
Besluitsubvlak 42	Ter plaatse van het besluitsubvlak '42' ligt de rond het industrieterrein Laagraven gelegen zone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.
Besluitsubvlak 'Archeologie'	Artikel 4.1 bepaalt dat onder de met de verordening strijdig gebruik in ieder geval het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg ter plaatse van het besluitsubvlak 'Archeologie' wordt begrepen.

figuur 5. Uitsnede "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" (bron: QGIS, eigen bewerking)



Beheersverordening "Algemene regels actualiseren"

De beheersverordening "Algemene regels actualiseren", actualiseert de algemene regels die zijn opgenomen in de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk". De beheersverordening "Algemene regels actualiseren" heeft (naast een verwijzing naar de meest recente parkeernota) met name betrekking op woningvorming en omzetting van bestaande woningen.

Bestemmingsplan "Casino, Winthontlaan 8 – 10, Merwedekanaalzone"

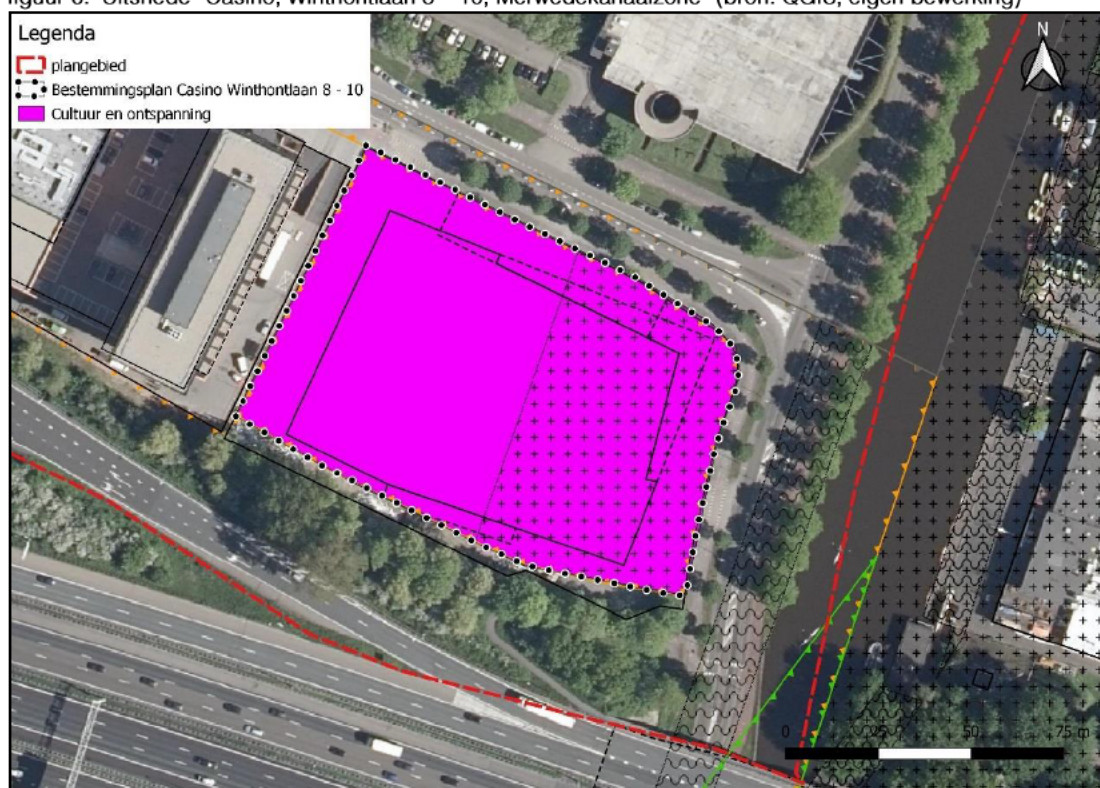
Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het bestemmingsplan "Casino, Winthontlaan 8 – 10, Merwedekanaalzone". Het plangebied is gelegen in de enkelbestemming 'Cultuur en ontspanning'. Er is een bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden tot een hoogte van maximaal 30 meter. Daarnaast kent de locatie de functieaanduiding 'parkeergarage', de functieaanduiding 'horeca' en is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding

'geluidzone – industrie'. Een deel van de locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Een strook aan de noordzijde kent de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'.

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een casino, inclusief additionele horeca;
- b. horeca in de categorieën D1 en D2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en op de begane grondlaag;
- c. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een terras toegestaan bij de aangrenzende horecafunctie;
- e. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging en waterbeheer, terrassen, tuinen en erven.

figuur 6. Uitsnede "Casino, Winthontlaan 8 – 10, Merwedekanaalzone" (bron: QGIS, eigen bewerking)



Vorbereidingsbesluit "Merwede Kanaalzone 2020"

Het voorbereidingsbesluit "Merwede Kanaalzone 2020" bepaalt dat het gebruik van de gronden behorende bij het voorbereidingsbesluit in beginsel niet mag worden gewijzigd.

2.5 Toekomstig gebruik

Deelgebied 6 omvat het gebied tussen de Beneluxlaan, het Merwedekanaal, de Rijksweg A12 en de Europalaan. Voor dit gebied is de gemeente Utrecht voornemens een conserverend bestemmingsplan op te stellen. Dit bestemmingsplan heeft ten doel, om de bestaande situatie in het plangebied vast te leggen, zodat de gewenste ontwikkelrichting zo min mogelijk wordt belemmerd.

Concreet betekent dit dat het gebied bestemd wordt voor bedrijven met maximaal milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven in een hogere categorie worden ondergebracht op een lijst van toegelaten bedrijven, met dien verstande dat daaraan een uitsterfconstructie wordt verbonden om bij vertrek van de betreffende bedrijven de milieucategorie naar beneden toe bij te stellen, tot maximaal milieucategorie 2.

Naast het vastleggen van de maximaal toegestane milieucategorie in het plangebied, voorziet het bestemmingsplan in een specifieke parkeerregeling. Deze parkeerregeling wordt in de vorm van specifieke gebruiksregel opgenomen in het bestemmingsplan. De specifieke gebruiksregel geldt voor alle functies in het plangebied (waarvoor de regeling relevant is).

De specifieke gebruiksregel bepaalt dat *'de parkeergelegenheid uitsluitend mag worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking mag worden gesteld aan binnen het plangebied gehuisveste functies en/of partijen'*.

3 Analyse van de schadefactoren

3.1 Opname- en peildatum

De in hoofdstuk 1 omschreven situatie van het projectgebied is op 15 november 2018 door mevrouw L.Q. van der Geest LLB en de heer drs. I.M. Dias van ons bureau opgenomen. De objecten zijn waargenomen vanaf de openbare weg. Er heeft geen gesprek plaatsgevonden met de eigenaren of gebruikers en de objecten zijn niet van binnen waargenomen. Voor onderhavige actualisatie van de planschaderisicoanalyse heeft geen nieuw locatiebezoek plaatsgevonden. Bij de gemeente Utrecht is geverifieerd in hoeverre het beeld van november 2018 afwijkt van de huidige situatie (november 2020).

In de huidige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt de peildatum voor het ontstaan van de eventueel vergoedbare schade gesteld op de datum waarop het schadeveroorzakend besluit rechtskracht verkrijgt. Van een zodanig besluit is thans nog geen sprake, aangezien voorliggende risicoanalyse is uitgevoerd voorafgaand aan de wijziging van het planologisch regime. Er is derhalve enkel sprake van een opnamedatum en geen peildatum.

3.2 Functiewijziging

De functiewijziging behelst voor het projectgebied dat valt onder de beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk” de wijziging van de toegestane milieucategorie, van:

1. Milieucategorie 1 tot en met 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (subvlak L) naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepemming in combinatie met een uitsterfconstructie.
2. Milieucategorie 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (subvlak K) naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepemming in combinatie met een uitsterfconstructie;
3. Bestaande bedrijvigheid binnen besluitvlak 1 welke hoger is dan milieucategorie 2 naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepemming in combinatie met een uitsterfconstructie.

De functiewijziging behelst voor het projectgebied dat valt onder het bestemmingsplan “Actualisering diverse gebieden 2016” de wijziging van maximaal milieucategorie 3.1 zoals genoemd in de bij de regels van dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepemming in combinatie met een uitsterfconstructie.

Daarnaast heeft als gevolg van het voorziene (duurzame) mobiliteitsconcept voor deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone de gemeente Utrecht in de regels van het bestemmingsplan voor deelgebied 6 (plangebied), bij de bestemmingsregels, een specifieke gebruiksregel opgenomen. Deze specifieke gebruiksregel heeft als doel het uitsluiten van de verhuur van parkeerplaatsen aan partijen buiten deelgebied 6.

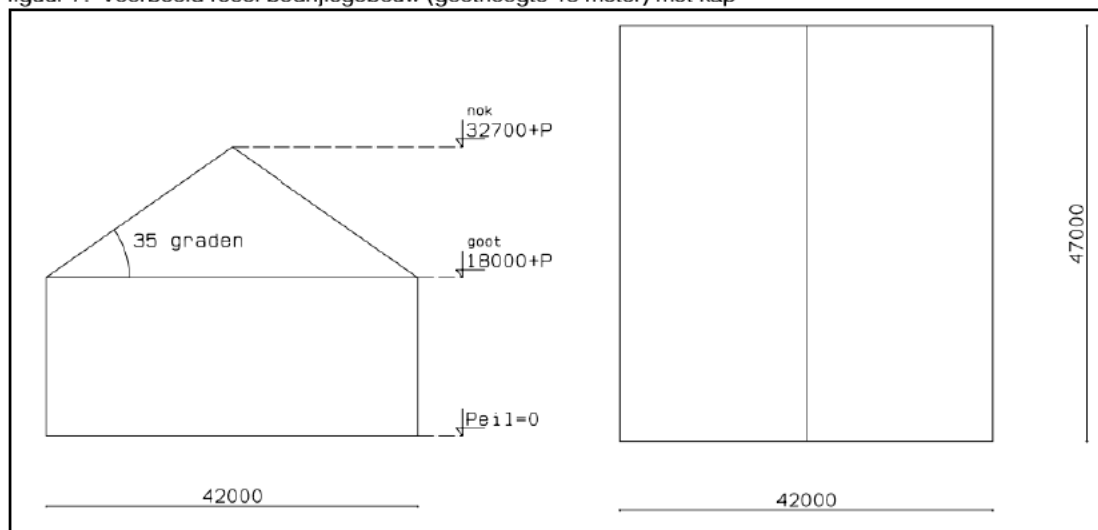
3.3 Wijziging in bebouwingsmogelijkheden

Momenteel is voor de verschillende bouwvlakken enkel een maximale goothoogte opgenomen en geen maximale bouwhoogte. In de toekomstige situatie wijzigt dit in die zin dat de maximale goothoogte, de maximale bouwhoogte wordt.

Aangezien in de beheersverordening “Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk” voor de

geldende subvlakken geen maximale bouwhoogte (maar enkel een maximale goothoogte) is opgenomen, is onderzocht wat de bouwhoogte van een reële kap zou zijn welke met enige zekerheid aangrenzende waarschijnlijkheid gerealiseerd zou kunnen worden ter plaatse van het plangebied. Om dit te onderzoeken, zijn de huidige bedrijfsgebouwen in het plangebied geanalyseerd. Een bedrijfsgebouw met een breedte van 42 meter, een lengte van 47 meter en een hellingshoek van 35 graden achten wij reëel. Een vergelijkbaar bedrijfsgebouw kent bij een goothoogte van 18 meter een bouwhoogte van circa 33 meter.

figuur 7. Voorbeeld reëel bedrijfsgebouw (goothoogte 18 meter) met kap



In casu wordt een uitzondering gemaakt op de regel dat de planologische mogelijkheden van het oude planologisch regime maximaal moeten worden ingevuld (zie paragraaf 2.3 van voorliggende analyse). Het is zeer onwaarschijnlijk dat ter plaatse van het plangebied, een bedrijfsgebouw met een bouwhoogte groter dan 33 meter gerealiseerd zou worden.² Een vergelijkbare situatie was aan de orde in de uitspraak van 8 september 2010³, waar de ABRvS oordeelde dat niet ten onrechte een uitzondering is gemaakt op de regel dat de planologische mogelijkheden van het oude regime maximaal dienen te worden ingevuld.

Ter plaatse van besluitsubvlak 24 en 25 bedraagt de maximaal toegestane goothoogte 28 meter. Uitgaande van een kap met een hellingshoek van 35 graden en dezelfde eigenschappen van het bouwwerk als hierboven beschreven, zou in theorie een gebouw met bouwhoogte van 42,7 meter gerealiseerd kunnen worden. De wijziging in bebouwingsmogelijkheden geldt voor de volgende adressen:

Adres	Huidig bestemmingsplan	Feitelijke situatie	Toekomstig planologisch regime
Europalaan 44 t/m 46	Maximale goothoogte 28 meter	Feitelijke situatie bowlagen: 3 tot 5	Maximale bouwhoogte 25 meter
Europalaan 100 t/m 146, 200 t/m 222,300 t/m 322,	Maximale goothoogte 28 meter	Feitelijke situatie bowlagen: 5 tot 10	Maximale bouwhoogte 28 meter

1

² Wij zijn tot dit oordeel gekomen na afstemming met architecten uit het werkveld.

³ ABRvS 8 september 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN6155.

400 t/m 486 en 500 t/m 546			
Winthontlaan 171 t/m 189	Maximale goot- hoogte 18 meter	Kantoor en parkeer- garage aanwezig	Maximale bouw- hoogte 18 meter

4 Beoordeling objecten

Voor de beoordeling van de objecten is het van belang dat de bestaande bedrijvigheid inzichtelijk wordt gemaakt. De bestaande bedrijvigheid in het plangebied is aangeleverd door gemeente Utrecht in het bestand 'Kopie van MWkZ6_20aug'. In bijlage 1 van deze plan-schaderisicoanalyse is een tabel opgenomen waarin de bestaande bedrijven worden weergegeven met bijbehorende SBI-Code en de planologisch toegestane milieucategorie.

Daarnaast zijn conform opgaaf van gemeente Utrecht in het plangebied (tijdelijke) woningen aan de Europalaan 200 en het Vliegend Hertlaan 1 aanwezig.

De objecten in het plangebied worden in deze paragraaf getoetst aan de criteria zoals genoemd in paragraaf 2.2.

4.1 Verminderde dag- en zonlichttoetreding, uitzichtbeperking en privacy

In plangebied 6 zijn voornamelijk bedrijven gevestigd. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat voor bedrijvigheid geldt dat de waarde van bedrijfsmatige objecten doorgaans niet in van belang zijnde mate door factoren als uitzicht, schaduw en privacy nadelig wordt beïnvloed.

Voor de woningen geldt dat het uitgangspunt is dat de wijziging in bouwhoogte geen negatieve mutatie tot gevolg hebben ten aanzien van de verminderde dag- en zonlichttoetreding, uitzichtbeperking en privacy omdat de bouwhoogte naar beneden wordt bijgesteld.

4.2 (Milieu)hinder

Bij nieuwe ontwikkelingen dient voldoende afstand in acht te worden genomen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Hierdoor wordt hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Het nieuwe planologisch regime behelst een conserverend bestemmingsplan, waarin onder andere de milieucategorie wordt bijgesteld tot maximaal milieucategorie 2. Er vinden geen wijzigingen in de bebouwingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven binnen het plangebied plaats.

De bestaande woningen in het plangebied kunnen reeds (milieu)hinder ondervinden van de bestaande bedrijven in het plangebied. Binnen het plangebied zijn op basis van het huidig planologisch regime, bedrijfsactiviteiten tot en met ten hoogste categorie 3.2 mogelijk. Door de beoogde afwaardering van de milieucategorie naar milieucategorie 2 dan wel het toepassen van een uitsterfconstructie waarna vervolgens milieucategorie 2 van kracht is, is planologisch gezien derhalve sprake van een verbetering in de milieusituatie voor de woningen binnen het plangebied. Van een planologisch negatieve mutatie is geen sprake.

4.3 Wijziging verkeerssituatie en parkeren

Als gevolg van het voorziene (duurzame) mobiliteitsconcept voor deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone heeft de gemeente Utrecht in de regels van het bestemmingsplan voor deelgebied 6 (plangebied), bij de bestemmingsregels, een specifieke gebruiksregel opgenomen. Deze specifieke gebruiksregel heeft als doel het uitsluiten van de verhuur van parkeerplaatsen aan partijen buiten deelgebied 6. Dergelijke verhuur doet immers afbreuk aan

de werking van het beoogde mobiliteitsconcept in combinatie met de omgevingsvisie voor de Merwedekanaalzone voor deelgebied 5, waar wordt ingezet op het reduceren van het autogebruik.

De specifieke gebruiksregel is opgenomen in artikel 3 (Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen), artikel 4 (Bedrijventerrein), artikel 5 (Cultuur en ontspanning), artikel 6 (Gemengd), artikel 8 (Kantoor), artikel 11 (Wonen) en artikel 12 (Wonen (voorlopig)). Dit gaat om alle functies waarbij kan worden verwacht dat hier wordt geparkeerd.

De specifieke gebruiksregel bepaalt dat *'de parkeergelegenheid uitsluitend mag worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking mag worden gesteld aan binnen het plangebied gehuisveste functies en/of partijen'*.

Relatie tot projectgebied

In het plangebied zijn parkeerplaatsen bij de bestaande bedrijven, kantoren en woningen in het plangebied aanwezig.

Voor de beoordeling of sprake is van planschade, dient uitgegaan te worden van de maximaal planologische mogelijkheden. De maximaal planologische invulling wordt bepaald door de functie van het object. Dit betreffen de bedrijfs-, woon- en kantoorfuncties zoals genoemd in bijlage 1 van deze planschaderisicoanalyse. Wanneer het object naar de functie maximaal wordt ingevuld, dan zou dat betekenen dat de volledige bedrijfsruimten of kantoorruimten in gebruik zijn. De parkeerplaatsen zijn dan ook volledig in gebruik ten behoeve van de hoofdfunctie. In deze theoretisch-planologische situatie zou dan ook geen sprake kunnen zijn van de verhuur van parkeerplaatsen, nu deze parkeerplaatsen noodzakelijk zijn ten behoeve van de hoofdfunctie van het object. De parkeerregeling zoals voorzien in het op te stellen conserverende bestemmingsplan, welke de verhuur van parkeerplaatsen beperkt tot de verhuur binnen deelgebied 6, heeft dan ook geen negatieve mutatie tot gevolg.

In het plangebied zijn parkeergarages aanwezig behorende bij de kantoor- en bedrijfsbestemmingen. Het betreffen dus geen openbare parkeergarages, die als zodanig worden geëxploiteerd. Voor deze parkeergarages is ons inziens geen sprake van een negatieve mutatie, nu de maximale invulling wordt bepaald door de hoofdfunctie van de gronden, namelijk de bedrijvigheid of kantoorfunctie.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat conform de Nota Stallen en Parkeren en het Addendum Nota parkeernormen fiets en auto, de prijs voor het inrichten van parkeerplaatsen op eigen terrein in beginsel is inbegrepen bij de grondprijs voor de betreffende functie. Dit wil zeggen dat bij het vaststellen van de grondprijs (op basis van een residuele waardemethode) rekening wordt gehouden met kosten en opbrengsten voor aan te brengen parkeervoorzieningen, in relatie tot de van toepassing zijnde parkeernorm en de mogelijkheden op de kavel. Van een waardevermindering van het object of de gronden als gevolg van de nieuwe parkeerregeling, zal derhalve geen sprake zijn nu dit niet bepaald wordt door de parkeerplaatsen maar juist door de bedrijfs- of kantoorfunctie.

4.4 Belemmering bedrijfsvoering

Voor deelgebied 6 wordt een conserverend bestemmingsplan opgesteld. Concreet betekent dit dat het gebied bestemd wordt voor bedrijven met maximaal milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven in een hogere categorie worden ondergebracht op een lijst van toegelaten bedrijven, met dien verstande dat

daaraan een uitsterfconstructie wordt verbonden om bij vertrek van de betreffende bedrijven de milieucategorie naar beneden toe bij te stellen, tot maximaal milieucategorie 2.

De functiewijziging behelst voor het plangebied dat valt onder de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" de wijziging van de toegestane milieucategorie, van:

1. Milieucategorie 1 tot en met 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (subvlak L) naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepijnding in combinatie met een uitsterfconstructie.
2. Milieucategorie 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (subvlak K) naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepijnding in combinatie met een uitsterfconstructie;
3. Bestaande bedrijvigheid binnen besluitvlak 1 welke hoger is dan milieucategorie 2 naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepijnding in combinatie met een uitsterfconstructie.

De functiewijziging behelst voor het projectgebied dat valt onder het bestemmingsplan "Actualisering diverse gebieden 2016" de wijziging van maximaal milieucategorie 3.1 zoals genoemd in de bij de regels van dit bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten naar milieucategorie 2 of een maatwerkbepijnding in combinatie met een uitsterfconstructie.

Voor de volgende bedrijven is als gevolg van deze functiewijziging sprake van een negatieve mutatie:

Tabel 1: bedrijvigheid in deelgebied 6

Adres	Aanwezige functies	Categorie planologisch toegestaan	Afwaardering/ uitsterfconstructie
Beneluxlaan 1001, 3526 KK Utrecht	Tankstation	Overeenkomstig bestaand gebruik (besluitvlak 1)	Afwaardering naar milieucategorie 2, bestemming 'Bedrijf verkoop-punt motorbrandstoffen'.
Vliegend Hertlaan 4 t/m 8 Eendrachtlaan 80 t/m 82, 98, 100 t/m 260, 280 en 300	Garage- en autoverhuurbedrijven, opslagbedrijf maar ook een groothandel voor horeca, een microbrouwerij en een bakkerij aanwezig.	Bedrijven categorie 1 tot en met 3.1 en gedeeltelijk 3.2	Bestemming Bedrijventerrein met 'aanduidingen' (bedrijven tot en met milieucategorie 2)
Winthontlaan 171 t/m 189	Kantoren + parkeergarage	Bedrijven categorie 1 tot en met 3.1	Bestemming Kantoren
Zeehaenkade 30 t/m 32, 3526 LC Utrecht	Leger des Heils, milieucategorie 2	Bedrijven t/m cat. 3.1 (Bedrijventerrein - 2)	Bestemming Bedrijventerrein (bedrijven tot en met milieucategorie 2)
Zeehaenkade 50 en Eendrachtlaan 280 3526 LC Utrecht	Autoverhuurbedrijf, milieucategorie 2	Bedrijven t/m cat. 3.1 (Bedrijventerrein - 2)	Bestemming Bedrijventerrein (bedrijven tot en met milieucategorie 2)
Zeehaenkade 60, 3526 LC Utrecht	3.2, verfwinkel	Bedrijven t/m cat. 3.1 (Bedrijventerrein - 2)	Bestemming Bedrijventerrein (bedrijven tot en met milieucategorie 2)
Zeehaenkade 62 t/m 70	Braakliggend	Bedrijven categorie 1 tot en met 3.1	Bestemming Bedrijventerrein (bedrijven tot en met milieucategorie 2)

Door het terugbrengen van de milieucategorie ontstaat de mogelijkheid dat bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Feitelijk gezien worden de meeste bedrijven (zie tabel 1, hoofdstuk 4) niet belemmerd in hun bedrijfsvoering, de meeste bedrijven zijn immers al aan te merken als een milieucategorie 2 bedrijf. De belemmering van de bedrijfsvoering uit zich in het beperken van (eventuele) uitbreidingsmogelijkheid en een mogelijk waardedaling van de gronden, omdat enkel milieucategorie 2 bedrijven zich hier in de toekomst kunnen vestigen. Dit betekent dat voor de eigenaren van de gronden een planologisch negatieve mutatie optreedt als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan.

De delen van het plangebied die vallen binnen de besluitsubvlakken G, M, N en O van de beheersverordening "Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk" betreffen reeds functies die planologisch gezien tot milieucategorie 2 zijn toegestaan. Derhalve is voor deze bedrijven geen sprake van een negatieve mutatie. Dat geldt eveneens voor de bedrijven die vallen binnen de bestemmingsplannen "Casino, Winthontlaan 8 – 10, Merwedekanaalzone" en "Hotel- en kantoorontwikkeling Winthontlaan 4 – 6, Merwedekanaalzone".

4.5 Wijziging situeringswaarde

In plangebied 6 zijn voornamelijk bedrijven en kantoren gevestigd. De bebouwingsmogelijkheden wijzigen wel, namelijk dat de maximale goothoogte onder het nieuwe planologisch regime, de maximale bouwhoogte is. Concreet betekent dit het volgende. Onder het huidige planologische regime, is een goothoogte van 18 of 28 meter toegestaan. De bouwhoogte is niet bepaald. Zoals in paragraaf 3.3 is toegelicht, kan bij deze goothoogten worden uitgegaan van een bouwhoogte van 33 (in geval van een goothoogte van 18 meter) of 42,7 meter (in geval van een goothoogte van 28 meter). Dit zorgt voor de objecten voor een beperking in de bebouwingsmogelijkheden, wat een negatieve mutatie tot gevolg heeft. De beperking in bebouwingsmogelijkheden geldt voor de volgende adressen:

Adres	Huidig bestemmingsplan	Feitelijke situatie	Toekomstig planologisch regime
Europalaan 44 t/m 46	Maximale goothoogte 28 meter	Feitelijke situatie bouwlagen: 3 tot 5	Maximale bouwhoogte 25 meter
Europalaan 100 t/m 146, 200 t/m 222, 300 t/m 322, 400 t/m 486 en 500 t/m 546	Maximale goothoogte 28 meter	Feitelijke situatie bouwlagen: 5 tot 10	Maximale bouwhoogte 28 meter
Winthontlaan 171 t/m 189	Maximale goothoogte 18 meter	Kantoor en parkeergarage aanwezig	Maximale bouwhoogte 18 meter

5 Conclusie risicoanalyse planschade

Als gevolg van de wijziging in bebouwingsmogelijkheden treedt voor de volgende adressen een planologisch negatieve mutatie op.

Adres	Huidig bestemmingsplan	Feitelijke situatie	Toekomstig planologisch regime
Europalaan 44 t/m 46	Maximale goot-hoogte 28 meter	Feitelijke situatie bouwlagen: 3 tot 5	Maximale bouw-hoogte 25 meter
Europalaan 100 t/m 146, 200 t/m 222,300 t/m 322, 400 t/m 486 en 500 t/m 546	Maximale goot-hoogte 28 meter	Feitelijke situatie bouwlagen: 5 tot 10	Maximale bouw-hoogte 28 meter
Winthontlaan 171 t/m 189	Maximale goot-hoogte 18 meter	Kantoor en parkeer-garage aanwezig	Maximale bouw-hoogte 18 meter

Als gevolg van de wijziging van het planologisch regime treedt daarnaast voor een aantal eigenaren van de gronden in deelgebied 6 ten aanzien van het criterium 'belemmering bedrijfsvoering' een planologisch negatieve mutatie op. Dit betreffen de eigenaren van de volgende gronden:

- Beneluxlaan 1001. Als gevolg van het verlagen van de milieucategorie van 3.1 naar 2. BP Tankstation heeft de bestemming 'Bedrijf-verkooppunt motorbrandstoffen'.
- Vliegend Hertlaan 4 t/m 8 Eendrachtlaan 80 t/m 82, 98, 100 t/m 260, 280 en 300. Als gevolg van het verlagen van de milieucategorie 3.1 en gedeeltelijk 3.2 naar milieucategorie 2.
- Winthontlaan 171 t/m 189. Als gevolg van de wijziging van bedrijven van categorie 1 tot en met 3.1 naar de bestemming 'Kantoren'.
- Zeehaenkade 30 t/m 32. Als gevolg van het verlagen van de milieucategorie van 3.1 naar 2.
- Zeehaenkade 50 en Eendrachtlaan 280. Als gevolg van het verlagen van de milieucategorie van 3.1 naar 2.
- Zeehaenkade 60. Als gevolg van het verlagen van de milieucategorie van 3.1 naar 2.
- Zeehaenkade 62 t/m 70. Als gevolg van het verlagen van de milieucategorie van 3.1 naar 2.

In samenwerking met erkend taxateur de heer ing. B. Keller zal beoordeeld worden of de objecten als gevolg van de planologisch negatieve mutatie in aanmerking komen voor vergoedbare planschade. Daarnaast wordt voor de bedrijven in het plangebied in een separaat memo beoordeeld in hoeverre de eventuele planschade voorzienbaar was.

Voor de overige bedrijven en woningen in het gebied is geen sprake van een planologisch negatieve mutatie.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeehaenkade e.o. met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6ZEEHAE-VA02 van de gemeente Utrecht.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aan-huis-verbonden bedrijf

Beroep of bedrijf dat in een woning of een daarbij bijhorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent bewoner van de woning is.

Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een seksinrichting; hieronder wordt onder andere wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 (internet)Afhaalpunt

Een locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, waar consumenten de via internet bestelde en betaalde producten kunnen afhalen. Op de locatie vindt geen rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage plaats.

1.7 Afhaalzaak

Een specifieke vorm van detailhandel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie anders dan ter plaatse.

1.8 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 Antennedrager

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 Archeologisch onderzoek

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

1.11 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 Ambachtelijke bierbrouwerij

Een bierbrouwerij waar gemiddeld vier keer per maand maximaal 25 hectoliter bier wordt gebrouwen met een maximale jaarproductie van 120.000 liter.

1.13 Bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 Bebouwingspercentage

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

1.15 Bed & breakfast

Het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning.

1.16 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.17 Bedrijfs-/kantoorvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten en met uitzondering van gebouwde (ondergrondse of halfverdiept gelegen) parkeervoorzieningen.

1.18 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

1.19 Begane grondlaag

De bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

1.20 Belhuis

Een onderneming die in de sfeer van publiekgerichte dienstverlening in hoofdzaak is gericht op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.21 Bestaand

- a. Bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
- b. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
 1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
 2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond bestemmingsplan "Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeehaenkade e.o." (vastgesteld)

van de Woningwet.

1.22 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.23 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 Bevi-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.25 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.26 Bouwen

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

1.27 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.28 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.29 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.30 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bouwwerken zijn toegelaten.

1.31 Bouwwerk

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

1.32 Casino

Een voor het publiek opengestelde of bedrijfsmatig gedreven inrichting met de daarbij behorende activiteiten, voorzieningen en horeca, waar door middel van speelautomaten en gemeenschappelijk beoefende kansspelen aan de deelnemers de gelegenheid wordt gegeven om mede te dingen naar prijzen of premies, indien de aanwijzing der winnaars geschiedt door enige kansbepaling, waarop de deelnemers in het algemeen geen overwegende invloed kunnen uitoefenen.

1.33 Consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

1.34 Culturele voorzieningen

Voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, bioscopen, musea, ateliers en muziekcentra.

1.35 Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone

het gehele gebied gelegen tussen:

- aan de noordkant de Beneluxlaan;
- aan de oostkant het Merwedekanaal;
- aan de zuidkant de afrit van de A12;
- aan de westkant de Europalaan.

1.36 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder wordt mede verstaan een webwinkel waarbij sprake is van een afhaalpunt voor particulieren en een showroom. Hieronder wordt niet verstaan een afhaalzaak.

1.37 Dienstverlening

Dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d. Hieronder worden niet verstaan beluizen.

1.38 Gebouw

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

1.39 Hoofdgebouw

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

1.40 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van drank of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.41 Hotel

Het bedrijfsmatig verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en drank voor consumptie ter plaatse of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.42 Kampeermiddelen

- a. Tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans.
- b. Enige andere onderkomens of enige andere voertuigen of gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist is.

Een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.43 Kampeerterrein

Een terrein met daarbij behorende voorzieningen dat is ingericht voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf.

1.44 Kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

1.45 Kantoorruimte

Een gebouw of ruimte waarin hoofdzakelijk werkzaamheden worden verricht aan een bureauopstelling, in combinatie met vergaderruimten; de werkzaamheden zijn onder meer:

- a. administratieve en beleidsmatige werkzaamheden en alle daarmee gelijk te stellen bureaugebonden activiteiten;
- b. commerciële, creatieve en technische bureaugebonden werkzaamheden, inclusief callcenter, desktop-publishing en softwareproductie;
- c. werkzaamheden aan desktop, laptop, CAD-CAM-apparatuur;
- d. zakelijke ontvangst van externen, vergaderingen en presentaties, ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de onderneming;
- e. entree en receptiehal;
- f. interne en externe opleidingen, workshops, seminars en congressen in zaalruimten in het gebouw van een onderneming worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie;
- g. functies binnen een kantoorhoudend bedrijf die behoren bij het normale kantorengebruik zoals een postkamer, interne serverruimte en interne archiefruimte, worden beschouwd als onderdeel van de kantoorruimte.

1.46 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.47 Lijst van Bedrijven functiemenging

De Lijst van Bedrijven functiemenging die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.48 Lijst van Horeca-activiteiten

De Lijst van Horeca-activiteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.49 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.50 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.51 Omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.52 Omzetting (van een woning)

Een zelfstandige woning, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte.

1.53 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.54 Peil

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

1.55 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.56 (raam)Prostitutiebedrijf

Een prostitutiebedrijf waar het werven van klanten gebeurt vanuit de werkruimte door prostituees die zichtbaar zijn vanaf een openbare plaats.

1.57 Recreatiewoning

Een permanent gebouw, geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend of hoofdzakelijk te worden gebruikt als recreatieverblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.58 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, dan wel meerdere besloten ruimten in elkaars directe nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen, al dan niet met een ander, tegen vergoeding worden verricht. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, raamprostitutiebedrijf of sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.59 Speelautomatenhal

Een inrichting als bedoeld in artikel 1, sub f, van de Verordening op de speelautomatenhallen (Gemeentebblad 1989, nr. 10).

1.60 (Sta)caravan

Een caravan of stacaravan die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunningplichtig is.

1.61 Verblijfsmiddelen

Voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, woonketen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voor zover deze geen bouwwerken in de zin van de Woningwet zijn.

1.62 Vergader- en congresfaciliteiten

Voorzieningen ten behoeve van het bedrijfsmatig organiseren van vergaderingen en congressen.

1.63 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg

De sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

1.64 Voorgevelrooilijn

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

1.65 Webwinkel

Een bedrijfsruimte bestemd voor de distributie van goederen die door particulieren via een website zijn besteld en betaald en die ter plaatse ter verzending worden aangeboden. Er is bij deze bedrijfsruimte geen sprake van een afhaalpunt voor particulieren en van een showroom.

1.66 Wgh-inrichtingen

Bedrijven die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in Bijlage 1, onderdeel D, van het Besluit omgevingsrecht.

1.67 Woning

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

1.68 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

1.69 Woonruimte

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

1.70 Zelfstandige woonruimte

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Brutovloeroppervlak (BVO)

De totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen, gemeten volgens NEN 2580.

2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken of hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Bedrijf in de vorm van een verkooppunt van motorbrandstoffen, inclusief lpg, met dien verstande dat bij beëindiging van het verkooppunt van lpg ter plaatse, uitsluitend een bedrijf in de vorm van een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg of andere qua hindercirkels met lpg vergelijkbare motorbrandstoffen, mag worden uitgeoefend;
2. Aan het bedrijf, zoals vermeld onder sub 1, ondergeschikte detailhandel tot een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 100 m²;
3. Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte tot maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak;
4. Voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat voor de luifel c.q. overkapping van het tankstation de hoogte geldt zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 6 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden of bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik parkeerplaatsen

De parkeergelegenheid mag uitsluitend worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan binnen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone gehuisveste functies en/of partijen.

3.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren

In aanvulling op artikel 15.3 worden bij het verlenen van de vergunning voor het bouwen of gebruik, uitsluitend de minimale autoparkeernormen uit de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I van de Nota Stallen en Parkeren 2013) gehanteerd.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Bedrijven behorend tot maximaal milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - I. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' een groothandel in voedingsmiddelen en levensmiddelen met SBI-code 46217, 4631, 4632, 4633, 4638 en 4639 tot maximaal categorie 3.1 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
 - II. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - handel in vrachtauto's', een bedrijf voor de handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie) met SBI-code 451 tot maximaal de categorie 3.2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
 - III. bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zoals genoemd onder punt I en II ter plaatse uitsluitend bedrijven in categorie 1 of 2 uit de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 - IV. met bedrijfsbeëindiging zoals hierboven omschreven wordt bedoeld dat het betreffende bedrijf ter plaatse niet langer wordt uitgeoefend, blijvende uit het handelsregister.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mogen de volgende functies worden uitgeoefend:
 - a. Maatschappelijke voorzieningen, waarbij uitsluitend bestaande bedrijfswoningen van maximaal 400 m³ zijn toegestaan;
 - b. Kantoren;
 - c. Sportvoorzieningen;
3. Aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
4. Voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

1. Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag niet worden overschreden.
2. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

1. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden of bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Gebruik parkeerplaatsen

De parkeergelegenheid mag uitsluitend worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan binnen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone gehuisveste functies en/of partijen.

4.4.2 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
2. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
3. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
4. inrichtingen of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen wordt overschreden, zijn niet toegestaan;
5. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter is op onbebouwde

- gronden niet toegestaan;
- 6. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regel in artikel 4.1 onder 1 door bedrijven toe te laten die niet in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld of één of twee categorieën hoger dan in artikel 4.1 onder 1 vermeld, voor zover deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan de categorieën van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, zoals in artikel 4.1 onder 1 vermeld.

4.6 Voorwaardelijke verplichting parkeren

In aanvulling op artikel 15.3 worden bij het verlenen van de vergunning voor het bouwen of gebruik, uitsluitend de minimale autoparkeernormen uit de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I van de Nota Stallen en Parkeren 2013) gehanteerd.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. een casino, inclusief additionele horeca;
2. horeca in de categorieën D1 en D2 van de bij deze regels behorende lijst van horeca-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
3. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een terras toegestaan bij de aangrenzende horecafunctie;
5. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging en waterbeheer, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de gevel van het gebouw in de gevellijn te worden gebouwd.
3. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden.
4. In afwijking van de regel onder 1 en 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' dat vanaf een hoogte van 5 meter een overkraging is toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 30 meter mag bedragen.
5. In afwijking van de regel onder 1, 2 en 3 mogen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'sba -1' luifels worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsmuren die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor of op de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

1. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;

3. de milieusituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Casino en horeca

1. De brutovloeroppervlak van de functie bedoeld in regel 5.1 onder 1 (casino) mag niet meer bedragen dan 10.700 m².
2. De functie als bedoeld in regel 5.1 onder 2 (horeca) is uitsluitend toegelaten op de begane grondlaag en de brutovloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 600 m².

5.4.2 Gebruik parkeerplaatsen

De parkeergelegenheid mag uitsluitend worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan binnen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone gehuisveste functies en/of partijen.

5.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren

In afwijking van het bepaalde in artikel 15.3 geldt voor een casino een parkeernorm van:

1. 5,2 autoparkeerplaatsen per 100 m² bvo;
2. 0,42 fietsenstalling per 100 m² bvo.

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. een hotel inclusief de bijbehorende congresfunctie en horeca in de categorieën B, D1, D2 en A2 zoals beschreven de bij deze regels behorende lijst van horeca-activiteiten en voor zover voldaan wordt aan de regels in artikel 6.3.1,
2. alsmede de hieronder opgesomde aanvullende functies, uitsluitend indien en voor zover voldaan wordt aan de regels in artikel 6.3.2:
 - a. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A tot en met B2 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging;
 - b. culturele voorzieningen en ontspanning uitsluitend als genoemd in artikel 6.3.2 onder 2;
 - c. zelfstandige kantoren uitsluitend als genoemd in artikel 6.3.2 onder 3;
 - d. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend als genoemd in artikel 6.3.2 onder 4;
3. de bij de bestemming behorende, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

6.2.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'sba -1', mag de footprint van de hoteltoren op het dak van de plint maximaal 65% van het aanduidingsvlak bedragen.
3. De hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden, met dien verstande dat de hoogte van halfverdiepte parkeervoorzieningen aan zijde van de Winthontlaan niet wordt berekend vanaf het peil zoals bedoeld in artikel 1.54 maar vanaf het maaiveld op 2,40 meter afstand van de gevel van de parkeervoorziening waarbij de hoogte ten opzichte daarvan maximaal 1,50 bedraagt.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor of op de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de in de doeleindenomschrijving zoals in lid 6.1 onder 1 en 2 genoemde functies gelden de volgende regels:

6.3.1 Hotel

Het brutovloeroppervlak van deze functie(s), inclusief de daar bij behorende horeca, congres, vergader- en zaalverhuuractiviteiten maar exclusief de oppervlakte van parkeervoorzieningen, mag maximaal 20.000 m² (brutovloeroppervlak, BVO) en 180 hotelkamers bedragen, waarbij voor de individuele invulling van deze functies de hieronder staande regels gelden:

Toegestane additionele functies	Maximaal gezamenlijk oppervlak m² BVO
Horeca	975 m ²
Congres, vergader- en zaalverhuuractiviteiten	2600 m ²

6.3.2 Aanvullende functies

Als aanvullende functies mogen de functies zoals genoemd in artikel 6.1 lid b sub 1 tot en met 4 worden gerealiseerd met dien verstande dat het gezamenlijk vloeroppervlak van de aanvullende functies maximaal 10.750 m² bruto vloeroppervlak (waarbij de oppervlakte van parkeervoorzieningen buiten beschouwing blijft) mag bedragen, waarbij voor de individuele invulling van de verschillende functies de hieronder staande regels gelden:

1. Bedrijven

Toegestane functies	Maximaal gezamenlijk oppervlak m² BVO
bedrijven zoals genoemd in bijlage 2 bij deze regels Lijst van Bedrijven functiemenging	5750
laboratorium	3000

2. Culturele voorzieningen en ontspanning

Toegestane functies	Maximaal gezamenlijk oppervlak m² BVO
lasergamecentrum snookercentrum amusementscentrum kinderattractie (indoor speeltuin) muziekschool bowlingcentrum wellness (sauna/ beautycentrum en zonnebankcentrum)	1500
creativiteitscentrum theater muziektheater ateliers	5750

met dien verstande dat geen bioscoop en of casino/speelhal mag worden gerealiseerd.

3. Kantoor

Toegestane functies	Maximaal gezamenlijk oppervlak m² BVO
kantoor	5000

4. Maatschappelijk

Toegestane functies	Maximaal gezamenlijk oppervlak m² BVO
fysiotherapie consultatiebureau behandelcentrum private onderwijsinstellingen huisartsenpraktijk* tandarts*	1.500 m ² , met dien verstande dat een functie met een * niet meer mag bedragen dan 1.000 m ²

6.3.3 Gebruik parkeerplaatsen

De parkeergelegenheid mag uitsluitend worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan binnen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone gehuisveste functies en/of partijen.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede inpassing en afstemming van de verschillende functies in het gebouw bij omgevingsvergunning afwijken de regels in artikel 6.3.1 en 6.3.2 door een overschrijding toe te staan van het aantal vierkante meters BVO hotel en/of het aantal hotelkamers c.q. het aantal toe te laten vierkante meters BVO aanvullende functies genoemd in 6.3.2 onder 1, 2 en 4, met dien verstande dat:
 1. deze afwijkingsmogelijkheid niet geldt voor de functie kantoor;
 2. het totale aantal van 30.750 m² BVO (exclusief parkeervoorzieningen) voor de gehele bestemming niet wordt overschreden;
 3. de functie hotel onder 6.3.1 met niet meer dan 20% mag toenemen;
 4. de functies horeca en congres, vergader- en zaalverhuuractiviteiten onder 6.3.1 niet mogen toenemen;
 5. het totaal aan aanvullende functies onder 6.3.2 niet meer mag bedragen dan 10.750 m² BVO;
 6. De afwijking uitsluitend kan worden toegepast indien en voor zover het totale programma op deze locatie niet meer dan 145 motorvoertuigbewegingen per spitsuur veroorzaakt of op andere wijze is aangetoond dat een goede verkeersdoorstroming is gewaarborgd.

6.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren

In aanvulling op artikel 15.3 worden bij het verlenen van de vergunning voor het bouwen of gebruik, uitsluitend de minimale autoparkeernormen uit de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I van de Nota Stallen en Parkeren 2013) gehanteerd.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
2. fiets- en voetpaden;
3. nutsvoorzieningen;
4. speelvoorzieningen;
5. water, waterbeheer en waterberging;
6. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en);
7. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals kunstwerken, civieltechnische bouwwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingswerken welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
2. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking de regel onder 1, niet meer bedragen dan 4 meter.
3. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
4. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 8 Kantoor

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. kantoren;
2. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mogen de volgende functies worden uitgeoefend:
 - a. maatschappelijke voorzieningen, waarbij uitsluitend bestaande bedrijfswoningen van maximaal 400 m³ zijn toegestaan;
 - b. kantoren;
 - c. sportvoorzieningen;

3. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

1. Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden.
2. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden.
3. Het brutovloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding: 'maximum vloeroppervlakte bruto (m²)' mag per bestemmingsvlak niet worden overschreden.
4. Het brutovloeroppervlak van gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding: 'maximum vloeroppervlakte: bvo (m²)' mag per bestemmingsvlak niet worden overschreden.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings welke maximaal 3 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 3 meter hoog voor de voorgevelrooilijn.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

1. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden of bouwwerken.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Gebruik parkeerplaatsen

De parkeergelegenheid mag uitsluitend worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan binnen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone gehuisveste functies en/of partijen.

8.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren

In aanvulling op artikel 15.3 worden bij het verlenen van de vergunning voor het bouwen of gebruik, uitsluitend de minimale autoparkeernormen uit de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I van de Nota Stallen en Parkeren 2013) gehanteerd.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
2. water, waterbeheer en waterberging;
3. groenvoorzieningen;
4. parkeervoorzieningen;
5. speelvoorzieningen;
6. voorzieningen die bij de bestemming horen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken, civieltechnische bouwwerken en geluidwerende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

1. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw.
2. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
2. De regel onder 1 geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.
3. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.
4. Voor bestaande bruggen geldt dat de bestaande maximale hoogte is toegelaten.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel in artikel 9.2.1 onder 1 en artikel 9.2.1 onder 2 voor:

1. afwijkingen van de maximale oppervlakte van een gebouw tot ten hoogste 20 m²;
2. afwijkingen van de maximale bouwhoogte van een gebouw tot maximaal 3 meter.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

10.2 Specifieke gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. waterlopen met bijbehorende taluds en oevers;
2. waterhuishouding;
3. waterbeheer en waterberging;
4. kruisingen met wegverkeer;
5. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals groenvoorzieningen, civieltechnische bouwwerken en kademuren.

11.2 Bouwregels

1. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd waarvan de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 4 meter mag bedragen.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering naast de andere hieraan gegeven bestemmingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van de regels voor de overige bestemmingen, uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regel in artikel 12.2 voor:

1. het bouwen van gebouwen voor de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering;
2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de overige voor deze gronden aangewezen bestemmingen, met inachtneming van de betreffende regels van dit plan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen, in de vorm van maximaal 251 studios/appartementen eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast;
2. water, waterberging;
3. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen, zoals (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen, bergingen, garageboxen, tuinen, erven en terreinen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

1. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
3. De bouwhoogte van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor of op de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
2. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf mag niet groter zijn dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 60 m²;
2. de vloeroppervlakte voor een aan-huis-verbonden bedrijf in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet groter zijn dan 60 m²;
3. een aan-huis-verbonden bedrijf mag bedrijfsactiviteiten uitvoeren in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.

13.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan als de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

13.3.3 Gebruik parkeerplaatsen

De parkeergelegenheid mag uitsluitend worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan binnen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone gehuisveste functies en/of partijen.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 13.3.1 onder 3 voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van Bedrijven functiemenging, voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en de aangegeven maatgevende milieuaspecten, vergelijkbaar zijn met categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging.

13.5 voorwaardelijke verplichting parkeren

In aanvulling op artikel 15.3 worden bij het verlenen van de vergunning voor het bouwen of gebruik, uitsluitend de minimale autoparkeernormen uit de beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I van de Nota Stallen en Parkeren 2013) gehanteerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbelregel

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

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

Een bouwgrens, niet zijnde bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's en afdaken of andere ondergeschikte bouwdelen.

15.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrens is toegestaan

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bestemming en bij omgevingsvergunning toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over bestemmingen, maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:
 - a. bij gebouwen horende trappenhuizen, entreeportalen, veranda's;
 - b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoeptreden, hellingbanen;
 - c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de onder 1 bedoelde omgevingsvergunning niet als:
 - a. de overschrijding niet te verenigen is met de aard van de bestemming of
 - b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft.

15.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
2. Als de onder regel 1 bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.
3. In aanvulling op de regels in lid 1 mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken, uitsluitend door het toepassen van de minimale normen uit de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die als bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013 hoort, parkeergelegenheid worden gerealiseerd.
4. Uitsluitend het aantal parkeerplaatsen dat overeenkomt met het aan te leggen aantal parkeerplaatsen zoals bepaald aan de hand van de regel onder lid 3 mag worden aangelegd.

15.4 Woningvorming en omzetting

1. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het woon- en leefmilieu;
 - b. de privacy van omwonenden;
 - c. het verkeer en de parkeersituatie;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

Met uitzondering van de gevallen waarin de bestemmingsregeling dat gebruik expliciet toestaat, is strijdig met de bestemming het gebruik van of het laten gebruiken van:

1. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
2. onbebouwde gronden of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
3. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
4. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
5. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woonruimte;
6. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
7. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

16.2 Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

1. Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder 1 en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het woon- en leefmilieu;
 - b. de privacy van omwonenden;
 - c. het verkeer en de parkeersituatie;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Geluidzone - industrie

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

17.2 Vrijwaringszone - straalpad

17.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding: 'Vrijwaringszone - straalpad' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een straalverbinding.

17.2.2 Bouwregels

In afwijking van de regels bij de andere bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan 35 meter ten opzichte van NAP.

17.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in artikel 17.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits vooraf advies is verkregen van de beheerder van de straalverbinding.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

1. de in het plan opgenomen (goot)hoogtematen en bebouwingspercentages tot niet meer dan 10% van deze maten en percentages;
2. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid

- of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
3. de bestemmingsregels voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- of noodtrappen;
 4. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
 5. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
 6. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
 7. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 55 meter;
 8. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen.

Artikel 19 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

20.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeehaenkade e.o..

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Verklaring gebruikte afkortingen

-	niet van toepassing/niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
i.e.	inwonereenheden
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
L	luchtverontreiniging
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
G	goederenvervoer
P	personenvervoer
C	continu
D	divers

Indices verkeersaantrekkende werking

- | | |
|----|--|
| 1. | potentieel geringe verkeersaantrekkende werking |
| 2. | potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking |
| 3. | potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking |

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	INDICES
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR						
15	10, 11	-													
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:												
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2		2
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30		700		5.2		2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300		4.2		2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C		50	R	100		3.2		2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50	C		30		50		3.1		1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50		3.1		1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1		1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1		2
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:												
152	102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2		2
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1		2
152	102	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2		1
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50	C		30		300	D	4.2		2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50			30		100		3.2		1
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1		1
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:												
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2		2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		3.1		1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:												
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2		1
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2		2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2		2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2		2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2		2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	R	200		4.1		3
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2		3
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:												
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	R	200		4.1		3
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2		3

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	INDICES
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR						
1543	1042	0	Margarinefabrieken:												
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	R	200		4.1		3
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300	C	Z	50	R	300		4.2		3
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:												
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1		3
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500	C	Z	50	R	500		5.1		3
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R	100		3.2		2
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	C	Z	50	R	300		4.2		3
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	C		50	R	300		4.2		3
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2		2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2		1
1561	1061	0	Meelfabrieken:												
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2		2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	R	200		4.1		2
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1		2
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:												
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	R	200		4.1		1
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2		2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:												
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C		50		700	D	5.2		3
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100	C		30	R	700	D	5.2		3
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200	C		30		300		4.2		2
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300	C	Z	50		700		5.2		3
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30		200		4.1		3
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2		3
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1		2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2		1
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2		2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2		2
1583	1081	0	Suikerfabrieken:												
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300	C		100	R	500		5.1		2
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700	C	Z	200	R	1000		5.3		3
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100			50	R	500		5.1		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	INDICES
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR						
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50		30		100		3.2	2	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30		10		30		2	1	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50		30	R	300		4.2	2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50		30	R	100		3.2	2	
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30		10		30		2	1	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10		50		3.1	2	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:											
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200	C	10		500	D	5.1	2	
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30		10		100		3.2	2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50		10		200		4.1	2	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50		30		200	D	4.1	2	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50		50	R	200		4.1	2	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50		10		100		3.2	2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50		50	R	300		4.2	2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50		30		200		4.1	2	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C	30		300		4.2	2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:											
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C	30	R	200		4.1	1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C	50	R	300		4.2	2	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0		30		2	1	
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100	C	50	R	300		4.2	2	
1597	1106		Mouterijen	300	50	100	C	30		300		4.2	2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100		50	R	100		3.2	3	
16	12	-												
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK											
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C	30		200		4.1	2	
17	13	-												
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30		100		3.2	2	
172	132	0	Weven van textiel:											
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0		100		3.2	2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300	Z	50		300		4.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10		50		3.1	2	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10		50		3.1	1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200		10		200		4.1	2	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10		50		3.1	1	
18	14	-												
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0		50		3.1	1	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10		30		2	2	
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10		50		3.1	1	
19	19	-												
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)											
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100		10		300		4.2	2	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10		50	D	3.1	2	
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10		50		3.1	2	
20		-												
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100		50	R	100		3.2	2	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50		10		200		4.1	2	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10		50		3.1	2	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100		10		100		3.2	3	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100		0		100		3.2	2	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50		0		50		3.1	1	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30		0		30		2	1	
21	17	-												
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN											
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C	50	R	200		4.1	3	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:											
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C	30	R	50		3.1	1	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	50	R	200		4.1	2	
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C	100	R	300		4.2	3	
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C	30	R	100		3.2	2	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:											
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C	30	R	100		3.2	2	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	INDICES
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR						
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2	
22	58	-													
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2	3	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	1	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	1	
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2	2	
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30		2	2	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D	2	2	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1	
23	19	-													
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT- /KWEESTOFFEN												
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000		5.3	2	
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500		6	3	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2	2	
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2	2	
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100			1500		1500	D	6	1	
24	20	-													
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN												
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:												
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700	C	Z	100	R	700		5.2	3	
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		100	R	500		5.1	3	
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	R	500		5.1	3	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1	3	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:												
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C		300	R	300	D	4.2	2	
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500	C		700	R	700	D	5.2	3	
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:												
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2	2	
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3	2	
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:												
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	R	200		4.1	2	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	INDICES
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR					
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):											
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C		100	R	300		4.2	2
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300	C	Z	200	R	500		5.1	3
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500		5.1	3
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300	C		500	R	700		5.2	3
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:											
242	202	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3	3
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1	2
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2	3
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:											
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	C		300	R	300		4.2	1
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300	C		500	R	500		5.1	2
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:											
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2	2
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2	3
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2	2
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50			1000	V	1000		5.3	1
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:											
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1	3
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	2
247	2060		Kunstmatische synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	3
25	22	-												
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF											
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:											
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30		50		3.1	1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100			50	R	200		4.1	2
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	1
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:											
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	2
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	INDICES
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR						
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50		3.1	2	
26	23	-													
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN												
261	231	0	Glasfabrieken:												
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30		100		3.2	1	
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100			30		300		4.2	1	
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1	2	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1	1	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:												
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2	1	
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2	2	
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1	2	
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1	2	
2651	2351	0	Cementfabrieken:												
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500	C		30	R	500		5.1	2	
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000	C	Z	50	R	1000		5.3	3	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:												
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1	2	
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3	
2653	235202	0	Gipsfabrieken:												
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1	2	
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:												
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30		200		4.1	2	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300			30		300		4.2	2	
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700		Z	30		700		5.2	3	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:												
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100			30		100		3.2	2	
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300		Z	30		300		4.2	3	
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2	2	
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:												
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100			10		100		3.2	3	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	INDICES
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR						
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300		Z	10		300	4.2		3
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:											
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100			50	R	100	3.2		2
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300		Z	200	R	300	4.2		3
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:											
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D	3.2	1
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50		3.1	1
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300			10		300		4.2	1
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700		Z	10		700		5.2	2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1	1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:											
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100			30		300		4.2	3
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200		Z	50		500		5.1	3
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):											
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C	Z	30		300		4.2	2
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200		4.1	2
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2	2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200			30		200		4.1	3
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300		4.2	3
27	24	-												
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN											
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:											
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700			200	R	700		5.2	2
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500		6	3
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:											
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500			30		500		5.1	2
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000		Z	50	R	1000		5.3	3
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:											
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300			30		300		4.2	2
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700		Z	50	R	700		5.2	3
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:											
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300			30	R	300		4.2	1
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700		Z	50	R	700		5.2	2
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:											
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500			50	R	500		5.1	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	INDICES
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR						
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000		Z	100	R	1000		5.3	3	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:												
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:												
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	
28	25	-													
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)												
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen												
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2	2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50		3.1	1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1	2	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300		Z	30		300		4.2	3	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:												
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300			30	R	300		4.2	2	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	50	R	500		5.1	3	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200		4.1	2	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200		4.1	1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30		100	D	3.2	2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50	D	3.1	1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1	2	
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2	1	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2	2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2	2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100		3.2	2	
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100			50	R	100		3.2	1	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50		100		3.2	2	

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2	1
34	29	-												
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS											
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven											
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300	Z		50	R	300		4.2	3
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2
35	30	-												
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:											
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1	2
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2	2
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:											
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z		30	R	300		4.2	2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:											
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1	2
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000	Z		100	R	1000		5.3	2
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2
36	31	-												
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2	1
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100		3.2	1
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30		2	1
41	36	-												
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER											
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:											
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	D	5.3	1
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	C		30		50		3.1	1
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30		2	1
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2	1
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300		4.2	1
45	41, 42, 43	-												
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID											
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100		3.2	2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50		3.1	2
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10		50		3.1	2
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2	1
50	45, 47	-												
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2	2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2	1
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1	1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2	3
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2	1
51	46	-												
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1	2
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300	Z		50	R	300		4.2	2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2	2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30		50	R	50		3.1	2	
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30		50	R	50		3.1	2	
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30		0		30		2	2	
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0		30		2	2	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0		30		2	2	
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0		30		2	2	
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10		30		2	2	
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10		30		2	2	
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:											
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30		10	V	30		2	2	
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30		50	V	50		3.1	2	
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30		30		30		2	2	
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:											
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50		30		50		3.1	2	
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500	Z	100		500		5.1	3	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:											
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50		200	R	200	D	4.1	2	
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50		500	R	500	D	5.1	2	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50		300	R	300	D	4.2	2	
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30		50		100		3.2	2	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:											
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300		10		300		4.2	3	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700	Z	10		700		5.2	3	
5152.2 / 3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100		10		100		3.2	2	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50		10		50		3.1	2	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30		10		30		2	1	
5153.4	46735	4	zand en grind:											
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100		0		100		3.2	2	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30		0		30		2	1	
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50		10		50		3.1	2	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30		0		30		2	1	
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30		100	R	100	D	3.2	2	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30		30	R	30		2	1	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100			30		100		3.2	2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100			10		100	D	3.2	2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:											
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2	2
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2	2
60	49	-												
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
601	491, 492	0	Spoorwegen:											
601	491, 492	1	- stations	0	0	100	C		50	R	100	D	3.2	3
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C		300	R	300	D	4.2	3
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0		100	D	3.2	2
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2	2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2	3
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C		10		30	D	2	1
63	52	-												
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:											
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500	C		100	R	500		5.1	3
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300	C		100	R	300	D	4.2	3
6311.1	52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000	C	Z	50		1000		5.3	3
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500	C	Z	100	R	500		5.1	3
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700	C	Z	100		700		5.2	3
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100	C		1000	R	1000		5.3	2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100	C		200	R	300		4.2	1
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:											
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300			50	R	300		4.2	2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100			200	R	300		4.2	1
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R	100	D	3.2	2

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	INDICES
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR						
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10		200		4.1		2
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10		300		4.2		2
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10		500		5.1		3
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2		1
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50		3.1		2
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1		2
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300			30		300		4.2		3
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1		3
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2		1
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200	C		1500		1500		6		1
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1		1
9002.2	382	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2		1
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2		3
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2		1
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300		4.2		3
9002.2	382	C0	Composteerbebedrijven:												
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50			10		300		4.2		2
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100			30		700		5.2		2
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10		100		3.2		2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100			30		200		4.1		3
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1		3

Bijlage 2 Lijst van Bedrijven functiemenging

Lijst van afkortingen in de Lijst van Bedrijven functiemenging:

- niet van toepassing of niet relevant < kleiner dan > groter = gelijk aan cat. categorie e.d. en dergelijke kl. klasse n.e.g. niet elders vermeld		o.c. p.c. p.o. b.o. v.c. u d w j	opslagcapaciteit productiecapaciteit productieoppervlak bedrijfsoppervlak verwerkingscapaciteit uur dag week jaar	
SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	
		nummer		CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m²	B1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B1
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week	B1
1584	10821	0	Verwerking cacao-bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B1
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	

2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B1
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B1
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	B1
			VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
26	23	-		
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
			- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
262, 263	232, 234	1		
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
			- zonder breken, zeven en drogen indien p.o. < 2.000 m ²	B2
267	237	2		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
			VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
28	25	-		
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
			Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
284	255, 331	B1		
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²	B2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken, inclusief reparaties	B1
			VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	-		
			Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparaties	B
33	26, 32, 33	A		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
			Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
362	321			
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B1
			PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	-		
			Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C0		
40	35	C1	- < 10 MVA	B1
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
			- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	35	D3		
			- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	35	D4		
			Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E0		

40	35	E2	- blokverwarming	B1
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	B1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m ²	B1
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B1
5020.4	45204	B	Autobeklederingen	A
5020.5	45205		Autowasserijen	B1
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Groothandel in drank	C
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	C
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	C
5153	4673	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5153.4	5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. < 200 m ²	B1
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	C
5154	4674	2	- indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B1
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C

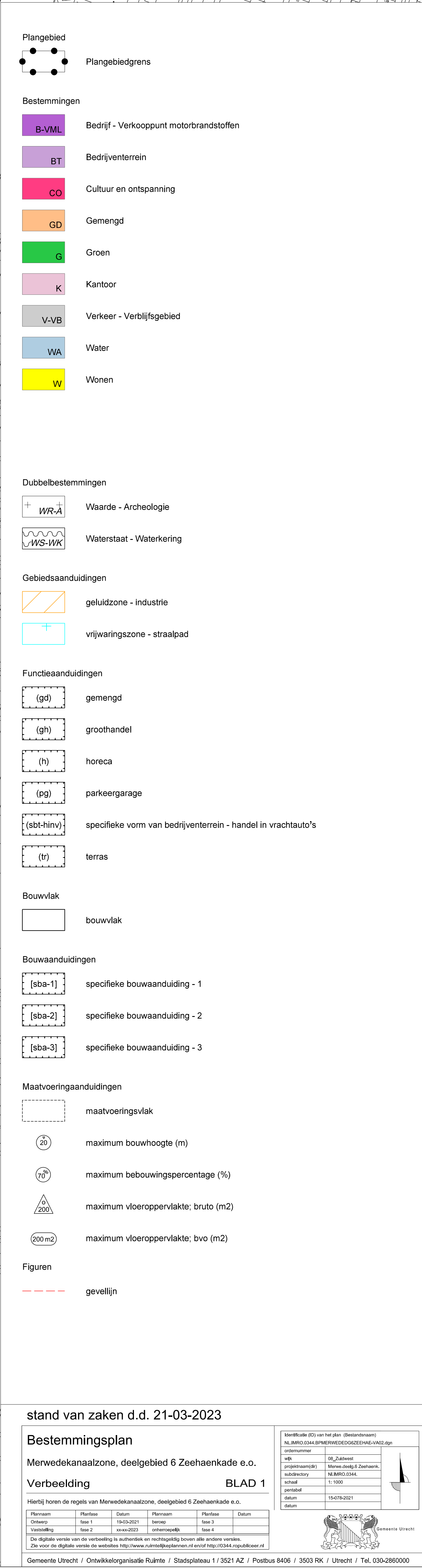
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	58, 63	B	Datacentra	B1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90	37, 38, 39		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	Rioolgemalen	B1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B1

Bijlage 3 Lijst van Horeca-activiteiten

Lijst van Horeca-activiteiten

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

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



De officiële, digitale versie van het bestemmingsplan bekijken

De wettelijk geldende versie van het bestemmingsplan kunt u bekijken met de web-applicatie RoPubliceer.

Link naar RoPubliceer: [bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 6, Zeehaenkade e.o.](#)

Toelichting

De website

De website opent met een scherm waarin de algemene gegevens van het bestemmingsplan staan.

In het linker vlak kunt u op *plan digitaal raadplegen* klikken om de plankaart (verbeelding) te zien. Als u vervolgens op een bestemming klikt (gekleurd vlak binnen de bolletjeslijn), ziet u rechtsboven een met een stippellijn aangegeven kader met hyperlinks naar de bijbehorende regels. Ook ziet u daar eventuele bijzonderheden.

De documenten van het bestemmingsplan kunt u bekijken en downloaden als u in het linker kader op *alle bijbehorende documenten tonen* klikt.

Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad

Een vaststellingsbesluit houdt in dat de gemeenteraad de digitale bestanden vaststelt die samen het bestemmingsplan vormen, zoals de plankaart (verbeelding), de regels, de koppeling tussen de kaart en de regels, de toelichting en de bijlagen. Deze bestanden vormen samen het databestand NL.IMRO.0344.BPMERWEDEDG6ZEEHAE-VA02.gml.

RoPubliceer leest het databestand uit en maakt het digitale bestemmingsplan met alle bijlagen en bijbehorende stukken raadpleegbaar.

ECLI

ECLI:NL:RVS:2022:3021

Datum uitspraak

19 oktober 2022

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 15 juli 2021 heeft de raad van de gemeente Utrecht het bestemmingsplan "Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeehaenkade e.o." vastgesteld. Voor deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone is een actualiserend bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan legt de huidige gebruikssituaties vast en beperkt daarmee de planologische ruimte voor enkele bedrijven. Ook voorkomt het bestemmingsplan dat de bestaande parkeergelegenheid in deelgebied 6 aangeboden kan gaan worden aan partijen van buiten het gebied, met name autobezitters uit deelgebied 5. De raad beoogt met het plan te voldoen aan de Omgevingswet. Tiaviant exploiteert als erfpachter op als "Kantoor" aangewezen gronden aan de Europalaan 100-500 808 parkeerplaatsen en ziet zich geconfronteerd met de beperking dat de parkeerplaatsen alleen mogen worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking gesteld aan binnen deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone gehuisveste functies en/of partijen.

Volledige tekst

202106081/1/R4.

Datum uitspraak: 19 oktober 2022

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Tiaviant B.V., gevestigd te Zeist,

appellante,

en

de raad van de gemeente Utrecht,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 15 juli 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeehaenkade e.o." vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Tiaviant beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Tiaviant heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 september 2022, waar Tiaviant, vertegenwoordigd door mr. P.J. van der Woerd, advocaat te Amsterdam, [gemachtigde A] en [gemachtigde B], en de raad, vertegenwoordigd door mr. T. Brouwer, ing. L.J. Peeters en M.B.M. van der Vliet, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Voor deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone is een actualiserend bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan legt de huidige gebruikssituaties vast en beperkt daarmee de planologische ruimte voor enkele bedrijven. Ook voorkomt het bestemmingsplan dat de bestaande parkeergelegenheid in deelgebied 6 aangeboden kan gaan worden aan partijen van buiten het gebied, met name autobezitters uit deelgebied 5. De raad beoogt met het plan te voldoen aan de Omgevingswet.

Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone wordt begrensd aan de noordkant door de Beneluxlaan, aan de oostkant door het Merwedekanaal, aan de zuidkant door de afrit van de A12 en aan de westkant door de Europalaan (artikel 1.35 van de planregels).

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

3. Tiaviant exploiteert als erfpachter op als "Kantoor" aangewezen gronden aan de Europalaan 100-500 808 parkeerplaatsen en ziet zich geconfronteerd met de beperking dat de parkeerplaatsen alleen mogen worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking gesteld aan binnen deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone gehuisveste functies en/of partijen.

4. Tiaviant betoogt dat de raad bij de vaststelling van het plan is uitgegaan van onjuiste uitgangspunten omdat de parkeermogelijkheden in het verleden niet altijd al exclusief bedoeld waren voor in deelgebied 6 aanwezige bedrijven en bezoekers. Zij heeft er groot belang bij haar parkeerplaatsen te kunnen blijven verhuren aan derden. In dat verband wijst zij erop dat op basis van de huidige parkeernormen, afgezet tegen het brutovloeroppervlak bebouwing, van haar 808 parkeerplaatsen 288 tot 568 plaatsen beschikbaar zijn voor derden. De raad heeft haar belang ten onrechte niet meegewogen, aldus Tiaviant.

4.1. Tiaviant bestrijdt niet het beleidsmatige uitgangspunt van de raad het aantal verkeersbewegingen in de gehele Merwedekanaalzone terug te dringen, maar meent dat de

raad er ten onrechte van is uitgegaan dat het faciliteren van parkeren uit omliggende gebieden een extra verkeersaantrekkende werking met zich zal brengen. Dat klemmt te meer nu de gemeente Utrecht volgens het mobiliteitsbeleid wil inzetten op mobiliteitshubs als innovatieve oplossing voor de nieuwe stadswijk Merwede. Juist Tiaviant zou op haar terrein een dergelijke hub kunnen creëren, te meer nu Tiaviant beschikt over meer vastgoed in het gebied. Zij kan door het creëren van een hub bijdragen aan het terugdringen van het autoverkeer in de omgeving.

4.2. Tiaviant bestrijdt verder het standpunt van de raad dat de in het bestemmingsplan opgenomen parkeerregeling bijdraagt aan het mogelijk maken van de verdere transformatie van het gebied. Allereerst valt volgens haar niet in te zien op welke wijze de huidige verkeersstromen toekomstige ontwikkelingen in de weg zouden staan. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan acht Tiaviant het niet gewenst te anticiperen op maatregelen en alternatieven die nog voorwerp van discussie zijn. Met een beperkende parkeerregeling wordt dit toch gedaan. Het bestemmingsplan komt niet overeen met wat de raad wil, aldus Tiaviant.

5. Artikel 8.4.1 (Gebruik parkeerplaatsen) van de planregels luidt:

"De parkeergelegenheid mag uitsluitend worden gebruikt, verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan binnen Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone gehuisveste functies en/of partijen."

Artikel 7, eerste lid, van de voorschriften van het bestemmingsplan "Kanaleneiland", vastgesteld op 6 april 1978, luidt:

"De op de kaart voor "Industrie (I)" aangewezen gronden zijn bestemd voor de vestiging van industriële, ambachtelijke, groothandels- en vervoersbedrijven, waarop de Hindervet niet van toepassing is, of die genoemd zijn in categorie 1, 2, 3 en 4 van de bij deze voorschriften behorende "staat van inrichtingen", de daarvoor nodige bouwwerken, waaronder dienstwoningen en open terreinen, waaronder parkeerplaatsen."

6. Uit de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende stukken volgt dat het een actualiseringsplan is, bedoeld om de bestaande situatie vast te leggen en te voorkomen dat zich eventuele nieuwe ontwikkelingen voordoen die een belemmering vormen voor de toekomstige transformatie van dit deel van Merwedekanaalzone naar een hoogstedelijk, gemengd woon- en werkgebied met een betere aansluiting op de omgeving, zoals uiteengezet in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone. Deze ontwikkeling houdt verband met de verwachte groei van het inwonersaantal van de stad Utrecht tot 455.000 in 2040. In de Merwedekanaalzone wil de raad 10.000 woningen met voorzieningen en werkgelegenheid realiseren. Om te voorkomen dat het gebied in de toekomst minder geschikt wordt voor transformatie naar een gemengd stedelijk gebied met wonen en werken wordt voor een aantal bedrijven de maximaal toegestane milieucategorie verlaagd en vastgelegd overeenkomstig de feitelijke situatie. Met deze maximering wordt voorkomen dat zich in het gebied nieuwe bedrijven kunnen vestigen met een milieucategorie die niet past in een gemengd woon-werkgebied. Ook wordt een regeling opgenomen die het parkeren koppelt aan de in het plangebied aanwezige functies. Deze regeling is randvoorwaardelijk voor de mobiliteitsstrategie en moet voorkomen dat er parkeeruitwijkgedrag vanuit deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone naar deelgebied 6 zou kunnen plaatsvinden. Anders dan Tiaviant betoogt, wil de raad met het bestemmingsplan dus wel anticiperen op de toekomstige invulling van het plangebied. Het plan is daarmee in overeenstemming.

Het betoog faalt op dit punt.

6.1. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet op deze wijze op die toekomstige invulling mag anticiperen. De raad heeft daartoe besloten door een beperkende parkeerregeling in de planregels op te nemen. Hij heeft zich op het standpunt kunnen stellen dat het nodig is binnen deelgebied 6 ontwikkelingen die zich niet verhouden tot de gewenste transformatie, te beperken. Het koppelen van de parkeermogelijkheden aan de functies binnen het deelgebied kan hier een bijdrage aan leveren. Paragraaf 5.2.2 van de bijlage bij de Nota Stallen en Parkeren noopt niet tot een andere keuze. De raad heeft het creëren van mobiliteitshubs binnen deelgebied 6 als niet passend kunnen aanmerken omdat daarmee een verkeersaantrekkende werking vanuit de andere deelgebieden van de Merwedekanaalzone of daarbuiten wordt gegenereerd wat niet past binnen de voorgestane opzet van de zone.

Het betoog faalt op dit punt.

6.2. In de beoordeling van de zienswijze is de raad ingegaan op wat Tiaviant over de ontwerpregeling naar voren heeft gebracht. Tiaviant betoogt terecht dat, anders dan de raad stelt, een met de huidige parkeerregeling overeenkomende regeling niet al in de vorige ruimtelijke regeling was opgenomen. Niettemin stelt de raad zich terecht op het standpunt dat verhuur van parkeergelegenheid aan derden in het vorige regime in beginsel niet was toegestaan omdat parkeren was gekoppeld aan de hoofdfunctie binnen het plandeel. Uit artikel 7 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Kanaleneiland" volgt dat het parkeren op de percelen Europalaan 100-500 mogelijk was ten behoeve van daar aanwezige bedrijven. Uit die bepaling en de systematiek van dat bestemmingsplan, waaronder afzonderlijke bestemmingen voor parkeergarages en parkeerterreinen, volgt niet dat parkeren daar vanuit andere percelen met dezelfde bestemming binnen of buiten het huidige deelgebied 6 in zijn algemeenheid was toegestaan. Daarmee valt niet in te zien dat de nieuwe planregeling bestaand legaal gebruik beperkt. Met die nieuwe planregeling heeft Tiaviant de mogelijkheid ook andere gebruikers van gebouwen in deelgebied 6, zoals het Van der Valk Hotel, in de parkeerbehoefte te faciliteren. Dit is naar het oordeel van de Afdeling een verruiming ten opzichte van de vorige situatie. De beperking tot de gronden van deelgebied 6 brengt wel met zich dat Tiaviant gebruikers van percelen net buiten dat deelgebied, zoals het kantoorgebouw Drommedaris, geen parkeerfaciliteiten kan aanbieden. Niet is gebleken dat zij ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan in die zin al overeenkomsten met derden had gesloten. De raad heeft ter zitting verklaard bereid te zijn daarover in gesprek te gaan met Tiaviant en dat tijdelijke afwijkingen van het bestemmingsplan denkbaar zijn. Niet valt in te zien dat de raad de belangen van Tiaviant onvoldoende in ogenschouw heeft genomen. Dat de huidige parkeerregeling niet handhaafbaar is, zoals Tiaviant betoogt, acht de Afdeling in zijn algemeenheid, incidentele gevallen daargelaten, niet gebleken.

Het betoog faalt op dit punt.

7. Tiaviant betoogt verder dat artikel 8.2.1 van de planregels, gelezen in samenhang met de artikelen 1.17 en 2.1, niet duidelijk maakt wat is toegestaan aan bebouwing. Het samenspel van de definities is onduidelijk en leidt tot een rechtsonzekere situatie. Het bestemmingsplan laat immers toe dat binnen de geldende bestemming herontwikkeling plaatsvindt. Daarbij zou Tiaviant ervoor kunnen kiezen haar gehele brutovloeroppervlak als kantoorruimte in te zetten. Gelet op de definitie van wat onder kantoorvloeroppervlak moet worden verstaan, vallen parkeervoorzieningen daarbuiten. Wordt echter de definitie van brutovloeroppervlak gehanteerd, dan lijken de gebouwde parkeervoorzieningen wel meegerekend te moeten

worden. Hierbij komt, aldus Tiaviant, dat zij over 43.000 m² brutovloeroppervlak beschikt, terwijl in de verbeelding voor haar perceel 40.000 m² is opgenomen.

7.1. Artikel 1.17 (Bedrijfs-/kantoorvloeroppervlak) van de planregels luidt:

"De totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten en met uitzondering van gebouwde (ondergrondse of halfverdiept gelegen) parkeervoorzieningen."

Artikel 2.1 (Brutovloeroppervlak (BVO)) luidt:

"De totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen, gemeten volgens NEN 2580."

Artikel 8.2.1 (Gebouwen) luidt:

"1. Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden.

2. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden.

3. Het brutovloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding: 'maximum vloeroppervlakte bruto (m²)' mag per bestemmingsvlak niet worden overschreden."

7.2. In de verbeelding is voor het perceel van Tiaviant een bebouwingspercentage van 70 en een maximaal aantal vierkante meters brutovloeroppervlak van 40.000 opgenomen.

De omstandigheid dat in artikel 1.17 gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitgezonderd van de oppervlakte van een kantoor, neemt niet weg dat uitgangspunt is maximaal 40.000 m² vloeroppervlakte binnen een gebouw, te berekenen aan de hand van NEN 2580, inclusief gebouwde parkeervoorzieningen. Het begrip kantoorvloeroppervlak komt niet terug in de planregels. De planregeling is daarmee niet rechtsonzeker. De bouwmogelijkheid komt bovendien overeen met wat in de voorheen geldende beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk was opgenomen. Dat het hiermee ook mogelijk is die oppervlakte geheel in te vullen met kantoren en daarnaast onbebouwde parkeergelegenheid op maaiveld aan te leggen, maakt niet dat de regeling geen ruimtelijke grondslag heeft.

Het betoog faalt.

7.3. Ter zitting is gebleken dat onduidelijkheid bestaat over de omvang van het brutovloeroppervlak van de bebouwing van Tiaviant en dat daar bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen onderzoek naar is gedaan. De raad heeft uitgesproken dat Tiaviant er door het plan niet op achteruit mag gaan en is bereid nader onderzoek te doen naar die oppervlakte en het plan daarop zo nodig aan te passen. Dit betekent dat het plan in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is vastgesteld.

Het betoog slaagt.

8. Uit wat de Afdeling onder 7.3 heeft overwogen, volgt dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in zoverre is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Het beroep is, uitsluitend vanwege hetgeen onder 7.3 is geoordeeld, gegrond. De aanduiding "maximum vloeroppervlakte bruto (m²) = 40000" in de verbeelding voor het perceel Europalaan 100-500 moet worden vernietigd.

9. Omdat er als gevolg hiervan geen maximumbrutovloeroppervlak voor het perceel meer

geldt en daardoor onomkeerbare gevolgen kunnen ontstaan, ziet de Afdeling aanleiding voor het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb, zoals hierna in de beslissing vermeld. Met het oog hierop zal de Afdeling de raad ook met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, opdragen om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak, met inachtneming van wat daarin is overwogen, een nieuw besluit te nemen. 10. De raad moet de proceskosten vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente van Utrecht van 15 juli 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Merwedekanaalzone, deelgebied 6 Zeehaenkade e.o.", voor zover het betreft de aanduiding "maximum vloeroppervlakte bruto (m2) = 40000" in de verbeelding voor het perceel Europalaan 100-500;

III. draagt de raad van de gemeente Utrecht op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van wat daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen voor het onder II. genoemde planonderdeel en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

IV. treft de voorlopige voorziening dat het hiervoor onder II. vernietigde planonderdeel blijft gelden totdat voor dat planonderdeel een nieuw besluit in werking is getreden;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Utrecht tot vergoeding van bij Tiaviant B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.518,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Utrecht aan Tiaviant B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 360,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. J.M.L. Niederer en mr. M. Soffers, leden, in tegenwoordigheid van mr. S. Bechinka, griffier.

w.g. Polak
voorzitter

w.g. Bechinka
griffier

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. van der Vliet	Datum	25 mei 2023
Doorkiesnummer	14 030	Kenmerk	11232023
E-mail	m.vandervliet@utrecht.nl	Onderwerp	Aankoop percelen Merwedekanaalzone deelgebied 6
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Wij zijn verheugd u met deze brief te informeren over de recente verwerving van grond in deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone. Het gaat om Eendrachtlaan 280, Zeehaenkade 48 en 50, in totaal betreft het bijna 13.000 m². De koopovereenkomst is op 25 mei 2023 gepasseerd bij de notaris. Deze verwerving is in lijn met de plannen die we hebben voor het ontwikkelen van deelgebied 6. Op dit gebied heeft uw raad een voorkeursrecht gevestigd. Het college is bevoegd tot anticiperende verwervingen, zolang dit binnen de risicoreservering past. Dat is bij deze aankoop het geval.

Onderhandelingsproces en resultaat

In [november 2022](#) informeerden wij u voor het eerst over de onderhandelingen met betrekking tot de verwerving van deze percelen. We hebben deze percelen op 25 mei 2023 aangekocht met als onderhandelingsresultaat een marktconforme prijs mede gebaseerd op twee onafhankelijke taxaties.

De gemeente ontvangt de locatie in verhuurde staat. Huidige eigenaar Terberg Business Lease Group heeft bedongen dat de verhuur aan Arval tot 31 december 2024 kan worden voortgezet, zodat een soepele verhuizing mogelijk is. Deze periode van verhuur zit de beoogde transformatie van het gebied niet in de weg en zorgt direct voor inkomsten voor de gemeente. De kans is groot dat Terberg eerder vertrekt. De locatie kan dan worden verhuurd aan derden.

Geheimhouding komt te vervallen

Met de afronding van de verwerving van deze locatie komt de geheimhouding op de Raadsbrief 'Aankoopprocedure Wvg percelen Merwedekanaalzone' dd. [16 november 2022](#) en op de geheime bijlage behorende bij de Raadsbrief 'verwerving percelen grond, beantwoording SV 2023, nr. 26' dd. [10 maart 2023](#) te vervallen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. van der Vliet	Datum	16 november 2022
Doorkiesnummer	030-2864988	Kenmerk	10160232/20221115
E-mail	mirte.vandervliet@utrecht.nl	Onderwerp	Aankoopprocedure Wvg percelen Merwedekanaalzone
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over de gevolgen van een uitvoeringsfout bij de postverwerking voor de aankoopprocedure van percelen in Merwedekanaalzone deelgebied 6 waar de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

Geheimhouding

We hebben op deze brief tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet om de reden genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder i van de Woo. Openbaarmaking kan tot gevolg hebben dat wij niet goed kunnen onderhandelen met de eigenaar van de percelen. Het goed functioneren van ons college vereist dat wij in dit geval in vrijheid en onder vertrouwelijkheid kunnen onderhandelen en onze juridische strategie kunnen bepalen om te bezien of met de eigenaar tot een afspraak kan worden gekomen over de aankoop van de betreffende percelen zonder dat derden dit proces kunnen beïnvloeden. De tijdelijke geheimhouding is van kracht tot het definitief beëindigen van de onderhandelingen met de eigenaar van de percelen of zoveel eerder als wij u (gedeeltelijk) in openbaarheid kunnen informeren.

Voorkeursrecht

In november is aan het licht gekomen dat een aangetekende brief van de Terberg Business Lease Group d.d. 29 juli 2022 bij de postverwerking (in het Informatie Logistiek Centrum) per abuis in een verouderde digitale map is geplaatst waardoor deze niet in behandeling is genomen. In de betreffende brief bood Terberg een van hun percelen gelegen in Deelgebied 6 Merwedekanaalzone te koop aan bij de gemeente Utrecht. We hebben juist op 21 juni 2022 een tijdelijke Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) gevestigd op dit deelgebied met als doel o.a. het kunnen aankopen van te koop aangeboden kavels. Doordat wij niet binnen de wettelijke termijn van 6 weken hebben gereageerd, staat het Terberg vrij hun eigendom aan derden te verkopen. De kans dat wij als gemeente het eigendom van Terberg kunnen aankopen en we daarmee beter in positie komen in de herontwikkeling van Deelgebied 6 is daardoor kleiner geworden.

Datum 16 november 2022
Ons kenmerk 10160232/20221115

Wij betreuren het enorm dat dit is gebeurd. Op dit moment wordt nader onderzoek gedaan naar deze uitvoeringsfout bij de postverwerking. Wij informeren u op een later moment hierover.

Mogelijke gevolgen van missen reactietermijn

Volgens de Wvg heeft de gemeente 6 weken tijd om te reageren op een aanbod van verkoop van percelen in dat grondgebied. Nu de gemeente niet tijdig heeft gereageerd op het aanbod van Terberg, staat het Terberg vrij om ook een andere koper voor hun eigendom te zoeken.

Het is mogelijk dat een andere koper meer betaalt voor het eigendom dan de marktconforme prijs. We houden er rekening mee dat dit financiële gevolgen kan hebben voor de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van Deelgebied 6.

Als Terberg haar eigendom zou verkopen aan een andere partij, dan is de Wvg na die verkoop wel weer van kracht. Een nieuwe eigenaar kan het verworven eigendom dus niet zomaar aan een ander verkopen. De nieuwe eigenaar dient het eigendom eerst te koop aan te bieden aan de gemeente.

In de brief van 28 oktober 2022 geeft Terberg aan nog steeds met de gemeente in gesprek te willen over een mogelijke transactie zonder toepassing van de Wvg. Dit gesprek staat inmiddels gepland op 24 november 2022. Terberg heeft tevens aangegeven in een overnameproces te zitten met leasemaatschappij Arval (gevestigd in Houten). Arval heeft de locatie van Terberg in Deelgebied 6 niet nodig voor hun bedrijfsvoering.

Zodra er ontwikkelingen zijn in dit traject, informeren wij u opnieuw.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer 3304
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 25 mei 2023
Agendapunt 11
Titel Beantwoording SV 2023, nr. 6 inzake Aan de Slag in Welgelegen
ID 3499
Behandelend ambtenaar Bob van Dijck
Telefoon 030 2868405
E-mail b.van.dijck@utrecht.nl
Datum collegebesluit
Geocodering
Thema
Portefeuillehouder Wethouder Eerenberg
Beleidsveld Ruimtelijke Ordening
Referendabel
Reden niet referendabel
Raadsadviseur (lijst) Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ordening en Grondzaken/06-20011476
Behandelveorstel
Resultaat commissiebehandeling
Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadsinformatiebijeenkomst	9 mei 2023
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	25 mei 2023

Voorgesteld besluit

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2023, NUMMER 6

Datum	15 maart 2023
Van	College B&W
Behandeld door	Bob van Dijck
Doorkiesnummer	030-2868405
E-mailadres	b.van.dijck@utrecht.nl
Kenmerk	10882999
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2023 nummer 6 van Has Bakker (D'66), Rick van der Zweth (PvdA) van 17 januari 2023 over Aan de slag in Welgelegen. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1.

Kan het college aangeven welke stappen er gezet gaan worden met de Visie Welgelegen en hoe de bewoners hierbij betrokken gaan worden, zoals reeds toegezegd in de commissie?

Antwoord 1

De door uw raad vastgestelde [Visie Welgelegen](#) (2014) blijft uitgangspunt bij de herontwikkeling van het gebied Welgelegen. De bewoners van Welgelegen hebben in het verlengde hiervan een eigen visie opgesteld. Met de bewoners is vorig jaar afgesproken dat wij hun visie in een gezamenlijk overleg tussen gemeente en bewoners naast onze visie zouden leggen (visievergelijking). Dit heeft in verband met de ontwikkelingen rond het initiatief Weltevreden op het Rachmaninoffplantsoen even stilgelegen. In een overleg tussen Belangenoverleg Buurt Welgelegen (BBW) en de wethouders Eerenberg en De Vries van 20 januari jl is afgesproken dat wij op korte termijn, samen met de BBW en de andere betrokken bewonersgroepen, aan de slag gaan met de uitwerking van de visie.

Vraag 2.

In hoeverre worden ook toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied betrokken? Is het college het met de vragenstellers eens dat zij ook hierbij betrokken moeten worden?

Antwoord 2

Toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied worden (nog) niet bij de uitwerking van de visie betrokken. Wij staan op zich positief tegenover het betrekken van toekomstige bewoners en gebruikers, maar die zijn op dit moment nog niet bekend. Met de BBW hebben wij een brede vertegenwoordiging van de huidige bewoners in de wijk aan tafel. De toekomstige bewoners kunnen alleen bij het visietraject worden betrokken als ze tijdig bekend zijn.

Vraag 3.

Er liep een traject waar de visie van bewoners en van de gemeente werd vergeleken. Dit zou weer worden hervat. Kunnen hier de tijdslijnen van worden geschetst?

Antwoord 3

Zie antwoord vraag 1. Het traject van de visievergelijking zullen wij inderdaad spoedig hervatten, en dit gaat leiden tot een uitwerking van de visie Welgelegen uit 2014. Hier willen wij komende maand mee starten en wij verwachten dit in de zomer van dit jaar af te kunnen ronden.

Vraag 4.

Kan het college aangeven wat de huidige stand van zaken is met betrekking tot het pand aan de Ravellaan 96? Is bekend wat de plannen van de huidige eigenaar zijn?

Antwoord 4

Het pand Ravellaan 96 is gemeentelijk eigendom, net als de hiervoor gelegen parkeerplaats. Het pand is door onze Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) verhuurd aan Socius wonen ten behoeve van studentenhuisvesting t/m februari 2025. Wij zijn onlangs gestart met onderzoek naar welke invulling wij daarna aan dit gebouw kunnen geven en hoe het gebouw en de omgeving hiervan mogelijk herontwikkeld zou kunnen worden.

Vraag 5.

Welke kansen tot het ontwikkelen van woningbouw ziet het college hier in een ideale situatie?

Antwoord 5

Uit het in vraag 4 genoemde onderzoek zal blijken welke invulling van het gebouw en de omgeving hiervan wij zouden willen realiseren. Daarbij richten wij ons overigens allereerst op de maatschappelijke functies waar wij als gemeente verantwoordelijk voor zijn. Het ligt in de rede dat dit ook woningbouw kan zijn, maar hoeveel en welk soort woningen onderzoeken wij nog. In de plinten zijn publieksfuncties wellicht mogelijk.

Vraag 6.

Direct rondom Ravellaan 96 is een hoop extra ruimte, met name een parkeerplaats en groen. In hoeverre gaat specifiek de parkeerplaats betrokken worden bij de herontwikkeling van het pand? En deelt het college de ambitie het groen hieromheen te behouden?

Antwoord 6

Wij willen de omliggende ruimte inclusief de parkeerplaats betrekken bij de ontwikkeling van Ravellaan 96. Wij willen de ontwikkeling laten aansluiten bij de visie Welgelegen. Dit deelgebied is onderdeel van een verbonden, openbaar groen raamwerk. Wij delen daarmee de ambitie dat wij bij herontwikkeling van (delen van) het gebied met bijvoorbeeld woningen, de groenopgave van groot belang is. Het plan is om het groene raamwerk een belangrijke drager in het gebied te maken, te versterken en de gebruikswaarde te verbeteren. Nu is het veelal groen en geparkeerde auto's. Verder is de ambitie om ook tussen eventueel toe te voegen bebouwing (buiten het groene raamwerk) groen toe te voegen. Als het mogelijk blijkt het parkeren ondergronds te brengen, geeft dit meer kansen voor woningbouw, groen en een kwalitatief betere openbare ruimte.

Vraag 7.

Wat is ervoor nodig om hier te versnellen en aan welke termijnen wordt er gedacht? Welke belemmeringen zijn er om nu al aan de planvorming voor deze locatie te beginnen?

Antwoord 7

Er is momenteel door de verhuursituatie aan Socius al sprake van woningbouw door studenten en een (publiekstoeegankelijke) levendige plint. Het pand komt in begin 2025 beschikbaar, daarom we zijn nog maar onlangs begonnen met onderzoek naar de mogelijkheden van de locatie. Dit maakt dat versnellen op dit moment niet aan de orde is. Maar de urgentie vanuit de gemeenteraad en de

bewoners is duidelijk. Een planning van het proces van (her)ontwikkeling van de locatie zullen wij samen met een plan van aanpak maken.

Belemmeringen om aan de planvorming te beginnen zijn er niet.

Vraag 8.

Bij Ravellaan 96 zou de afweging plaatsvinden of hier een school zou komen. Wat is hier de stand van zaken van?

Antwoord 8

De Ravellaan 96 is inderdaad genoemd als één van de locaties voor een school. De afweging voor de keuze van de locatie moeten wij nog maken. Op dit moment vullen de scholen de tijdelijke huisvestingsbehoefte op de locaties zelf in. Daarmee is er nog geen afweging gemaakt. We voeren samen met de scholen een wijkanalyse uit, waarin we de ontwikkeling van de scholen in de wijk meenemen. We verwachten in Q2 2023 daar richting in te kunnen geven.

Vraag 9.

Kan het college in wat meer detail schetsen wat de stand van zaken is op/rond het bedrijventerrein tussen de Ravellaan-Kanaalweg-Leidseweg ('Ravellaan-Noord')?

Antwoord 9

De stand van zaken met de ontwikkeling van Ravellaan Noord is als volgt. Wij hebben samen met de eigenaar en ontwikkelaar van het gebied een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) gemaakt. De ontwikkelaar is uiteindelijk niet akkoord met dit SPvE vanwege de in zijn ogen erg hoge ambities van de gemeente, en heeft vervolgens een eigen SPvE gemaakt. Hierover zitten wij met de ontwikkelaar niet op één lijn. Wij hadden de beoordeling van het SPvE van de ontwikkelaar opgeschort in afwachting van onze besluitvorming over hoe om te gaan met de woningbouwambities en in het bijzonder de woningbouwdifferentiatie (Raadsbrief van [14 oktober 2022](#)), ook voor deze locatie.

Onlangs is een ambtelijk gesprek met de ontwikkelaar gevoerd om de herontwikkeling van Ravellaan Noord in relatie tot onze ambities op het gebied van verdichting en woningbouw-differentiatie te bespreken. Conclusie van dit gesprek was dat wij samen met de ontwikkelaar gaan onderzoeken of we met de (nieuwe) eisen van de gemeente een financieel realiseerbaar plan hebben.

Vraag 10.

Er ligt al enige jaren een startnotitie voor Ravellaan-Noord. Wat is hiervan de status en waar zit het verschil van inzicht met de eigenaar in?

Antwoord 10

Wij hebben het [startdocument Ravellaan Noord](#) in juni 2019 vastgesteld. Vervolgens is de intentieovereenkomst voor Ravellaan Noord tussen gemeente en de ontwikkelaar van mei 2018 verlengd. Het startdocument was leidend. In het verlengde van het startdocument hebben wij een SPvE opgesteld voor het plangebied Ravellaan Noord. Zoals hiervoor gemeld, is er geen akkoord over het SPvE.

Het verschil van inzicht met de eigenaar zit hem o.a. in het aantal en de differentiatie (% sociaal) van de te realiseren woningen en de financiële haalbaarheid van de plannen.

Vraag 11.

Wat zijn de huidige ambities van het college voor dit bedrijventerrein? Hoe ziet het college de gewenste toekomstige ontwikkelingen?

Antwoord 11

Conform de Visie Welgelegen uit 2014 is het nog steeds onze ambitie om dit bedrijfsterrein te herontwikkelen naar een stedelijke woonbuurt, met een intensivering/aantal woningen dat past bij deze plek in de stad en een passende woningbouwdifferentiatie.

Vraag 12.

Op dit bedrijventerrein zijn er meerdere gebouwen sterk verwaarloosd. Ook is de buitenruimte er stenig. Welke mogelijkheden zijn er om dit aan te pakken?

Antwoord 12

In afwachting van herontwikkeling is het gebruikelijk is dat niet meer geïnvesteerd wordt. Tot die tijd kunnen wij de eigenaar aanschrijven als de gebouwen te zeer verwaarloosd worden. Echter dat lijkt op dit moment nog niet aan de orde.

De stenige buitenruimte is particulier terrein en wordt naar verwachting pas aangepakt met de herontwikkeling van het gebied.

Vraag 13.

Naast verwaarlozing lijkt de eigenaar ontwikkelingen – al dan niet doelbewust - te traineren. Is het college het met onze fracties eens dat dit onwenselijk is en hier actie op nodig is?

Antwoord 13

Het is een zorg dat deze herontwikkeling veel te lang duurt, doordat we het niet makkelijk eens kunnen worden over het programma. Hierop is zeker actie nodig en daarom gaan wij op korte termijn in gesprek met de ontwikkelaar. Tegelijkertijd kunnen we als overheid een eigenaar niet dwingen tot een herontwikkeling en is het in ieders belang om tot een gezamenlijk gedragen plan te komen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen Aan de slag in Welgelegen

17 januari 2023

Vragen:

In Utrecht is grote behoefte aan meer betaalbare woningen. Geschikte locaties waar nieuwbouw of herontwikkeling plaats kan vinden zijn zeer gewenst en schaars tegelijk. Een raadsmeerderheid heeft eind 2022 in motie M401 besloten het haalbaarheidsonderzoek voor woningbouw bij het Rachmaninoff-plantsoen stop te zetten en de Visie Welgelegen die is gemaakt samen met bewoners leidend te maken voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in Welgelegen.

In de motie is ook benoemd kansen voor woningbouw te benutten aan de Ravellaan-Noord en Ravellaan 96. De fracties van D66 en PvdA hebben over deze en andere mogelijke kansen en ontwikkelingen de volgende vragen:

1. Kan het college aangeven welke stappen er gezet gaan worden met de Visie Welgelegen en hoe de bewoners hierbij betrokken gaan worden, zoals reeds toegezegd in de commissie?
2. In hoeverre worden ook toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied betrokken? Is het college het met de vragenstellers eens dat zij ook hierbij betrokken moeten worden?
3. Er liep een traject waar de visie van bewoners en van de gemeente werd vergeleken. Dit zou weer worden hervat. Kunnen hier de tijdslijnen van worden geschetst?

Ravellaan 96:

4. Kan het college aangeven wat de huidige stand van zaken is met betrekking tot het pand aan de Ravellaan 96? Is bekend wat de plannen van de huidige eigenaar zijn?
5. Welke kansen tot het ontwikkelen van woningbouw ziet het college hier in een ideale situatie?
6. Direct rondom Ravellaan 96 is een hoop extra ruimte, met name een parkeerplaats en groen. In hoeverre gaat specifiek de parkeerplaats betrokken worden bij de herontwikkeling van het pand? En deelt het college de ambitie het groen hieromheen te behouden?
7. Wat is ervoor nodig om hier te versnellen en aan welke termijnen wordt er gedacht? Welke belemmeringen zijn er om nu al aan de planvorming voor deze locatie te beginnen?

8. Bij Ravellaan 96 zou de afweging plaatsvinden of hier een school zou komen. Wat is hier de stand van zaken van?

Ravellaan-Noord:

9. Kan het college in wat meer detail schetsen wat de stand van zaken is op/rond het bedrijventerrein tussen de Ravellaan-Kanaalweg-Leidseweg ('Ravellaan-Noord')?
10. Er ligt al enige jaren een startnotitie voor Ravellaan-Noord. Wat is hiervan de status en waar zit het verschil van inzicht met de eigenaar in?
11. Wat zijn de huidige ambities van het college voor dit bedrijventerrein? Hoe ziet het college de gewenste toekomstige ontwikkelingen?
12. Op dit bedrijventerrein zijn er meerdere gebouwen sterk verwaarloosd. Ook is de buitenruimte er stenig. Welke mogelijkheden zijn er om dit aan te pakken?
13. Naast verwaarlozing lijkt de eigenaar ontwikkelingen – al dan niet doelbewust - te trainen. Is het college het met onze fracties eens dat dit onwenselijk is en hier actie op nodig is?

Gesteld door:

- Has Bakker, D66
- Rick van der Zweth, PvdA

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer 3356
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 25 mei 2023
Agendapunt 12
Titel Raadsbrief Aanvullende informatie eerdere
openstelling tunnel Locomotiefstraat
ID 3552
Behandelend ambtenaar P. Thijssen
Telefoon 14030
E-mail
Datum collegebesluit
Geocodering
Thema
Portefeuillehouder Wethouder Eerenberg
Beleidsveld Ruimtelijke Ordening
Referendabel
Reden niet referendabel
Raadsadviseur (lijst) Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ordening en
Grondzaken/06-20011476
Behandelveorstel
Resultaat commissiebehandeling
Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	13 april 2023
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	25 mei 2023

Voorgesteld besluit

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	P. Thijssen	Datum	28 maart 2023
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	20230322-PT
E-mail	p.thijssen@utrecht.nl	Onderwerp	Aanvullende informatie eerdere openstelling tunnel Locomotiefstraat
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Op 29 november 2022 hebben de fracties van de VVD, CU en GroenLinks een Raadsinformatiebijeenkomst georganiseerd over de fietstunnel Locomotiefstraat tussen de projecten Cartesiusdriehoek en Wisselspoor. Het doel van de RIB was om in gesprek te gaan met ontwikkelaars, (toekomstige) bewoners en ProRail om te onderzoeken of het mogelijk is de tunnel eerder open te stellen. Naar aanleiding van de RIB heeft de portefeuillehouder toegezegd de raad op een aantal zaken aanvullend te informeren. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

Conclusie

Indien de raad het naar aanleiding van deze brief wenselijk acht toch een ontsluiting te realiseren dan moet het hiervoor benodigde budget worden gevonden. Binnen de huidige financiële kaders is het op dit moment niet mogelijk deze fietsontsluiting te realiseren. Daarnaast benadrukken wij ook dat de fietsroute aan de Wisselspoorzijde door het aanwezige ondergrondse trillingscherm niet zal voldoen aan de minimale afmeting van 3 meter die de gemeente stelt aan een tweerichting fietspad. Aan de zijde Wisselspoor op een punt namelijk slechts 1,80 meter beschikbaar. Wij adviseren dan ook de tunnel op dit moment nog niet open te stellen.

Waarom is de tunnel Locomotiefstraat zo vroeg aangelegd?

We hebben de werkzaamheden voor de tunnel bewust voorafgaand aan de woningbouw gepland zodat, zodra de woningen in Wisselspoor en Cartesiusdriehoek zijn opgeleverd, de tunnel meteen gebruikt kan worden. Het later bouwen van de tunnel was niet mogelijk omdat vanaf het moment van realisatie van woningen in de Cartesiusdriehoek en er na realisatie van de woningen aan de zijde van Wisselspoor simpelweg geen (werk)ruimte meer beschikbaar zou zijn voor het opbouwen en inschuiven van de tunnelbak.

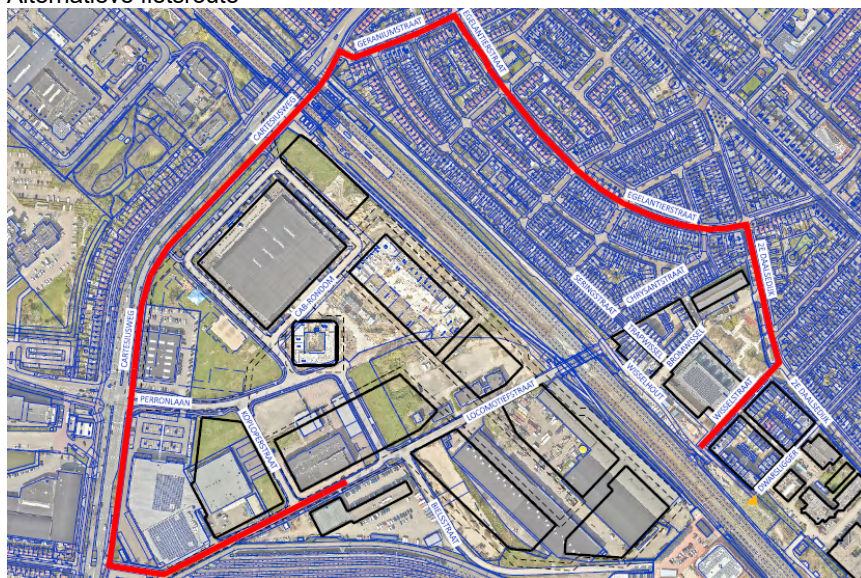
Hoeveel fietsen zullen gebruik maken van de tunnel?

In 2026 wordt naar verwachting de basisschool en sporthal in de Cartesiusdriehoek in gebruik genomen en is een belangrijk deel van de woningen van de Cartesiusdriehoek opgeleverd. De school is vooral bedoeld voor de bewoners van Wisselspoor en Cartesiusdriehoek, dus vanaf dat moment neemt de behoefte aan het gebruik van de tunnel voor fietsverkeer en voetgangers toe.

We hebben een globale modelberekening gemaakt voor het gebruik van de tunnel wanneer deze op dit moment zou worden opengesteld. Hieruit blijkt dat de tunnel Locomotiefstraat zonder de ontwikkelingen Cartesiusdriehoek en Wisselspoor tussen de 500 en 1.000 fietsbewegingen per etmaal aantrekt. Na oplevering van beide gebiedsontwikkelingen zal dit naar verwachting neerkomen op een viervoud hiervan. De tunnel is nu vooral een aantrekkelijk alternatief voor fietsers vanuit de 2^e Daalsebuurt richting Leidsche Rijn en vice versa.

Zonder het in gebruik nemen van de tunnel Locomotiefstraat bedraagt de extra reistijd vanuit Wisselspoor naar Cartesiusdriehoek en vice versa circa 3 minuten. Fietsers nemen dan de route: 2e Daalsedijk, Egelantierstraat, Geraniumstraat en Cartesiusweg (zie onderstaande afbeelding).

Alternatieve fietsroute



Is het mogelijk de tunnel Locomotiefstraat rechtstreeks aan te sluiten op de Seringstraat?

Tijdens de bijeenkomst is door raadsleden gevraagd of een korte rechtstreekse verbinding van de tunnel Locomotiefstraat - Seringstraat mogelijk is. Onderstaande foto laat duidelijk zien dat een rechtstreekse verbinding van de Locomotiefstraat met de Seringstraat door aanwezige bebouwing niet mogelijk is. Het betreffen privépercelen die horen bij de Seringstraat 2 en 2bis en de Trapwissel 6.

Foto vanaf de Trapwissel richting het Spoor



Waarom kan fietsverkeer elders in de stad wel gecombineerd worden met bouwverkeer?

Het is bepaalde situaties en voorwaarden mogelijk fiets- en bouwverkeer van dezelfde routes gebruik te laten maken. Dit vereist een goed ontwerp van de routes, veiligheidsmaatregelen, kruisingen, bebording en in sommige gevallen verkeersregelaars. Naast het ontwerp van de fietsroute en kruising speelt in dit geval ook het eigendom en dus de juridische aansprakelijkheid een rol. Bij een openbare weg in eigendom en beheer van de gemeente Utrecht is de aansprakelijkheid bij een ongeval geregeld vanuit de Wegenverkeerswet. Bij een weg in particulier eigendom is de eigenaar volledig aansprakelijk voor alle schade bij een ongeval. In het geval van de ontwikkelingen Cartesiusdriehoek en Wisselspoor zijn er onderliggende afspraken met ontwikkelaars over het gebruik van de bouwwegen ten behoeve van de realisatie van woningen. Er is hier geen sprake van een openbare weg, en daarmee ligt de aansprakelijkheid volledig bij de ontwikkelaar.

In Leidsche Rijn Centrum heeft bouwverkeer en fietsverkeer elkaar jarenlang gekruist op de locaties fietsboulevard / Grauwaartsingel en Leidsche Rijn Centrum Oost – Vaduzdijk. Gedurende de looptijd van enkele jaren moesten fietsers (deels) over de bouwweg fietsen. De uitgangspunten voor de situatie in Leidsche Rijn waren als volgt:

- De bouwweg betrof een openbare weg in eigendom en beheer gemeente Utrecht;
- Aanleg heldere en verkeersveilige kruising en bebording;
- Bij weinig fietsbewegingen was het mogelijk om fietsers voorrang laten verlenen;
- Er was sprake van goede verlichting.

In de Cartesiusdriehoek en Wisselspoor zijn de wegen particulier eigendom. De veiligheid en aansprakelijkheid bij kruisend langzaam verkeer kunnen onder de huidige omstandigheden niet gegarandeerd worden. Om de aansprakelijkheid in geval van een ongeluk te regelen zijn er aanpassingen nodig in de route en verkeersmaatregelen. Tevens is het nodig om een verkeersbesluit te nemen voor de kruising fietspad en bouwweg. Dit geldt ook voor het voorgestelde fietspad aan de zijde van Cartesiusdriehoek: dit wordt een privaat fietspad over een bouwterrein. Ook hier is de eigenaar (projectontwikkelaar) aansprakelijk wat betreft de veiligheid van de gebruikers.

Alle kosten die voor deze extra maatregelen kunnen wij niet verhalen op de ontwikkelende partijen en zijn dus uiteindelijk voor rekening van de gemeente. Eventuele extra kosten zullen ontwikkelende partijen weer doorleggen naar de gemeente.

Verzoek van de raad om uit te gaan van één vaste route gedurende de gehele bouw

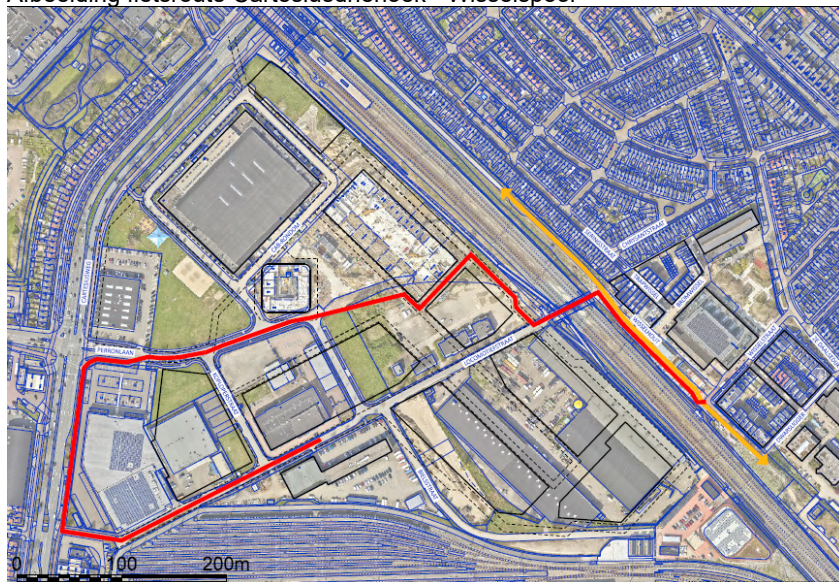
Ten tijde van de raadsinformatie bijeenkomst was er aan de zijde van Cartesiusdriehoek sprake van een fietsroute die op basis van de bouwfasering meerdere malen wijzigde. Op verzoek van uw raad hebben we gekozen voor één route, die wellicht iets langer is, maar wel voor de gehele looptijd van het project gebruikt kan worden. Met name aan de zijde van Cartesiusdriehoek moest er na elke fase van de bouw een andere route worden gebruikt door fietsers. Daarnaast hebben wij de routes aan de zijde van Wisselspoor en Cartesiusdriehoek geïntegreerd in een kaart.

De route zou, zodra hier financiering voor gevonden is, kunnen worden aangelegd (op zijn vroegst eind 2023) en kan dan voor de gehele bouwtijd, tot en met 2028, worden gebruikt.

Fietsers die komen vanaf de Cartesiusweg dienen de volgende route te volgen: Cartesiusweg, rechtsaf Perronlaan, Perronlaan uitrijden tot aan Spoordijk, rechtsaf Spoordijk en eerste links de tunnel in. Aan de zijde Wisselspoor gaan fietsers na de tunnel meteen rechts en vervolgen daar hun route en steken bij de Wisselstraat de bouwweg over.

Aan de zijde van Wisselspoor hebben wij de zone tussen de huidige bouwweg en het spoortalud van Prorail laten inmeten. Tevens is het ondergrondse trillingscherm bij de tunnelmond ingemeten. Over een lengte van circa 165 meter moet tussen het spoortalud en de huidige bouwweg een tweezijdig fietspad worden ingepast. Voor een tweezijdig fietspad geldt een minimale maat van 3 meter. Door het aanwezige trillingscherm bij de tunnelmond is de ruimte voor het inpassen van een fietspad daar te beperkt. Op dat punt is namelijk slechts 1,80 meter beschikbaar. Dit is te weinig voor de realisatie van een tweezijdig fietspad aan de zijde van Wisselspoor. Het realiseren van een dergelijke route aan de zijde van Wisselspoor is hierdoor minder veilig.

Afbeelding fietsroute Cartesiusdriehoek - Wisselspoor



Welke kosten zijn gemoeid met het eerder openstellen van de tunnel?

Naar aanleiding van de Raadsinformatiebijeenkomst en de vragen over de uiteindelijke kosten die gemoeid zijn met het eerder openstellen van de tunnel, heeft de gemeente de ontwerpen aan beide zijden opnieuw laten ramen. De totale geraamde kosten voor zowel Cartesiusdriehoek en Wisselspoor komen uit op circa € 591.555,--

- De geraamde kosten voor de Cartesiusdriehoek bedragen circa: € 366.000,--
- De geraamde kosten voor Wisselspoor bedragen circa € 225.555,--

De bovenstaande bedragen betreffen een grove raming voor het realiseren van een fietsontsluiting aan beide zijden van het spoor. Deze kosten gelden tot einde gebruik (medio 2028) van de bouwweg aan de Wisselspoor zijde. Zoals aangegeven tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst wordt na het uiteindelijk opheffen van de bouwweg een definitief fietspad op de locatie van de bouwweg aangelegd. De investeringen aan zowel de zijde van Cartesiusdriehoek als Wisselspoor dragen niet bij aan de definitieve aanleg van de fietsontsluiting. Het betreft hier eenmalige en direct af te schrijven kosten.

Welke zorgen zijn er over de veiligheid rondom te tunnel Locomotiefstraat?

Tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst heeft een aantal van de bewoners uit Wisselspoor hun zorgen geuit over het eerder openstellen van de tunnel. De aanwezige bewoners gaven aan dat het nu redelijk rustig is rondom de tunnel. Dit komt vooral doordat de tunnel nu nog afgesloten is voor fietsers en voetgangers. Bewoners verwachten dat de tunnel na opening niet veel gebruikt wordt. Daarom maken ze zich zorgen over een toename van hangjongeren indien de tunnel nu wordt geopend.

Naast de input vanuit de bewoners hebben wij ook gekeken naar officiële meldingen die binnenkwamen bij het klantencontactcentrum en wijkbureau. In totaal zijn er 29 meldingen geregistreerd sinds 2020.

- 2020: 5 meldingen over zwerfafval (begin Locomotiefstraat, lage nummers), 1x genoemd dat dit door auto's met hangjongeren komt.
- 2021: 3 meldingen over zwerfafval (begin Locomotiefstraat, lage nummers), 2x genoemd dat dit door auto's met hangjongeren komt (lachgas, ballonnen).
- 2022: 5 meldingen/vragen over wanneer de tunnel opengaat.

Wij verwachten op basis van deze meldingen dat wanneer de tunnel wordt opengesteld maar nog onvoldoende gebruikt wordt door fietsers, dit juist kan leiden tot meer overlast in- en rondom de tunnel.

VL- pad

Vanaf station Zuilen tot aan de Verkeersleidingspost van ProRail loopt er, evenwijdig aan het spoortaalud, het zogenaamde Verkeersleidingspost-pad (VL-pad). Dit VL-pad, dat langs de gehele route is beveiligd met hekken, heeft als doel dat de medewerkers van de VL-post op alle uren van dag en nacht veilig hun werk kunnen bereiken. Oorspronkelijk was bedacht dat tijdens de bouw van Cartesiusdriehoek de medewerkers van de VL-post gewoon over het VL-pad blijven lopen. Daarom is er aan de kant van Cartesius een demontabele tunnelmoot aan de onderdoorgang Locomotiefstraat toegevoegd. Als de wijk is afgebouwd/ er gewoond wordt, kan het VL-pad worden opgeheven, omdat er dan door een woonwijk gelopen en gefietst kan worden.

Mede vanwege een gasleiding die tussen het spoortaalud en het CAB gebouw in ligt, en die maar beperkt kan worden verplaatst, is het bouwblok vlakbij station Zuilen ("bouwblok 9") iets meer opgeschoven naar het spoortaalud. Dit is binnen de grenzen van het vastgestelde bestemmingsplan. Dit heeft gevolgen voor het VL-pad. Het VL-pad kan hier niet meer blijven liggen, omdat het te dicht bij de bouw ligt. In de afgelopen jaren is daarover overleg gevoerd met ProRail en de ontwikkelaars. We zijn gezamenlijk met de projectontwikkelaars tot de oplossing gekomen dat de medewerkers van ProRail, in ieder geval zolang er wordt gebouwd aan bouwblok 9, door de onderdoorgang oversteken en hun weg naar station Zuilen dan vervolgen door de Trapwissel en de Seringstraat. Hiervoor worden er afsluitbare poorten gemaakt in het hekwerk van de onderdoorgang. Dit is ons inziens anders dan volledige openstelling, omdat:

- De onderdoorgang afgesloten blijft met hekken en slechts toegankelijk is middels afsluitbare poorten;
- De noodzakelijk waarschuwborden bij deze poorten worden geplaatst;
- Er maar circa 25 mensen per dag gebruik van gaan maken, die een sleutel van de afsluitbare poort hebben en deze medewerkers slechts sporadisch de bouwweg moeten oversteken en

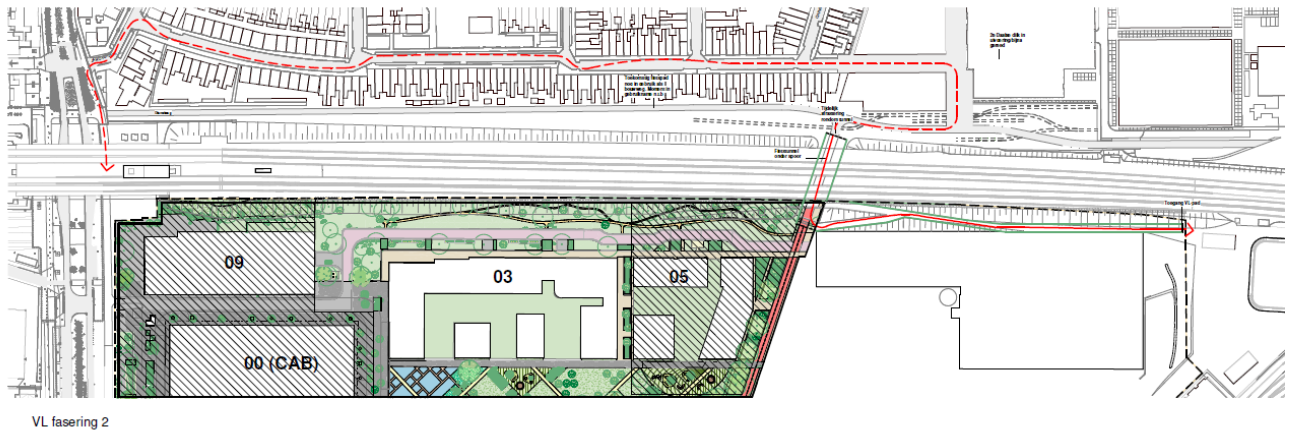
Burgemeester en wethouders

Datum 28 maart 2023
Ons kenmerk 20230322-PT

waarbij de bouwweg ook niet altijd in gebruik zal zijn (bijv. gedurende het weekend en buiten werktijden van de bouw);

- De medewerkers geïnformeerd worden over de bouwweg-situatie en daardoor geacht bekend te zijn met de situatie, waardoor er geen algemene verkeers- en veiligheidsmaatregelen genomen hoeven te worden.

Kaart route VL- pad



ProRail heeft laten weten dat zij niet meer kunnen instemmen met deze alternatieve route als de tunnel wordt opengesteld. Zij zien de tunnel dan niet meer als een (sociaal) veilige route. We moeten dan opnieuw in overleg met de bouwer en ProRail om een ander veilig alternatief te vinden. Dat heeft invloed op de planning van bouwblokken 9 en 5.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 127

Datum	23 september 2022
Van	College B&W
Behandeld door	R. Smit
Doorkiesnummer	0302862856
E-mailadres	r.smit@utrecht.nl
Kenmerk	1630538/20220810-rs
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening, Mobiliteit

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 127 van raadslid Te Hoonte (VVD) van 6 juli 2022 over “De tunnel in de Locomotiefstraat gaat nog niet als een trein”. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Kunt u de tunnel per ommekeer openen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 1

Nee, de tunnel kan helaas nog niet in gebruik genomen worden. We hebben bij het sluiten van de anterieure overeenkomsten, in 2019 en 2020, afspraken met de ontwikkelaars gemaakt over het gebruik van de bouwweg over privaat terrein ten behoeve van de realisatie van de woningen. Aan de kant van Wisselspoor loopt een bouwweg, parallel aan het spoor, die overgestoken zou moeten worden en waarbij we de veiligheid en aansprakelijkheid niet kunnen regelen volgens de Wegenverkeerswet. Aan de kant van de Cartesiusdriehoek is er ook een privaat bouwterrein. Daar zouden fietsers ook het terrein moeten delen met bouwverkeer. Vooralsnog is de afspraak met de ontwikkelaars dat zodra het bouwverkeer klaar is met de werkzaamheden, de route in gebruik genomen kan worden. We gaan nu in overleg met de ontwikkelaars onderzoeken of we de tunnel vanaf 2026 of zo mogelijk nog eerder op een veilige manier open kunnen stellen (zie verder antwoord bij 4). De onderdoorgang is een schakel in het hoofdfietsnetwerk en daardoor belangrijk voor doorgaand fietsverkeer. Ook is de route belangrijk voor lokale fiets- en wandelbewegingen tussen de nieuw te realiseren buurten: het is voor de nieuwe woonbuurten een belangrijke (korte) fietsverbinding naar omliggende centra, zoals de verbindingen Cartesius-Binnenstad/CS/USP en Wisselspoor-LR Centrum. Andere fietsrelaties tussen bijv. Leidsche Rijn en Utrecht Oost kunnen meeprofiten van deze schakel, maar zijn er in mindere mate van afhankelijk.

Vraag 2

Deelt u met ons dat de opening van de tunnel zou kunnen bijdragen aan spreiding van het fietsverkeer tijdens de werkzaamheden aan de WSB en daarmee de veiligheid ten goede komt? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Nee, het openstellen van de tunnel heeft naar ons oordeel weinig toegevoegde waarde voor fietsers op de Westelijke Stadsboulevard of fietsers die de Westelijke Stadsboulevard kruisen, omdat wij

fietsers op de Cartesiusweg niet omleiden. De fietspaden op de Sint Josephlaan zijn overigens intussen aan beide zijden weer in gebruik.

Vraag 3

Kunt u de bovenstaande twee vragen zo spoedig mogelijk beantwoorden, eventueel vooruitlopende op de vragen hierna?

Antwoord 3

We hebben uw vragen zo snel als mogelijk beantwoord, het is helaas niet gelukt de beantwoording in tijd te splitsen.

Vraag 4

Wanneer gaat de tunnel wél open? Graag specifiek jaar en maand benoemen.

Antwoord 4

In lijn met de planning van de oplevering, zoals opgenomen in het door u vastgestelde Ontwikkelkader Wisselspoor, blijft de bouwweg aan de Wisselspoorzijde zoals het er nu naar uit ziet tot 2028 in gebruik. Daarmee is dit in principe het moment waarop de tunnel opengaat voor fietsverkeer. In 2026 wordt naar verwachting de school/sporthal in de Cartesiusdriehoek in gebruik genomen en is een belangrijk deel van de woningen van de Cartesiusdriehoek opgeleverd. De school is vooral bedoeld voor de bewoners van Wisselspoor en Cartesiusdriehoek, dus vanaf dat moment neemt de behoefte aan het gebruik van de tunnel voor fietsverkeer toe. Zoals al beschreven bij het antwoord op vraag 1, gaan we in overleg met de ontwikkelaars onderzoeken of we de tunnel vanaf 2026 of zo mogelijk nog eerder op een veilige manier open kunnen stellen. We brengen uw Raad in Q4 van 2022 op de hoogte van de resultaten hiervan, na afronding van dit onderzoek.

Vraag 5

Welke fysieke, technische, procedurele of financiële belemmeringen waren of zijn er nog waardoor de tunnel nog niet eerder geopend was of nu niet open kan?

Antwoord 5

Zoals bij vraag 1 aangegeven ontstaat met het gebruik van de tunnel in combinatie met de bouwweg aan de Wisselspoorzijde en de bouwactiviteiten van de Cartesiusdriehoek een onveilige situatie. We hebben er daarom voor gekozen om met de ontwikkelaars af te spreken dat de (openbare) fietsroute in gebruik genomen kan worden, zodra het bouwverkeer klaar is met de werkzaamheden en we veiligheid en aansprakelijkheid kunnen regelen volgens de Wegenverkeerswet. Zoals we bij het antwoord op vraag 4 aangeven, gaan we nu in overleg met de betrokken projectontwikkelaars / grondeigenaren onderzoeken of openstelling eerder kan, waarbij we mogelijke procedurele en financiële belemmeringen betrekken.

In het onderzoek nemen we mee dat het een tunnel tussen twee bouwterreinen betreft, die beiden geen gemeentelijk eigendom zijn en daarmee niet voldoen aan de eisen voor openbare wegen en fietspaden. Dat betekent dat, bij eerdere openstelling, de ontwikkelaars juridisch en financieel aansprakelijk zijn voor iedere fietser en voetganger, omdat het geen openbare weg betreft. De nog in het onderzoek te bepalen kosten voor de te nemen veiligheidsmaatregelen moeten worden gedragen door de gemeente (zie ook antwoord bij vraag 6)

Vraag 6

Kunt u per belemmering die in de beantwoording van de vragen onder 3 worden genoemd wat noodzakelijk is om de belemmering op te lossen en/of daarvoor besluiten van college of raad nodig zijn?

Antwoord 6

Ervan uitgaand dat hier 5 in plaats van 3 moet worden gelezen: de kosten van tijdelijke fysieke maatregelen (fietspad gedeeltelijk langs de bouwweg en kruisend met een verkeerslicht) aan de zijde

van Wisselspoor worden op dit moment al op meer dan 300.000 Euro geraamd. Daar zouden nog de kosten voor maatregelen aan de kant van Cartesiusdriehoek bijkomen. Afhankelijk van het in antwoord 4 genoemde onderzoek bepalen we de definitieve kosten, waarna duidelijk is of een besluit door college of de raad nodig is. Ook zou voor dergelijke tijdelijke maatregelen altijd instemming van de ontwikkelaars nodig zijn. Volgens eerder gemaakte afspraken hebben zij nu namelijk de beschikking over de bouwterreinen.

In het raadsvoorstel MPR 2019 staat "Het projectbudget doorfietsroute langs Spoor Amsterdam wordt met 0,4 miljoen euro verlaagd ten behoeve van de onderdoorgang Locomotiefstraat. De onderdoorgang is randvoorwaardelijk voor woningbouw in de Cartesiusdriehoek. **Daarmee is er grote urgentie om dit knelpunt op te lossen.**" In het raadsvoorstel "Parkeerregime Cartesiusdriehoek" staat over de tunnel: "Deze [...] is eind 2021 gereed." In het nieuwsbericht uit 2019 op de gemeentelijke website staat "[...] en moet eind 2021 klaar zijn"

Vraag 7

Deelt u met ons dat deze berichten en raadsvoorstellen een opening eind 2021 suggereren? Zo, nee waarom niet?

Antwoord 7

Bij communicatie in de buurt en bij pers- en wijkberichten hebben we voortdurend benoemd dat nog niet bekend is wanneer de tunnel precies in gebruik genomen kan worden en ook dat dit afhankelijk is van de bouwwerkzaamheden in dat gebied. Zo heeft dit bijvoorbeeld ook gestaan in het bericht op de gemeentelijke website uit 2019.

Begin 2021 heeft uw Raad het Bestemmingsplan Tweede Daalsedijk 2 t/m 4 (Wisselspoor) en het bijbehorende Ontwikkelkader vastgesteld. Daarin staat dat de ontwikkeling in Wisselspoor in 2028 is afgerond.

De communicatie over de afhankelijkheid tussen de bouwwerkzaamheden in Wisselspoor en de opening van de tunnel had duidelijker gekund, om niet onbedoeld de verwachting te wekken dat na het gereedkomen van de tunnel deze ook gelijk gebruikt zou gaan worden.

Vraag 8

Deelt u met ons dat het afsluiten van een pas opgeleverde tunnel niet uitstraalt dat er sprake is van "grote urgentie om dit knelpunt op te lossen"?

Antwoord 8

Natuurlijk is het jammer dat we de tunnel niet meteen in gebruik kunnen nemen. Echter: we hebben de werkzaamheden juist zo gepland dat zodra de woningen in het gebied klaar zijn, de tunnel snel beschikbaar is.

Vanwege de grote urgentie van de tunnel voor de gebiedsontwikkeling van Cartesiusdriehoek en Wisselspoor hebben we het bouwen van de tunnel naar voren gehaald in de tijd. Anders had deze niet gebouwd kunnen worden, omdat na realisatie van de woningen er simpelweg geen ruimte meer is om de tunnel voor te bouwen en daarna op zijn plek te leggen.

Vraag 9

Deelt u met ons dat de omgang met deze tunnel in tegenspraak lijkt te zijn met deze stellingname van het college? Zo, nee waarom niet?

Antwoord 9

Nee, in dit geval is de infrastructuur inderdaad aangelegd voordat de woningen zijn gebouwd.

Daardoor hebben we financiering en aanleg van deze onderdoorgang vroeg in het proces zeker gesteld. De onderdoorgang is met name bedoeld voor de nieuwe bewoners van Cartesiusdriehoek en Wisselspoor. Met het onderzoek, zoals in het antwoord op vraag 4 aangegeven, onderzoeken wij nu hoe en wanneer we de tunnel en fietsroute zo snel als mogelijk in gebruik kunnen nemen. Daarmee

voldoen we onzes inziens aan de stellingname van ons College en aan het belang van de omwonenden.

Vraag 10

Deelt u in zijn algemeenheid met ons dat nieuwe infrastructuur die gereed is zo snel mogelijk geopend zou moeten zijn? Eventueel met tijdelijke maatregelen die opening mogelijk maken i.p.v. tijdelijke maatregelen voor afsluiten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 10

Ja, elk werk is gericht op zo spoedig mogelijke ingebruikname. In dit specifieke geval, gezien de ligging van deze onderdoorgang, te midden van twee bouwterreinen, was een vroegtijdige aanleg noodzakelijk, waarbij de ingebruikname helaas pas later kan plaatsvinden in verband met de veiligheidsvereisten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen ‘De tunnel in de Locomotiefstraat gaat nog niet als een trein’

06-07-2022

Vragen:

Aan het einde van de Locomotiefstraat is een tunnel aangelegd tussen Cartesiusdriehoek en Wisselspoor, twee grote woningbouwlocaties in Utrecht. De tunnel is ook heel nuttig voor bijvoorbeeld inwoners van Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern die over de Gele Brug fietsen richting de stad en naar de Amsterdamsestraatweg willen.

De tunnel is enige tijd geleden feestelijk opgeleverd maar nog steeds met hekken afgesloten. Een duidelijke openingsdatum op de website van de gemeente ontbreekt. Op twitter krijgt een van onze inwoners het volgende antwoord: “..., de tunnel kan open zodra de bouwwerkzaamheden in de buurt (Wisselspoor en Cartesius) zijn afgerond. Je vindt meer info over de werkzaamheden én tunnel via onze website.” De bijgevoegde link verwijst naar de project pagina van Cartesius. Op deze site staat dat de bouwwerkzaamheden van de Cartesiusdriehoek pas in 2028 zijn afgerond.

Planning

Wat gebeurt wanneer

Wanneer	Wat
2022–2028	Bouw woningen fase 2–6

Daarom hebben wij de volgende vragen:

1. Kunt u de tunnel per ommegaande openen? Zo nee, waarom niet?
2. Deelt u met ons dat de opening van de tunnel zou kunnen bijdragen aan spreiding van het fietsverkeer tijdens de werkzaamheden aan de WSB en daarmee de veiligheid ten goede komt? Zo nee, waarom niet?
3. Kunt u de bovenstaande twee vragen zo spoedig mogelijk beantwoorden, eventueel vooruitlopende op de vragen hierna?

Indien de tunnel niet per ommegaande geopend kan worden:

4. Wanneer gaat de tunnel wél open? Graag specifiek jaar en maand benoemen.

5. Welke fysieke, technische, procedurele of financiële belemmeringen waren of zijn er nog waardoor de tunnel nog niet eerder geopend was of nu niet open kan?
6. Kunt u per belemmering die in de beantwoording van de vragen onder 3 worden genoemd wat noodzakelijk is om de belemmering op te lossen en/of daarvoor besluiten van college of raad nodig zijn?

In het raadsvoorstel MPR 2019 staat *“Het projectbudget doorfietsroute langs Spoor Amsterdam wordt met 0,4 miljoen euro verlaagd ten behoeve van de onderdoorgang Locomotiefstraat. De onderdoorgang is randvoorwaardelijk voor woningbouw in de Cartesiusdriehoek. **Daarmee is er grote urgentie om dit knelpunt op te lossen.**”* In het raadsvoorstel *“Parkeerregime Cartesiusdriehoek”* staat over de tunnel: *“Deze [...] is eind 2021 gereed.”* In het nieuwbericht uit 2019 op de gemeentelijke website staat *“[...] en moet eind 2021 klaar zijn”*

7. Deelt u met ons dat deze berichten en raadsvoorstellen een opening eind 2021 suggereren? Zo, nee waarom niet?
8. Deelt u met ons dat het afsluiten van een pas opgeleverde tunnel niet uitstraalt dat er sprake is van “grote urgentie om dit knelpunt op te lossen”? Tot slot. In de raad is door het college veelvuldig aangegeven dat infrastructuur eerst dient te worden aangelegd alvorens woningen gebouwd kunnen worden.
9. Deelt u met ons dat de omgang met deze tunnel in tegenspraak lijkt te zijn met deze stellingname van het college? Zo, nee waarom niet?
10. Deelt u in zijn algemeenheid met ons dat nieuwe infrastructuur die gereed is zo snel mogelijk geopend zou moeten zijn? Eventueel met tijdelijke maatregelen die opening mogelijk maken ipv tijdelijke maatregelen voor afsluiten? Zo nee, waarom niet?

Gesteld door:

- Gertjan te Hoonte, VVD

Bijlage: Nieuwsbericht website gemeente 2019

Bouw nieuwe fietstunnel Locomotiefstraat start in 2020

 12-07-2019

De bouw van de nieuwe fietstunnel onder het spoor tussen de Locomotiefstraat en de 2e Daalsedijk start in de zomer van 2020 en moet eind 2021 klaar zijn. Wanneer de tunnel in gebruik kan worden genomen, is nog afhankelijk van bouwwerkzaamheden in de aangrenzende Cartesiusdriehoek en Wisselspoor. In opdracht van de gemeente zoekt ProRail via een aanbesteding naar een partij die de tunnel gaat bouwen. De aanbesteding loopt van 1 september t/m 31 december 2019.

De tunnel vormt een belangrijk onderdeel van de fietsroute tussen de wijken Cartesiusdriehoek en Wisselspoor, waar de komende jaren duizenden woningen worden gebouwd. Ook de bereikbaarheid van het Werkspoorkwartier, de Amsterdamsestraatweg en het centrum van Utrecht verbetert hierdoor.

De bouw van de tunnel valt samen met de start van de bouwwerkzaamheden in de Cartesiusdriehoek en Wisselspoor. Omwonenden worden nader geïnformeerd over de werkzaamheden.

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer	3424
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	25 mei 2023
Agendapunt	14
Titel	Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark (Behandeling onder voorbehoud besluit commissie op 25 mei 2023)
ID	3622
Behandelend ambtenaar	Voortman, Maarten
Telefoon	0614873692
E-mail	m.voortman@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Noordoost
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Referendabel	Nee
Reden niet referendabel	Sub f: Raadsvoorstel inzake vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan.
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ordening en Grondzaken/06-20011476
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	25 mei 2023

Voorgesteld besluit

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Maarten Voortman
Kenmerk	11228942
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark te verwerken.
2. Het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWPIJLTUINVOGG-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWPIJLTUINVOGG-VA01.dgn vast te stellen, waarmee een bestemmingsplan gaat gelden ter vervanging van de regels in de beheersverordeningen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan gaat een nieuwe regeling gelden die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Met dit bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet in het toevoegen van de beheersverordeningengebieden aan het Utrechtse bestemmingsplan ter voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 2024.

Context

Aanleiding

In de aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader wordt bestudeerd. Het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark (Chw staat voor 'Crisis- en herstelwet') is een project waarin geoeft wordt met het nieuwe instrument omgevingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet in het toevoegen van de beheersverordeningengebieden aan het Utrechtse bestemmingsplan. De regels zijn in de geest van de Omgevingswet vormgegeven: minder regels, duidelijkere regels en de 'activiteiten' staan centraal.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart. Voor iedereen is het mogelijk geweest om een zienswijze te geven tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag. Er zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord en hierbij is afgewogen of een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beslistermijn

Het bestemmingsplan moet voor 15 juni 2023 worden vastgesteld om aan de beslistermijn uit de Wro van 12 weken na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te voldoen. Na deze datum vervalt de aanhoudingsgrond op basis van de Wabo voor aanvragen om omgevingsvergunningen die tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend en die in strijd zijn met het ontwerpbestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan voor 15 juni is nodig om een ongewenste vestiging van een winkel aan de Oudemansstraat 2 te voorkomen waarvoor tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend.

Beoogd effect

Met het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark gaat een regeling gelden die gericht is op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Het bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de in dat gebied geldende beheersverordening. De regeling draagt bij aan het gereed maken van de Utrechtse regels over ruimtelijke ordening op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de regeling sluit aan bij de doelen van deze nieuwe wet. Het gebied is een laagdynamisch woongebied: de belangrijkste functie is wonen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Op 11 juli 2019 heeft het college de raad, met [de brief](#) over het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern geïnformeerd over het nut en de aanpak om de Utrechtse beheersverordeningen om te zetten naar bestemmingsplannen.

Op [12 maart 2020](#) heeft de gemeenteraad het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern vastgesteld (agendapunt 11). In vervolg op het Chw bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern heeft uw raad conform dezelfde systematiek op [4 februari 2021](#) (agendapunt 11) het Chw bestemmingsplan Voordorp-Voorveldse polder vastgesteld. Deze plannen vormen het sjabloon voor de systematiek van het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark (en toekomstige op beheer gerichte bestemmingsplannen).

Op 4 februari 2020 heeft het college de raad met [de brief](#) over “technische informatie bestemmingsplan Veldhuizen” (agendapunt 11.1) geïnformeerd over de opzet en werking van het sjabloonbestemmingsplan Veldhuizen, De Meern en de vervolgstappen naar het omgevingsplan.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griffpark te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>In het vaststellingsrapport zijn de ontvangen zienswijzen gemotiveerd beantwoord en is duidelijk aangegeven waarom dit wel of niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.</u> Er zijn zes zienswijzen over het bestemmingsplan ingediend. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Enkele zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn nodig om het bestemmingsplan te verbeteren en aan te laten sluiten bij de actualiteit.</u> In het vaststellingsrapport is aangegeven welke aanpassingen in het bestemmingsplan nodig zijn. Het gaat om aanpassingen in de regels, toelichting en verbeelding (plankaart). Met de aanpassingen is het bestemmingsplan verbeterd en verduidelijkt. Het gaat om algemene aanpassingen van het hele plan zoals het verbeteren en verduidelijken van de mogelijkheden die het plan biedt om onder voorwaarden een extra bouwlaag toe te voegen, het verbeteren en verduidelijken van de beschermde regels voor de functie 'Waterstaat' en het toevoegen van de ontbrekende bijlage 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten'. Ook zien de aanpassingen op een aantal concrete locaties. Zo zijn er functieaanduidingen toegevoegd om aanvullende functies toe te staan die ook al toegestaan zijn op basis van de geldende beheersverordening op deze locaties. Een ander voorbeeld is het toevoegen van een regel (lid 17.4 onderdeel 6) voor locaties aan de Oudemansstraat om hier de vestiging van winkels met een ingang aan de Oudemansstraat te voorkomen. De Oudemansstraat is namelijk een relatief rustige woonstraat. Een ingang voor klanten van winkels zorgt voor ongewenst extra verkeer, het stallen van fietsen en het past niet in een rustige woonstraat. De winkels in deze omgeving zijn met hun hoofdtoegang gericht op de Pieter Nieuwlandstraat en het Willem van Noortplein. Uit reacties van omwonenden (op een aanvraag om omgevingsvergunning) blijkt dat zij het ook niet passend vinden dat hier zelfstandige winkels komen met ingangen aan de Oudemansstraat.
Besispunt	
2	Het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griffpark dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWPIJLTUINVOGG-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWPIJLTUINVOGG-VA01.dgn vast te stellen, waarmee een bestemmingsplan gaat gelden ter vervanging van de regels in de beheersverordeningen.
Argumenten	
2.1	<u>Het bestemmingsplan is weer een stap richting de invoering van de Omgevingswet door gebruik van de nieuwe termen, door de opzet die past in het toekomstige omgevingsplan en door het verminderen van regels.</u>

	Het bestemmingsplan is het derde plan in de aanloop naar de Omgevingswet en sluit aan bij de termen van de Omgevingswet. Het plan zet beheersverordeningen om naar een bestemmingsplan en sluit aan op de systematiek die hiervoor in het bestemmingsplan Veldhuizen, De Meern en het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht is gekozen. De Omgevingswet stelt het regelen van “activiteiten” (in de Wet ruimtelijke ordening: “gebruik”) centraal, in plaats van het aanwijzen van functies (bestemmingen). Dat leidt tot een andere opzet en tot een andere formulering van regels. De opzet van het bestemmingsplan past in de systematiek die de wet beoogt. De vernieuwing van de regels in de nieuwe opzet heeft geleid tot een vermindering van het aantal regels, zonder dat het beschermingsniveau is aangetast.

Financiën

De kosten van dit bestemmingsplan zijn gedekt uit de post voor het actueel houden van bestemmingsplannen. Er geldt geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan omdat het geen bouwplan mogelijk maakt zoals dit is omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officiële bekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt dan een onherroepelijke grondslag om omgevingsvergunningen op te verlenen.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 februari tot en met donderdag 23 maart 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 6 zienswijzen binnengekomen bij de raad. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. In het vaststellingsrapport is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen.

Communicatie

De indieners van zienswijzen zijn op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel met daarin het antwoord op hun zienswijze aan de raad ter vaststelling heeft aangeboden. Zie verder hierboven onder het kopje ‘vervolg’ op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het vaststellingsbesluit. Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel

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

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal vast te stellen bestemmingsplan in de link naar RoPubliceer.
- Vaststellingsrapport behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan.

Bijlagen informatief

- Pdf van het vast te stellen bestemmingsplan
- BEVAT PERSOONSGEGEVENS originele zienswijzen

De officiële, digitale versie van het bestemmingsplan bekijken

De wettelijk geldende versie van het bestemmingsplan kunt u bekijken met de web-applicatie RoPubliceer.

Link naar RoPubliceer:

[Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark](#)

Toelichting

De website

De website opent met een scherm waarin de algemene gegevens van het bestemmingsplan staan.

In het linker vlak kunt u op *plan digitaal raadplegen* klikken om de plankaart (verbeelding) te zien. Als u vervolgens op een bestemming klikt (gekleurd vlak binnen de bolletjeslijn), ziet u rechtsboven een met een stippellijn aangegeven kader met hyperlinks naar de bijbehorende regels. Ook ziet u daar eventuele bijzonderheden.

De documenten van het bestemmingsplan kunt u bekijken en downloaden als u in het linker kader op *alle bijbehorende documenten tonen* klikt.

Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad

Een vaststellingsbesluit houdt in dat de gemeenteraad de digitale bestanden vaststelt die samen het bestemmingsplan vormen, zoals de plankaart (verbeelding), de regels, de koppeling tussen de kaart en de regels, de toelichting en de bijlagen. Deze bestanden vormen samen het databestand NL.IMRO.0344.BPCHWPIJLTUINVOGG-VA01.gml.

RoPubliceer leest het databestand uit en maakt het digitale bestemmingsplan met alle bijlagen en bijbehorende stukken raadpleegbaar.

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Pijlsweerd,
Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark

mei 2023

1	INLEIDING	3
1.1	PLANGEBIED VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
1.2	DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
1.3	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
2	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	4
2.1	TERMIJN VOOR HET INDIENEN VAN ZIENSWIJZEN	4
2.2	ZIENSWIJZEN OVER HET BESTEMMINGSPLAN	4
2.3	WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN.....	4
2.4	PROCEDURE VOOR DE VASTSTELLING.....	4
2.5	BELANGRIJKSTE WETTELIJKE BEPALINGEN	4
3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
3.1	WIJZIGINGEN VANWEGE ZIENSWIJZEN	5
3.2	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	6
4	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	9
	ZIENSWIJZE 1.....	9
	ZIENSWIJZE 2.....	13
	ZIENSWIJZE 3.....	14
	ZIENSWIJZE 4.....	14
	ZIENSWIJZE 5.....	16
	ZIENSWIJZE 6.....	17

1 Inleiding

1.1 Plangebied van het bestemmingsplan

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van de binnenstad en bestaat uit de wijken Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en het Griftpark en omgeving. Het plangebied heeft de volgende grenzen; aan de noordoostzijde de spoorlijn Utrecht – Amersfoort, aan de noordzijde de Kardinaal de Jongweg, aan de oostzijde de Blauwkapelseweg en aan zuidzijde de Weerdzingel. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op verwachte ontwikkelingen en/of onbenutte planologische ruimte van wezenlijke omvang. Dit betekent dat enkele locaties geen onderdeel uitmaken van dit nieuwe bestemmingsplan (op de plankaarten zijn deze locaties te zien als witte vlekken). Het plangebied is voornamelijk een woongebied met verspreid over het gebied een diversiteit aan andere functies. Zo zijn er een paar grotere maatschappelijke functies zoals kerken en scholen maar ook gebiedjes met veel functiemenging zoals langs de Oudenoord.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bevat regels die gericht zijn op het beheren van de leefomgeving in het plangebied. Met dit bestemmingsplan worden de volgende doelen bereikt:

- uniformering van de regels;
- functietoedeling in de systematiek van het toekomstige omgevingsplan;
- beleidsneutraal omzetten van de regels van de beheersverordeningen, wat inhoudt dat het nieuwe plan het bestaande gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden eerbiedigt;
- Door het gebruik van nieuwe termen (o.a. als gevolg van de komst van de Omgevingswet en het gebruiken van nieuwe standaarden en definities) en doordat beheersverordeningen en bestemmingsplannen verschillen in opzet, kunnen er enkele kleine veranderingen optreden in de juridische regeling ten opzichte van de vorige regeling. Die veranderingen hebben geen bijzondere gevolgen voor de bestaande gebruiks- en bouwrechten. Een uitzondering hierop is de beperking van de mogelijkheden voor de vestiging van flitsbezorgdiensten conform de regeling in het Algemene regelplan Utrecht.

1.3 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 is de vaststellingsprocedure beschreven, dat is de fase van het bestemmingsplan die volgt op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 staat op welke manier het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 zijn de ingekomen zienswijzen behandeld.

2 De vaststellingsprocedure

2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 10 februari tot en met donderdag 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen. In hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien.

2.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

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

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

2.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het bestemmingsplan nog aangepast moet worden, 'ambtshalve' of naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

2.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

3.1 Wijzigingen vanwege zienswijzen

Zienswijze 1

Naar aanleiding van zienswijze 1 zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan gedaan:

1. In paragraaf 1.2.2 van de plantoelichting is verduidelijkt dat ook de Staatsliedenbuurt onderdeel uitmaakt van het plan.
2. De slotregel is aangepast met de correcte naam van het bestemmingsplan.
3. De plantoelichting is bijgewerkt op gedateerde gegevens. Dit betreft bijvoorbeeld het actualiseren van de datum waarop de Omgevingswet in werking treedt en het verwijderen van de datum van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht omdat dit plan inmiddels is vastgesteld door de gemeenteraad.
4. De functie van het park voor de woningen aan Talmalaan 55– 87 is aangepast van 'Verkeer– Verblijfsgebied' naar 'Groen'.

Zienswijze 3

Naar aanleiding van zienswijze 3 is de functie van het perceel Draaiweg 42 aangepast naar de functie Wonen (het perceel had in het ontwerpbestemmingsplan de functie Maatschappelijk).

Zienswijze 4

Naar aanleiding van zienswijze 4 zijn de grenzen van de functies Verkeer – Verblijfsgebied, Groen en Water aangepast bij de Noorderbrug zodat de brug en de aansluitende trottoirs helemaal in de functie Verkeer – Verblijfsgebied liggen.

Zienswijze 5

Naar aanleiding van de zienswijze is de aanduiding 'kantoor' aan de locatie toegevoegd zodat administratieve werkzaamheden ook op de verdiepingen zijn toegestaan conform de geldende beheersverordening.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

In artikel 6 (Detailhandel), artikel 17 (Werken in de wijk) en in artikel 19 (Wijkcentrumfunctie) staat welke activiteiten niet mogen ter inperking van de activiteiten die op basis van het tweede lid van deze artikelen zijn toegestaan. Ter verduidelijking van de regels en om de regels beter te kunnen toetsen, is de activiteit 'grootschalige detailhandel' aangepast naar 'detailhandel in volumineuze goederen'. Ook is de toelichting hierop aangepast en zijn in artikel 1 begrippen toegevoegd (1.29, 1.30, 1.37 en 1.38) om te verduidelijken wat in het bestemmingsplan onder 'detailhandel in volumineuze goederen' wordt verstaan.

Artikel 17 lid 17.4 is aangevuld met onderdeel 6: *'In afwijking van lid 17.2 onder 9 is aan de Oudemansstraat geen ingang toegestaan voor klanten van een winkel.'* De Oudemansstraat is een relatief rustige woonstraat, het is niet gewenst dat hier zelfstandige detailhandelsbedrijven zich vestigen met een ingang voor klanten aan de Oudemansstraat. In de bestaande situatie is dat ook niet het geval. Er is een magazijn van een supermarkt dat grenst aan de Oudemansstraat. Een hoofdtoegang, ook van de bestaande supermarkt aan de Oudemansstraat, zorgt voor ongewenst extra verkeer, het stallen van fietsen en past niet in een rustige woonstraat. De winkels in deze omgeving zijn met hun hoofdtoegang gericht op de Pieter Nieuwlandstraat en het Willem van Noortplein.

Op de locatie Stieltjesstraat 76 is de functieaanduiding 'atelier' toegevoegd om conform de geldende beheersverordening op deze locatie een atelier toe te staan.

De functie van de locaties Warmoesstraat 1 en 3 is aangepast van de functie Werken in de wijk naar de functie Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werken in de wijk' om conform de geldende beheersverordening op deze locaties ook op de begane grond wonen toe te staan (in plaats van alleen op de verdiepingen). Ook is de functieaanduiding 'detailhandel' toegevoegd om conform de beheersverordening op deze locaties detailhandel toe te staan.

De functie van de locatie Wittevrouwensingel 97 is aangepast van de functie Werken in de wijk naar de functie Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werken in de wijk' om conform de geldende beheersverordening op deze locatie ook op de begane grond wonen toe te staan (in plaats van alleen op de verdiepingen). Ook is de functieaanduiding 'kantoor' toegevoegd om conform de beheersverordening op deze locatie administratieve werkzaamheden toe te staan.

De functie van de locatie Otterstraat 35 is aangepast van de functie Werken in de wijk naar de functie Wonen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werken in de wijk' om conform de geldende beheersverordening op deze locatie ook op de begane grond wonen toe te staan (in plaats van alleen op de verdiepingen).

Op de locaties Wittevrouwensingel 94, 98 en 99 met de functie Wonen is de functieaanduiding 'kantoor' toegevoegd om conform de geldende beheersverordening op deze locaties ook administratieve werkzaamheden toe te staan.

Op meerdere locaties is de functieaanduiding 'detailhandel' toegevoegd op de verbeelding (plankaart) in de functies Wonen en Werken in de wijk om conform de geldende beheersverordening op deze locaties ook detailhandel toe te staan.

De plangrens op de locatie direct naast (ten westen van) de locatie Draaiweg 42 is onbedoeld verkeerd vastgelegd waardoor de locatie onbedoeld deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Dat dit onbedoeld is gebeurd, blijkt ook uit dat in het ontwerpbestemmingsplan aan de locatie geen functie is toegekend. De plangrens is aangepast zodat de locatie buiten het plangebied valt.

Op 16 mei 2023 heeft de gemeenteraad het Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland vastgesteld. Op drie plekken overlapt dit bestemmingsplan het plangebied van het Chw ontwerpbestemmingsplan

Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark. De plangrens van dit bestemmingsplan is daarom aangepast zodat de plangrenzen goed op elkaar aansluiten.

In de regels van de functies zijn kruisverwijzingen toegevoegd naar de 'Lijst van Horeca-activiteiten', 'Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving' en 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten' om het bestemmingsplan beter digitaal raadpleegbaar te maken. Bij het aanpassen is geconstateerd dat de 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten', niet in het plan was opgenomen. Deze lijst is daarom toegevoegd.

Op 2 februari 2023 is het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad twee amendementen aangenomen over de herplantplicht bij het kappen van bomen. Deze amendementen zijn in het bestemmingsplan verwerkt (in artikel 39, lid 39.4 en 39.7) en de toelichting is hierop aangepast.

In artikel 18 (Wonen) is geregeld dat op locaties met de aanduiding 'garagebox' garageboxen zijn toegestaan. In lid 18.2 onderdeel 6 is het woord 'uitsluitend' toegevoegd om duidelijker te maken dat op de locaties geen woningen zijn toegestaan.

In artikel 17 (Werken in de wijk), in artikel 19 (Wijkcentrumfunctie) en in artikel 18 (Wonen) is geregeld dat op locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – afhaalzaak' afhaalzaken zijn toegestaan. In lid 17.2 onderdeel 10, lid 19.2 onderdeel 2 en lid 18.2 onderdeel 4 is het woord 'uitsluitend' toegevoegd om duidelijker te maken dat afhaalzaken uitsluitend zijn toegestaan op locaties waar dit is aangeduid.

In artikel 18 (Wonen) zijn de zinsneden 'in een woning' aangepast naar 'op locaties met de aanduiding' om te verduidelijken dat er niet een woning aanwezig moet zijn om de met de aanduidingen toegestane functies te mogen uitvoeren.

Artikel 22 (Waterstaat) is aangepast om het artikel te verbeteren en de bescherming van de functie te verduidelijken. Hierbij is lid 22.3 verwijderd omdat het afwijken van de beschermende regels met een omgevingsvergunning al via de algemene regels van het bestemmingsplan is geregeld (met artikel 26 lid 8 en artikel 37 lid 2).

De aanduidingen met de archeologische verwachtingswaarde waar in artikel 38 (Bescherming van archeologische waarden) naar wordt verwezen, waren niet op de verbeelding (plankaart) van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze aanduidingen zijn alsnog toegevoegd.

Per abuis is in artikel 40 het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan genoemd als peildatum voor het overgangsrecht, dit moet conform Besluit ruimtelijke ordening inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn. Artikel 40 is hierop aangepast.

In een aantal functies zijn regels opgenomen om met een omgevingsvergunning onder voorwaarden een kap of een extra bouwlaag mogelijk te maken. Deze mogelijkheid geldt voor locaties waar de geldende beheersverordening dit ook al mogelijk maakt met een vergunning. In de praktijk blijkt dat slechts in incidentele gevallen aan de voorwaarden voldaan kan worden en dat een vergunning daadwerkelijk wordt verleend. In het ontwerpbestemmingsplan is er toch voor gekozen om de regels uit de beheersverordening te continueren (gelet op het beleidsarme karakter van dit nieuwe bestemmingsplan). In het ontwerpbestemmingsplan staan de regels in twee artikelen. Deze regels zijn nu samengevoegd tot één artikel, vereenvoudigd en verduidelijkt zodat een beter beeld ontstaat onder welke voorwaarden een vergunning verleend zou kunnen worden voor een kap of een extra bouwlaag. De regels zijn aangepast in het lid 'Activiteiten met een vergunning' van de functies 'Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 2' (artikel 5), 'Detailhandel' (artikel 6), 'Maatschappelijk' (artikel 11), 'Werken in de wijk' (Artikel 17) en 'Wonen' (artikel 18). Het gaat om de regels in het sublid 'Kap of extra bouwlaag onder voorwaarden'. De regels gelden op locaties die zijn aangeduid met de aanduiding 'overige zone – kap of extra bouwlaag onder voorwaarden'.

Verder zijn in de regels en toelichting van het bestemmingsplan ondergeschikte redactionele verbeteringen en verduidelijkingen doorgevoerd die geen effect hebben op de inhoud. Het gaat bijvoorbeeld om het op correcte wijze opnemen van de namen van de functieaanduidingen in de regels zodat deze in overeenstemming zijn met de verbeelding (plankaart) en de wettelijk bepaalde normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen zoals opgenomen in het SVBP 2012.

4 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Publicatie en slordigheden in bestemmingsplan

Indiener geeft aan dat niet is vermeld dat het bestemmingsplan ook geldig is voor de Staatsliedenbuurt. De Staatsliedenbuurt wordt nergens in de toelichting vermeld. Er wordt melding gemaakt van dakopbouwen in Voordorp, welke geen onderdeel vormen van het plan. Daarnaast zijn de bijlagen bij de regels grotendeels niet van toepassing op dit bestemmingsplan en er staat in de slotregel een verwijzing naar het bestemmingsplan Wittevrouwen.

Gemeentelijke reactie

In de publicatietekst is de begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan concreet aangegeven. Op basis daarvan is het goed te bepalen dat ook de Staatsliedenbuurt bij het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan hoort. Wel is naar aanleiding van de zienswijze in paragraaf 1.2.2 van de plantoelichting verduidelijkt dat ook de Staatsliedenbuurt onderdeel uitmaakt van het plan. In voorbereiding op het nieuwe omgevingsplan, dat vanaf 2024 alle Utrechtse bestemmingsplannen gaat vervangen, hebben we regels gemaakt die voor de hele stad gelden of gaan gelden. Die regels zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Voor een goede werking van die regels zijn ze zoveel mogelijk opgenomen in dit bestemmingsplan. Omdat er ook algemene regels zijn voor specifieke delen van de stad, zijn niet alle regels van toepassing op het plangebied van dit bestemmingsplan. Dat geldt onder andere voor de dakopbouwen in Voordorp en de bijlagen bij de planregels. De slotregel, waarin Wittevrouwen wordt genoemd, is inderdaad niet correct. Dit is nu aangepast met de juiste plannaam.

2. Gedateerde toelichting

De toelichting is gedateerd. Voorbeelden zijn de aanvraag van Willem Dreeslaan 55 en ook de vermelding "De planning daarvoor is 2021". Dit zijn slechts enkele voorbeelden. Al uitgevoerde plannen zijn ook niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De ontwikkeling aan de Willem Dreeslaan 55 is nog niet vergund. De voorbereidingen daarvoor lopen nog. Daarom is in het nieuwe bestemmingsplan geen rekening gehouden met de vervanging van dit kantoorpand met nieuwe woningen. Dat zal een eigen ruimtelijke procedure doorlopen. De vermelding 'De planning daarvoor is 2021' betreft de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht. Dat plan is inmiddels vastgesteld. De plantoelichting is hierop bijgewerkt door de zin over de planning te schrappen. Ook hebben wij, naar aanleiding van de zienswijze, de plantoelichting nagelopen op gedateerde gegevens. Waar nodig, zijn die gegevens bijgewerkt. In de plantoelichting is een lijst opgenomen van de beheersverordeningen en bestemmingsplannen die gelden voor het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan. Die lijst is compleet. Slechts een klein deel daarvan voorzagt in nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen die met een omgevingsvergunning zijn toegestaan, zijn niet specifiek in beeld gebracht in de plantoelichting.

3. Bestemming groen in plaats van verkeer

Het park voor de woningen aan Talmalaan 55– 87 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Verkeer'. Dit park moet de bestemming 'Groen' krijgen.

Gemeentelijke reactie

De functie die aan deze locatie is toegekend, is Verkeer – Verblijfsgebied. Deze functie staat de groenstrook ook toe. De indiener vraagt om het de functie Groen te geven. Daaraan hebben wij gehoor gegeven. De functie is veranderd naar Groen. Dat past inderdaad beter bij deze groenstrook en in de geldende beheersverordening is de groenstrook ook aangemerkt als structureel groen.

4. Overgangsrecht bouwwerken onjuiste formulering

Indiener verwijst naar artikel 40.1 inzake overgangsrecht bouwwerken:

“3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die bestaan op het tijdstip van de vaststelling van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

a. “Zonder vergunning en in strijd”.

Een bouwwerk dat gebouwd is zonder vergunning is niet in strijd met het daarvoor geldende plan, valt dus onder het overgangsrecht. Indiener stelt hierbij de volgende vragen: Klopt dit? Is dit wel de bedoeling? Moet het niet beperkt worden tot ‘gebouwd zonder vergunning of in afwijking van de verleende vergunning’? Hoe kan een legaal gebouwd bouwwerk afwijken van het plan? Er is immers bepaald dat deze in overeenstemming is? Zie artikel 23.3 lid 1.

Gemeentelijke reactie

Wettelijk (in het Besluit ruimtelijke ordening) is bepaald welke regels in bestemmingsplannen opgenomen moeten worden voor het overgangsrecht voor bouwwerken. Die bepalingen zijn daarom ook in het nieuwe bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark opgenomen. Per abuis is in artikel 40 het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan genoemd, dit moet conform Bro inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn. Artikel 40 is hierop aangepast.

Voor het derde lid is het daarbij inderdaad de bedoeling dat deze uitzondering (uitsluiting van het overgangsrecht) alleen geldt voor aanwezige bouwwerken die zijn gebouwd zonder vergunning én in strijd zijn met het daarvoor geldende bestemmingsplan of (via de overgangsbepalingen) de nog eerder geldende bestemmingsplannen. Hiermee houdt de redactie rekening met oude bestemmingsplannen waarin vaak ook zonder vergunning gebouwde bouwwerken onder het overgangsrecht werden gebracht. In een ver verleden werd de uitzondering die nu lid 3 is, vaak niet gemaakt. Voor legaal gebouwde bouwwerken zal het overgangsrecht niet snel van toepassing zijn. Het artikel waar indiener naar verwijst, artikel 23.3 onder 1, bepaalt dat bestaande, legaal gebouwde bouwwerken in overeenstemming zijn met de bouwregels. Het overgangsrecht kan dan eigenlijk alleen toepassing hebben als het gebruik van een bouwwerk niet meer past bij de gegeven functie, terwijl dat gebruik eerder wel was toegestaan. De functie voorziet dan niet in het bouwwerk, maar mag dan blijven staan en eventueel deels veranderd en vernieuwd worden op basis van het overgangsrecht.

5. Inperking van huidige mogelijkheden om af te wijken van het plan

Indiener verwijst naar artikel 26.3 inzake bouwen in (kleine) afwijking van de regels:

“Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, een vergunning verlenen voor: het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag”

Volgens indiener sluit dit niet aan op de huidige bepaling in de Beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o:

“Artikel 3 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

a. de in het verordeningengebied (ook wel weergegeven in vlak 19) gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;

b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

Artikel 12 Overige regels

Burgemeester en wethouder kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

– de in de gebiedsregels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.”

Indiener geeft hierbij het volgende aan. Het was dus eerst toegestaan om bestaande afmetingen met 10% te vergroten. Dit kan betrekking hebben op het vloeroppervlakte en/of de inhoud. Daarnaast vindt indiener het vreemd dat een hoofdgebouw met een bedrijfsfunctie de mogelijkheid heeft om het bedrijfsvloeroppervlak met 10% te vergroten (artikel 26.4, lid 2g). Voor bouwwerken onder het overgangsrecht is het volgende bepaald:

"2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een vergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%."

Indiener stelt voor om artikel 26.3 lid 1 als volgt te formuleren:

*"Het afwijken van hoogtematen, bebouwingspercentages, **oppervlakte** en **inhoud** met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag."*

Gemeentelijke reactie

Het doel van het bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark is om de huidige beheersverordeningen te vervangen. Hiervoor in de plaats komt een nieuw bestemmingsplan met andere regels. Omdat een bestemmingsplan anders werkt dan een beheersverordening en omdat met algemene regels gewerkt wordt (zie punt 1), worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden ook anders geregeld. De bestaande regeling die vaak uitgaat van bestaande maatvoeringen, wordt zo ook vervangen door een regeling die vaker concrete maten aangeeft, vooral voor de hoogtes. Hierdoor zijn de optredende verschillen goed te verklaren. De mogelijkheid scheppen om met 10% af te kunnen wijken van de inhoud, zoals indiener voorstelt, heeft effectief geen resultaat. Afgezien van het (wettelijk voorgeschreven) overgangsrecht, worden in het bestemmingsplan geen maximale inhoudsmaten bepaald. Voor oppervlaktematen geldt bijna hetzelfde. Oppervlaktematen staan in het bestemmingsplan op slechts enkele plekken in de planregels. Waar het wel gebeurt gaat het om specifieke maten voor specifieke functies. Daarvoor is het gewenst om afwijkingsmogelijkheden te introduceren. Veranderingen aan bestaande bouwwerken kunnen plaatsvinden binnen de overige regels. Als dat gebeurt, hoeft artikel 23.3, lid 1, niet automatisch te gelden. Dat geldt vooral als een bouwwerk niet aan de bouwregels van de functie zelf voldoet.

6. Verwerking Masterplan Talmalaan

Bij de realisatie van Nieuw Buurland worden – bovenop het aantal dat vermeld staat in het Masterplan – 150 extra woningen gerealiseerd. In het Masterplan staan pocketparks ingetekend. Deze zouden – volgens de indiener – bestemd moeten worden in het bestemmingsplan. De oude woonbestemming moet dan wegbestemd worden. Dit geeft de mogelijkheid om op termijn de pocketparks te realiseren.

Gemeentelijke reactie

Voor Nieuw Buurland is een separaat bestemmingsplan vastgesteld op 16 mei 2023. Voor de geplande pocketparks is een 'afzonderlijke' bestemming opgenomen in dat plan. Dat was mogelijk omdat de realisatie van de pocketparks daar concreet aan de orde is. Ook zijn de grenzen van de pocketparks daar precies bekend. Voor toekomstig te realiseren pocketparks in de Staatsliedenbuurt geldt dat niet. Dit plan voorziet dan ook niet in nieuwe pocketparks, maar gaat voor de meeste plekken uit van de bestaande situatie. Dit nieuwe bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark is ook geen uitwerking van het Masterplan Talmalaan. De uitwerking gebeurt bij de verschillende (deel)projecten.

7. Mogelijkheid voor extra bouwlagen in Staatsliedenbuurt

Het is wenselijk om extra bouwlagen mogelijk te maken voor de woningen aan de Troelstralaan, Talmalaan en Nolenslaan, dit sluit aan bij de verdichtingsopgave en de hogere bouwhoogtes die bij Nieuw Buurland gerealiseerd zullen worden. De wijk is ruim opgezet onder de voorwaarden, zoals genoemd in artikel 26.3. Deze bieden mogelijkheden voor een extra bouwlaag of het aanpassen van een bijzondere bouwlaag. Dit geeft Mitros (nu: Woonin) de ruimte om enkele panden te voorzien van extra woningen en bouwlagen. Hierdoor ontstaat er ruimte om op de voorziene plekken – uit het Masterplan – extra parken te realiseren. Aangezien zelfs de gemeentelijke monumenten aan de Melis Stokestraat de aanduiding 'overige zone – extra bouwlaag' en 'overige zone – kap en bijzondere bouwlaag' heeft, is het niet duidelijk waarom deze mogelijkheid niet in het gehele

bestemmingsplan geboden wordt. Daarnaast zou gelet op de huidige en nog te realiseren bouwhoogtes een nieuwe kap of bijzondere bouwlaag ook bij hoofdgebouwen – die bestaan uit vier bouwlagen – toegestaan kunnen worden.

Gemeentelijke reactie

Dit bestemmingsplan is een doorvertaling van de geldende regels van de beheersverordening. Dit plan heeft niet als doel het extra mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen in de wijk (zoals het toevoegen van bouwlagen). Over het algemeen is de stedenbouwkundige structuur van de Staatsliedenbuurt ook niet direct geschikt om generiek dakopbouwen toe te staan. De mogelijkheden en onmogelijkheden voor extra bouwlagen moeten per situatie bekeken worden. Dit zijn wij binnen de gemeente aan het onderzoeken voor de hele stad. Dit is een apart traject en staat los van dit nieuwe bestemmingsplan.

8. Verwerking iteratief proces in bestemmingsplan

In de raadsinformatiebrief van 3 juni 2022 jongstleden met kenmerk IDOC Nolenslaan 1 t/m 31-1 wordt het volgende aangegeven:

“Nieuwe voorgenomen (her)ontwikkelingen in het gebied geven aanleiding om het masterplan op onderdelen te herijken, zoals de mate van verdichting, het woonprogramma, de verkeersafwikkeling en aanwezige voorzieningen en groen. Wij willen inzicht krijgen in het draagvermogen van het gebied, rekening houdend met onze principes van Gezond Stedelijk Leven. Ook willen we in samenhang nieuwe initiatieven kunnen beoordelen aan de hand van een overkoepelend raamwerk, zoals het initiatief aan de Nolenslaan en eventueel de Draaiweg 2. Het initiatief van Portaal aan de Nolenslaan willen we parallel aan de studie laten lopen, zodat deze studie relevante input kan opleveren voor de ontwikkeling aan de Nolenslaan. Dit zal in een iteratief proces in de volgende fase gestalte krijgen.”

Indiener vindt het noodzakelijk dat dit initiatief uitgevoerd wordt, zodat de wijk integraal bekeken kan worden. Nu zijn (en worden) er veel plannen gerealiseerd die geen ondersteuning vinden in het Masterplan Talmalaan. Er worden veel relatief kleine woningen gebouwd. Het aandeel sociale huurwoningen in de Staatsliedenbuurt is relatief hoog. Het aantal leerlingen op de Dr. Boschschool neemt af. Het is maar de vraag of de huidige rijrichtingen het gewenste effect hebben. Het is goed om het Masterplan te herijken en de uitkomsten gelijk te verwerken in het bestemmingsplan. Gelet op de omissies (fout in publicatie, verouderde toelichting, verkeerde bijlages en regels die niet van toepassing zijn in dit gebied) is hier nog een mogelijkheid voor, aldus indiener.

Gemeentelijke reactie

Het herijken van het masterplan Talmalaan is geen onderdeel van dit nieuwe bestemmingsplan. Daarom wordt daar in het bestemmingsplan geen rekening mee gehouden. Het doel van dit bestemmingsplan is om de beheersverordening om te zetten naar een bestemmingsplan. De herijking van het masterplan Talmalaan is een apart project. Wanneer daar nieuwe projecten uit voortkomen, en die projecten passen dan niet in het bestemmingsplan (of vanaf 2024: het omgevingsplan), moet daarvoor een aparte ruimtelijke procedure worden doorlopen.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan gedaan:

- 1. In paragraaf 1.2.2 van de plantoelichting is verduidelijkt dat ook de Staatsliedenbuurt onderdeel uitmaakt van het plan.*
- 2. De slotregel is aangepast met de correcte naam van het bestemmingsplan.*
- 3. De plantoelichting is bijgewerkt op gedateerde gegevens. Dit betreft bijvoorbeeld het actualiseren van de datum waarop de Omgevingswet in werking treedt en het verwijderen van de datum van het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht omdat dit plan inmiddels is vastgesteld door de gemeenteraad.*
- 4. De functie van het park voor de woningen aan Talmalaan 55- 87 is aangepast van ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ naar ‘Groen’.*

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

1. Dakopbouwen Hovenierstraat, Cornetstraat en Polderstraat

Indiener is al 5 jaar bezig om een dakopbouw gerealiseerd te krijgen. Indiener geeft aan naar de rechter te zijn gestapt en daar gelijk hebben gekregen. Indiener verwijst naar zijn presentatie waaruit blijkt dat de verhoging (van zijn dak) wel mogelijk was en dat door de verleende vergunningen in de omgeving (Cornetstraat 2 en 6) een nieuwe realiteit is ontstaan. Bewoners op de Hovenierstraat, Cornetstraat en Polderstraat mogen volgens indiener nu hun daken ook verhogen. Indiener ziet dat niet terug in het nieuwe bestemmingsplan. De gemeente draait de nieuwe realiteit terug. De gemeente beperkt met het nieuwe bestemmingsplan het verhogen van de woningen in de rest van het blok. Indiener ziet hierbij obstakels voor zijn verhoging, aangezien het nieuwe bestemmingsplan dit niet toelaat. Indiener heeft al vijf jaar geprocedeerd. Door deze nieuwe regels vreest indiener voor een nieuw en langlopend proces. Tegen deze achtergrond maakt indiener de volgende opmerkingen over de regels.

Volgens indiener ontbreekt bij hem in de straat (en de omliggende straten) de aanduiding 'overige zone – extra bouwlaag'. In artikel 18.3.2, lid 6 staat dat aan alle vijf de voorwaarden van artikel 18.3.2 moet worden voldaan. Indiener geeft aan dat hij niet voldoet aan lid 1 en 4 van dit artikel.

Indiener verwijst verder naar artikel 25.3 inzake gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwen' en heeft hierbij de volgende opmerkingen:

"1. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone – bouwen' in de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balije is het bouwen van een dakopbouw op een woning toegestaan, mits deze voldoet aan de volgende voorwaarden:"

Bij artikel 25.3 ontstaat er volgens indiener meer problemen voor het realiseren van een dakopbouw. Indiener wil bijvoorbeeld dat 'Pijlsweerd' ook vermeld wordt.

"a. de locatie van het hoofdgebouw is niet aangeduid als 'overige zone – omgevingskwaliteit' en op de locatie geldt geen functie die het bouwen verbiedt; b. het perceel van de woning grenst alleen aan de voorzijde aan de openbare ruimte."

Indiener heeft een hoekwoning. Hij mag hierdoor niet meer verhogen.

"c. het hoofdgebouw is geen hoekpand of beëindiging van een rij."

"d. het hoofdgebouw heeft een volledig plat dak; e. het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen; f. de dakopbouw wordt op de bovenste bouwlaag gebouwd; g. de dakopbouw heeft niet tot gevolg dat een extra bouwlaag ontstaat."

Indiener vraagt om de definitie van een 'extra bouwlaag'. Zijn bouwlaag bestaat al in de vorm van een vliering waar indiener niet goed op kan staan. Het is dus nog geen bruikbare bouwlaag.

"h. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type; i. de dakopbouw is identiek aan een vergunde dakopbouw op eenzelfde type woning in de rij gelet op hoogte, ligging in het dakvlak, vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik. 2. Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van de regel in artikel 25.3 sub 1 onder i, voor zover de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast."

Indiener vraagt zich hierbij af waarom men niet kan afwijken van a t/m i. Indiener zegt dat dit maatwerk is. De regels zijn momenteel te gesloten om het beleid mee te laten bewegen met veranderingen in de gebouwde omgeving. Indiener ziet problemen voor zijn toekomstige verhoging en geeft aan dat indiener niet alleen is. Dit geldt voor de hele wijk aangezien de nieuwe realiteit in dit bestemmingsplan niet goed verwerkt is. Het beleid is tot op heden niet goed beschreven waardoor indiener bang is weer vast te komen zitten in bureaucratie.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat het nieuwe bestemmingsplan geen mogelijkheden geeft voor nieuwe dakopbouwen die niet gerealiseerd kunnen worden op basis van de geldende beheersverordening. Dit bestemmingsplan is een beleidsarme omzetting van de regels die gelden op basis van de beheersverordening. Dat wil zeggen dat we, naast uniformiteit in de regels, zo min mogelijk aanpassingen willen doorvoeren in de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Om deze reden wordt ook niet voorzien in nieuwe mogelijkheden voor dakopbouwen. Daarom klopt het dat de aanduiding 'overige zone – extra bouwlaag' niet van toepassing is voor de straat van indiener en de omliggende straten. De gestelde voorwaarden zijn dan ook niet bedoeld voor de situatie van indiener. De voorwaarden gelden voor andere plekken.

Hetzelfde geldt voor de opmerkingen van indiener over de regeling voor dakopbouwen in de gebiedsaanduiding 'overige zone – bouwen' zoals staat in artikel 25.3 van de regels. Dit artikel gaat enkel over de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balije waar het realiseren van een dakopbouw, mits voldaan wordt aan enkele voorwaarden, toegestaan is.

Voor het adres Polderstraat 36 is op 12 mei 2023 een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een dakopbouw / het verhogen van de kapconstructie. Dit betekent dat de dakopbouw gerealiseerd kan worden. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt deze omgevingsvergunning niet ter discussie gesteld. Voor een herhaling van een langdurig proces hoeft dan ook niet gevreesd te worden. De omgevingsvergunning blijft geldig en op basis van deze vergunning kan de dakopbouw gebouwd worden. Eenmaal gebouwd is de dakopbouw toegestaan, omdat het een vergund bouwwerk is. Dat volgt uit artikel 23.3.

Er wordt op dit moment gemeentebreed nagedacht over het al dan niet toestaan van dakopbouwen of extra bouwlagen in bepaalde wijken. Zodra dit beleid gereed is, zal dit vertaald worden in het Omgevingsplan Utrecht dat vanaf 2024 alle Utrechtse bestemmingsplannen gaat vervangen.

Conclusie

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

Zienswijze 3

1. Functie Draaiweg 42

Indiener vraagt om de functie Maatschappelijk van het perceel Draaiweg 42 aan te passen naar de functie wonen omdat de woning in gebruik is als reguliere woning.

Gemeentelijke reactie

De woning is een voormalige pastoriewoning die voorheen bij de naastgelegen kerk hoorde. Uit archiefonderzoek is inmiddels gebleken dat de woning legaal in gebruik is als reguliere woning. Aan het verzoek van indiener om de functie aan te passen, wordt daarom tegemoetgekomen.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de functie Maatschappelijk van het perceel Draaiweg 42 aangepast naar de functie Wonen conform bestaand legaal gebruik.

Zienswijze 4

1. Onduidelijkheid

Indieners vinden dat de reikwijdte van deze wijziging onvoldoende duidelijk is geworden op basis van de stukken. Raakt deze wijziging alleen de rubrieken als vermeld in het document, of reikt dit verder? Zo is er bijvoorbeeld in verordeningen voor dit deel van de Singel een vergunningstelsel met toetscriteria over beheer en inrichting van de openbare weg van kracht. Blijft dit gehandhaafd?

Indieners gaan er vooralsnog van uit dat dit het geval is. Indieners willen hiermee aangeven dat zij hier vanuit gaan en daaraan gehecht zijn.

Gemeentelijke reactie

Op de verbeelding is te zien welke functies en aanduidingen van toepassing zijn voor een locatie. In de regels is te lezen wat dit dan concreet inhoudt voor het gebruik en voor het bouwen. Ook zijn algemene regels opgenomen, die voor grotere gebieden gelden. Die regels zijn opgedeeld per onderwerp, zodat vrij eenvoudig na te gaan is welke regels van toepassing zijn op het moment dat iemand een activiteit wil gaan ondernemen, bijvoorbeeld een functiewijziging, grondwerkzaamheden of het bouwkundig veranderen van een woning. Daarmee is de reikwijdte van het nieuwe bestemmingsplan groot, maar ook niet groter dan hiervoor geschetst. De Weerdsingel Oostzijde is onderdeel van Rijksbeschermd stadsgezicht Utrecht. Daarom is in de geldende beheersverordening (De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen) bepaald dat voor diverse werken (geen bouwwerken) en werkzaamheden een vergunning nodig is. Het gaat dan bijvoorbeeld om het verbreden van wegen en praktisch alle graafwerkzaamheden. De benodigde vergunning wordt alleen verleend als dat verenigbaar is met de beschermde waarden van het stadsgezicht. Ook in het nieuwe bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het beschermde gezicht. Daarvoor is de functie Waarde – Beschermd stadsgezicht aangegeven. Hiermee wordt het bestaande vergunningstelsel in een modernere vorm doorgezet. Het nieuwe vergunningstelsel geldt ook voor meer activiteiten. Het geldt voor meer werken en werkzaamheden. Voor slopen geldt straks ook een vergunningstelsel in het bestemmingsplan. Het nieuwe stelsel geldt niet meer voor het veranderen van de kenmerkende gevels die langs de singel staan. Daarvoor zijn bouwregels in de plaats gekomen in de functie Waarde – Beschermd stadsgezicht. Een omgevingsvergunning voor het bouwen blijft nodig voor gevelveranderingen. Ook in het nieuwe bestemmingsplan blijft het beschermd stadsgezicht langs de singel beschermd met een vergunningstelsel.

2. Geldend bestemmingsplan

Er zijn geen documenten voorgelegd die de geldende eisen van het vigerende bestemmingsplan weergeven. Dit vinden de indieners lastig. Dit maakt het ze onmogelijk om te beoordelen welke exacte wijzigingen zijn voorgenomen. In dit verband vragen indieners om aan te geven hoe zij dat vooralsnog op korte termijn kunnen ontvangen?

Gemeentelijke reactie

Voor de Weerdsingel Oostzijde geldt nu geen bestemmingsplan, maar een beheersverordening. Dat is de beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen. In deze verordening staan de huidige regels voor het bouwen en gebruiken van gronden per perceel aangegeven. De beheersverordening is digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Rijksmonument Weerdsingel Oostzijde

Een deel van de Weerdsingel Oostzijde heeft de status van Rijksmonument (kaden tot met de voorgevels van de huizen). Deze classificatie zien de indieners niet terug in de bijgeleverde kaart. Indieners gaan ervanuit dat deze – van Rijkswege toegekende aanwijzing – door deze herziening niet kan vervallen.

Gemeentelijke reactie

Met dit nieuwe bestemmingsplan vervalt de status als Rijksmonument van de Weerdsingel Oostzijde niet. Wat wel en geen Rijksmonument is, wordt niet in een bestemmingsplan bepaald. Op basis van de Erfgoedwet wijst de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap Rijksmonumenten aan. Het bestemmingsplan wordt op basis van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.

4. Verkeer in plaats van groen en andersom

Op de kaarten hebben de kaden van de Weerdsingel Oostzijde de bestemming Groen. De rotonde bij de Noorderbrug is als groenstrook ingericht en heeft de bestemming Verkeer. Volgens indieners klopt dit niet. In dit verband verzoeken zij de rotonde – waarvan het groen door bewoners wordt onderhouden – de bestemming Groen toe te kennen. Hetzelfde geldt voor de groenstrook bij de

toegang naar die brug: aan een deel dat nu verhard is – en dus de bestemming ‘verkeer’ moet hebben – is nu (ten onrechte) de bestemming ‘groen’ toegekend. Indieners vragen om dit aan te passen naar de huidige situatie dan wel dit voor te leggen als een voorgenomen wijziging.

Gemeentelijke reactie

De rotonde is bedoeld voor gemotoriseerd verkeer. Het bestaat uit rijwegen en grondvoorzieningen. Dat past binnen het toegestane gebruik van de toegekende functie (bestemming): Verkeer – Verblijfsgebied. Daarbinnen is het ook mogelijk dat het beheer van het groen door bewoners wordt gedaan. Het is niet nodig om een andere functie (bestemming) toe te kennen aan de groenvoorzieningen. Voor de Noorderbrug zien we wel reden om de gegeven functies aan te passen en zo tegemoet te komen aan de zienswijze. Het brugdek en de aansluitende weg (richting de rotonde) hebben de functie Verkeer – Verblijfsgebied gekregen. De aangrenzende, brede trottoirs liggen in de functie Groen. Op zich zijn bruggen en de aansluitende trottoirs in die functie toegestaan, maar met de gekozen grenzen ligt de brug in de functie Verkeer – Verblijfsgebied, terwijl een groot deel van het landhoofd en de aansluitende infrastructuur in de functie Groen liggen. Voor een eenduidigere regeling zijn de grenzen van de functies Verkeer – Verblijfsgebied, Groen en Water aangepast zodat de brug en de aansluitende trottoirs helemaal in de functie Verkeer – Verblijfsgebied liggen. Hiermee wordt ook beter aangesloten bij de manier waarop de even verderop gelegen Van Asch van Wijkbrug geheel in de functie Verkeer – Verblijfsgebied is gelegd.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de grenzen van de functies Verkeer – Verblijfsgebied, Groen en Water aangepast bij de Noorderbrug zodat de brug en de aansluitende trottoirs helemaal in de functie Verkeer – Verblijfsgebied liggen. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5

1. Functie Wittevrouwensingel 93

Indiener vraagt om aan het pand Wittevrouwensingel 93 de functie Gemengd toe te kennen in plaats van de functie Wonen zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Indiener geeft aan dat in het pand bedrijven zijn gevestigd en verwijst hierbij naar de plankaart van het bestemmingsplan Griftpark dat gold voorafgaand aan de geldende beheersverordening.

Gemeentelijke reactie

In de beheersverordening Griftpark geldt voor de locatie besluitsubvlak 1. In besluitsubvlak 1 zijn naast de functie wonen verschillende functies toegestaan zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren. Besluitsubvlak 1 uit de beheersverordening sluit aan bij de bestemming ‘Gemengde doeleinden’ uit het voorgaande bestemmingsplan ‘Grifthoek e.o.’ uit 2000.

In dit nieuwe bestemmingsplan zijn de toegestane functies uit de geldende beheersverordening overgenomen. Aan het perceel is de functie ‘Wonen’ toegekend met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – werken in de wijk’. De functie ‘Wonen’ houdt in dat wonen is toegestaan in het hele pand. Met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – werken in de wijk’ worden op de begane grond diverse bedrijfsmatige, maatschappelijke en culturele functies toegestaan.

Indiener wil dat de locatie bestemd wordt voor gemengde doeleinden. Voor het nieuwe bestemmingsplan wordt de functie Gemengde doeleinden niet gebruikt. Met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – werken in de wijk’ in de functie ‘Wonen’ komen de activiteiten terug zoals die ook zijn toegestaan in de geldende beheersverordening. Hiermee is er sprake van een gemengde functie zoals indiener vraagt.

Via de functieaanduiding ‘werken in de wijk’ zijn administratieve werkzaamheden toegestaan, wat in feite neerkomt op kantoren. Hiermee zijn er alleen op de begane grond administratieve

werkzaamheden toegestaan en niet op de verdiepingen. Om conform de beheersverordening administratieve werkzaamheden ook op de verdiepingen toe te staan, is dit alsnog mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan.

Overigens is er in het vast te stellen bestemmingsplan voor gekozen om de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – werken in de wijk' te veranderen in de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werken in de wijk'. Zo wordt duidelijker dat het niet over woonfuncties gaat. Inhoudelijk zijn de regels hiermee niet veranderd.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de aanduiding 'kantoor' aan de locatie toegevoegd zodat administratieve werkzaamheden ook op de verdiepingen zijn toegestaan conform de geldende beheersverordening.

Zienswijze 6

1. Brug Wolvenplein

Indiener maakt bezwaar tegen de afbakening van het bestemmingsplan ter hoogte van de Wittevrouwensingel 104/105. Het bestemmingsplan wordt hier voor een klein stuk – in plaats van in het hart van de Stadsbuitengracht – afgebakend tot aan de oeverzijde aan de Wittevrouwensingel. Dit wijkt af van hoe het plan wordt begrensd aan de zuidzijde van de Stadsbuitengracht. Indiener denkt dat dit het (voor de gemeente) – in het kader van de herontwikkeling van voormalige gevangenis aan het Wolvenplein – gemakkelijker maakt om hier een brug aan te leggen. De plannen voor de plaats van deze brug zijn nog niet (officieel) ter inzage gelegd voor inspraak.

Indiener vindt het om die reden voorbarig van de gemeente om de grens van het bestemmingsplan hierop aan te passen. Deze grensinconsequentie lijkt er volgens indiener op gericht om het proces voor de locatie van de geplande brug voor de gemeente te vergemakkelijken en de inspraakmogelijkheden voor de burger te beperken. Indiener denkt dat er een soort 'status aparte' voor dit gebiedsdeel wordt gecreëerd.

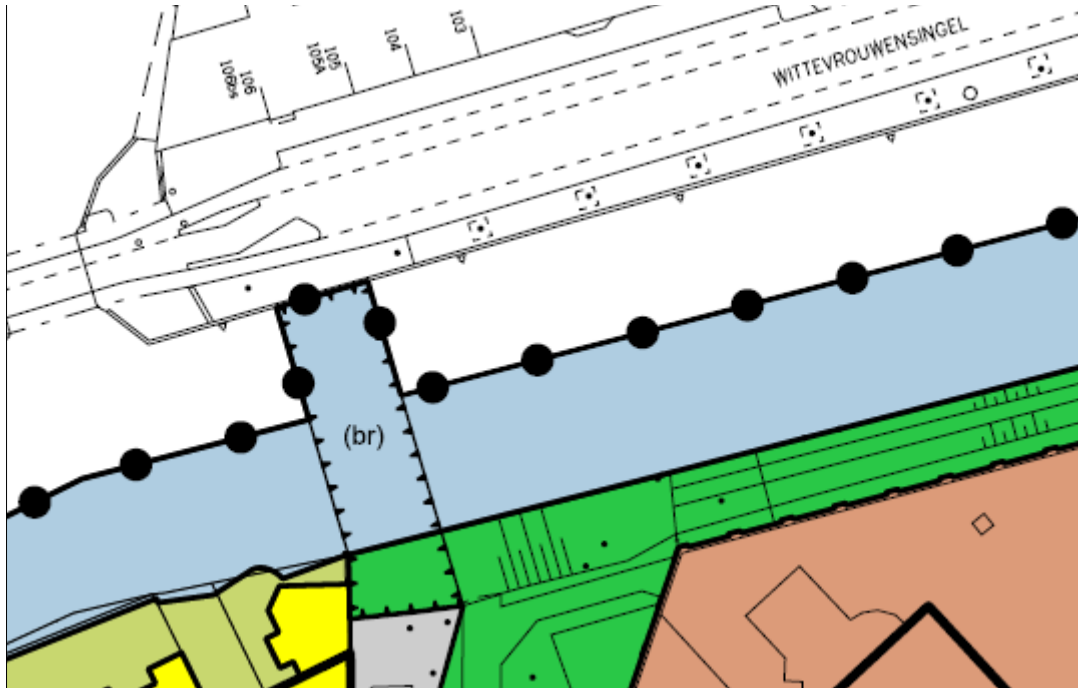
Gelet op andere bruggen over de stadsbuitengracht die grenzen aan en deel uitmaken van dit bestemmingsplan, is te zien dat de grens van het bestemmingsplan gewoon door het hart van de stadsbuitengracht én daarmee ook van de bruggen lopen (zie bijvoorbeeld Noorderbrug en Asch van Wijckbrug). Er is geen reden om de grens van het bestemmingsplan zo te bepalen dat de brug buiten dit bestemmingsplan komt te liggen. Indiener wil graag dat de gemeente deze inconsequentie recht trekt oftewel dat de grens van het bestemmingsplan ter hoogte van Wittevrouwensingel 104/105 gewoon in het hart van de Stadsbuitengracht komt te liggen.

Gemeentelijke reactie

Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt de geldende beheersverordening voor het Griftpark. De grens van die beheersverordening is daarom de plangrens van dit nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan hebben we gemaakt om ons voor te bereiden op de komst van de Omgevingswet. Die gaat in 2024 in werking treden. Door nu de beheersverordening te vervangen door een bestemmingsplan, kunnen de regels straks beter een uniforme plek krijgen in het omgevingsplan dat voor Utrecht gaat gelden (op basis van de Omgevingswet). De regels uit de beheersverordening hebben wij zo beleidsneutraal mogelijk vertaald naar de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat ons streven is, naast uniformiteit in de regels, om de concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden zo min mogelijk te veranderen.

Anders dan in de zienswijze wordt gesteld, is de plangrens van dit nieuwe bestemmingsplan niet vastgelegd om de realisatie van een brug makkelijker te maken voor de herontwikkeling van de voormalige gevangenis aan het Wolvenplein. Op de plek van de 'inkeping' op de Stadsbuitengracht geldt het bestemmingsplan Binnenstad. Dit bestemmingsplan (uit 2010) staat daar al een brug toe. Dit is te zien op onderstaande uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan Binnenstad.

*Waar de aanduiding '(br)' is aangegeven, is een brug toegestaan. De daadwerkelijke bouw van de brug wordt afgewogen binnen het project herontwikkeling Wolvenplein. Dit heeft geen relatie met dit nieuwe bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark.
Voor het project Wolvenplein wordt te zijner tijd een apart traject gestart voor een wijziging van het bestemmingsplan of een wijziging van het omgevingsplan. Om deze redenen zien wij geen aanleiding om de plangrens hieraan te passen.*



Conclusie

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

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Pijlsweerd,
Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Functies	11
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	11
Artikel 4	Groen	11
Artikel 5	Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2	11
Artikel 6	Detailhandel	12
Artikel 7	Bijzondere wijkfunctie	13
Artikel 8	Horeca	13
Artikel 9	Hotel	13
Artikel 10	Kantoor	14
Artikel 11	Maatschappelijk	14
Artikel 12	Recreatie - Speeltuin	15
Artikel 13	Verkeer	15
Artikel 14	Verkeer - Railverkeer	15
Artikel 15	Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 16	Water	16
Artikel 17	Werken in de wijk	16
Artikel 18	Wonen	18
Artikel 19	Wijkcentrumfunctie	19
Artikel 20	Waarde - Beschermd stadsgezicht	20
Artikel 21	Waarde - Molenbiothoop	20
Artikel 22	Waterstaat	20
Hoofdstuk 3	Bouwen en slopen	22
Artikel 23	Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen	22
Artikel 24	Bijzondere regels over bouwen	22
Artikel 25	Bouwen is toegestaan	22
Artikel 26	Bouwen met vergunning	24
Artikel 27	Bouwen is niet toegestaan	26
Artikel 28	Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen	26
Artikel 29	Slopen met vergunning	27
Hoofdstuk 4	Gebouwen en locaties gebruiken	28
Artikel 30	Activiteiten die niet zijn toegestaan	28
Artikel 31	Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte	28
Artikel 32	Detailhandel en bezorging	30
Artikel 33	Bedrijfsactiviteiten	30
Artikel 34	Additionele horeca	31
Artikel 35	Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca	31
Artikel 36	Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten	32
Hoofdstuk 5	Grondwerk	33
Artikel 37	Vergunning in verband met de bescherming van een functie	33
Artikel 38	Bescherming van archeologische waarden	33
Hoofdstuk 6	Beheer van natuur, flora en fauna	35

Artikel 39	Aantasten van bomen of andere houtopstanden	35
Hoofdstuk 7	Overgangs- en slotregels	37
Artikel 40	Overgangsrecht	37
Artikel 41	Slotregel	37

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De uitleg van de begrippen die in dit artikel staan is bepalend bij de uitleg van het plan.

1.1 Aanduiding

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

1.2 Accommodatie

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

1.3 Additionele horeca

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

1.4 Afhaalzaak

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

1.5 Archeologisch onderzoek

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

1.6 Archeologische verwachtingswaarde

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

1.7 Bebouwing

Eén of meer bouwwerken.

1.8 Bebouwingspercentage

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

1.9 Bed-and-breakfast

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

1.10 Bedrijf

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

1.11 Bedrijf-aan-huis

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

1.12 Bedrijfswoning

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

1.13 Belhuis

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

1.14 Bestaand

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

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen. Zie ook: 1.56 Plan.

1.17 Bevi-inrichting

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

1.18 Bezorgdienst

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

1.19 Bijbehorend bouwwerk

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

1.20 Bouwen

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

1.21 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 Bouwlaag

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

1.23 Bouwwerk

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

1.24 Buurtactiviteit

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

1.25 Consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk als bedoeld in artikel 1.1.1 van Vuurwerkbesluit.

1.26 Cultuurhistorische waarde

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

1.27 Dakopbouw

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

1.28 Detailhandel

Het bedrijfsmatig verkopen van consumentengoederen in een winkel.

1.29 Detailhandel in keukens en sanitair

Een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig keukens en sanitair, alsmede inbouwapparatuur ter verkoop worden aangeboden alsmede benodigdheden en gereedschappen voor de plaatsing, aanleg, reparatie of onderhoud worden aangeboden en waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte tenminste 1.000 m² bedraagt.

1.30 Detailhandel in volumineuze goederen

Een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in volumineuze goederen, als auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen of materialen;
- b. grootschalige detailhandel in recreatie-, en sport- en vrije tijdsartikelen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubeldetailhandel inclusief woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.31 Dienstverlening

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

1.32 Eigen toegang

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

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

1.33 Functie

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

1.34 Gebouw

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

1.35 Groen

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

1.36 Grondwerk

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

1.37 Grootschalige detailhandel in recreatie-, sport en vrijetijdsartikelen

Een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig volumineuze en overige sport-, recreatie- en vrije tijdsartikelen ter verkoop worden aangeboden, zoals boten, caravans, tenten, sportkleding en sportattributen en dergelijke en waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte tenminste 1.000 m² bedraagt.

1.38 Grootschalige meubeldetailhandel

Een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig meubels, woninginrichtingartikelen, stoffering en woningtextielgoederen ter verkoop worden aangeboden en waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte tenminste 1.000 m² bedraagt.

1.39 Hoofdgebouw

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

1.40 Hoogteaccent

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

1.41 Inwoning

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

1.42 Kaart

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

1.43 Kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

1.44 Lijst van bedrijfsactiviteiten

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

1.45 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

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

1.46 Lijst van horeca-activiteiten

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

1.47 Lintbebouwing

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

1.48 Logies verstrekken

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

1.49 Maatschappelijke voorzieningen

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

1.50 Nutsvoorzieningen

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

1.51 Omgevingsvergunning

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

1.52 Omzetting (van een woning)

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

1.53 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.54 Particuliere vakantieverhuur

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

1.55 Peil

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

3. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.56 Plan

Het bestemmingsplan *Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark* van de gemeente Utrecht met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPCHWPJLTUINVOGG -ON01.

1.57 Publieksfunctie

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

1.58 Seksinrichting

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

1.59 Shishalounge

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

1.60 Souterrain

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat gedeeltelijk onder het (straat)peil ligt.

1.61 Vergunning

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

1.62 Voorgevelrooilijn

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

1.63 Wgh- inrichting

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

1.64 Winkel

Een pand waar de activiteit detailhandel plaatsvindt.

1.65 Woning

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

1.66 Woningvorming

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

1.67 Woonruimte

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

1.68 Zelfstandige woonruimte

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

1.69 Zorgwoning

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1 Hoogtematen

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

2.2 Dakhelling

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

2.3 Oppervlakte

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

2.4 Inhoud

De inhoud van een bouwwerk: de inhoud, gemeten tussen:

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

2.5 Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Bedrijf - Nutsvoorziening zijn bedoeld voor gebouwde nutsvoorzieningen.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen en gebruiken van tuinen, erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.

3.3 Activiteiten die niet mogen

Het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden.

Artikel 4 Groen

4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat, water en speel- en verblijfsplekken. Locaties met de functie Groen zijn ook bedoeld voor groen dat een gezond leefklimaat voor flora en fauna vergroot, de biodiversiteit stimuleert en voedsel en schuilgelegenheid biedt aan dieren.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.
2. Op de locatie met de aanduiding 'dierenweide' is ook een dierenweide toegestaan waarbij het is toegestaan om schuilhutten ten behoeve van dieren te bouwen, met een oppervlakte van maximaal 20 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter.
3. Op de locatie met de aanduiding 'maatschappelijk' zijn ook maatschappelijke voorzieningen en speeltuinen toegestaan waarbij het is toegestaan om een gebouw te bouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m.

4.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het aanleggen van parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen;
2. het aanleggen van ontsluitingswegen voor aangrenzende functies (bestemmingen);
3. het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening;
4. activiteiten die bomen aantasten;
5. activiteiten die de biodiversiteit aantasten, met uitzondering van gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.

Artikel 5 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2

5.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2 zijn bedoeld voor bedrijven die op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten staan en die zijn ingedeeld in categorie 1 of 2.

5.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.
2. Op de locatie Hooghiemstraplein 51-173 mag per bedrijfsvestiging het vloeroppervlak maximaal

200 m² bedragen.

3. Op een locatie met de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning van maximaal 600 m³ toegestaan.
4. Op de locatie met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' is tevens een verkooppunt van motorbrandstoffen toegestaan inclusief de verkoop van lpg.

5.3 Activiteiten met vergunning

5.3.1 Kap of extra bouwlaag onder voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen voor het wijzigen van de bestaande kap of bouwlaag of voor het realiseren van een kap of een extra bouwlaag, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld;
3. elders in de rij van woningen zijn al hoofdgebouwen van hetzelfde woningtype met vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of een extra bouwlaag;
4. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;
5. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor naastgelegen percelen;
6. het realiseren van een nieuwe kap of een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer;
7. het toevoegen van een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg ligt.

5.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. activiteiten waarvoor een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden;
2. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
3. het gebruiken van bedrijfsruimte als zelfstandige kantoren.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Detailhandel zijn bedoeld voor Detailhandel.

6.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

1. het ter plaatse bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling, en het verkopen van consumentengoederen;
2. tuinen, erven, parkeervoorziening en waterberging.

6.3 Activiteiten met een vergunning

6.3.1 Kap of extra bouwlaag onder voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen voor het wijzigen van de bestaande kap of bouwlaag of voor het realiseren van een kap of een extra bouwlaag, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld;
3. elders in de rij van woningen zijn al hoofdgebouwen van hetzelfde woningtype met vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of een extra bouwlaag;
4. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;
5. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor naastgelegen percelen;
6. het realiseren van een nieuwe kap of een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer;
7. het toevoegen van een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg ligt.

6.4 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 6.2 zijn toegestaan, zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. detailhandel in volumineuze goederen;

Artikel 7 Bijzondere wijkfunctie

7.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Bijzondere wijkfunctie zijn bedoeld voor voorzieningen gericht op bewoners van de wijk en de directe omgeving van de wijk, en voor lichte bedrijfsactiviteiten.

7.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals dienstverlening, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, sportvoorzieningen, bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen.

7.3 Activiteiten met een vergunning

7.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag daar waar de aanduiding 'maximum goothoogte' is opgenomen het hoofdgebouw uitgebreid worden tot de aangegeven maximum goothoogte.

Artikel 8 Horeca

8.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Horeca zijn bedoeld voor horecavestigingen.

8.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij geldt dat:
 - a. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie B' een horecavestiging is toegestaan in de categorie D, C en B van de Lijst van Horeca-activiteiten;
 - b. op een locatie met de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning van maximaal 600 m³ is toegestaan.
2. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

8.3 Activiteiten die niet mogen

Met uitzondering van activiteiten die op grond van lid 8.2 zijn toegestaan, zijn de volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 8.2 zijn toegestaan;
2. het bedrijfsmatig verstekken van logies;
3. het verstrekken van middelen die onder de Opiumwet vallen.

Artikel 9 Hotel

9.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Hotel zijn bedoeld voor hotelvestigingen.

9.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

1. het bedrijfsmatig verstrekken van logies per nacht voor een periode tot maximaal 6 maanden.

2. op de begane grond als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en drank voor consumptie ter plaatse zoals opgenomen in categorieën D1, D2 en D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten.
3. op een locatie met de aanduiding 'horeca in de categorie C' is op de begane grond een horecavestiging toegestaan in de in de categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten;
4. uitsluitend op de locatie met de aanduiding 'short-stay' is het verstrekken van logies voor short-stay (maximaal een jaar) toegestaan.
5. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen.

9.3 Activiteiten die niet mogen

De woonfunctie die niet op grond van lid 9.2 is toegestaan, is verboden.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Kantoor zijn bedoeld voor kantoren.

10.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

- activiteiten die passen bij de functie zijn toegestaan, zoals het gebruiken van ruimtes voor kantooractiviteiten;
- het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen;
- op de locatie met de aanduiding 'wonen' zijn ook woningen toegestaan en de regels zoals opgenomen in Artikel 18 Wonen eveneens van toepassing op de woningen.

10.3 Activiteiten met een vergunning

10.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag daar waar de aanduiding 'maximum goothoogte' is opgenomen het hoofdgebouw uitgebreid worden tot de aangegeven maximum goothoogte.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Maatschappelijk zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen.

11.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het gebruiken van ruimtes voor scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, buurtactiviteiten, het aanleggen en gebruiken van tuinen en erven, verkeers-, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
2. op een locatie met de aanduiding 'sociaal culturele voorziening' is een sociaal cultureel centrum toegestaan.

11.3 Activiteiten met vergunning

11.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag daar waar de aanduiding 'maximum goothoogte', 'maximum bouwhoogte' of 'maximum bebouwingspercentage' is opgenomen het hoofdgebouw uitgebreid worden tot de aangegeven maximum goothoogte, bouwhoogte of het bebouwingspercentage.

11.3.2 Kap of extra bouwlaag onder voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen voor het wijzigen van de bestaande kap of bouwlaag of voor het realiseren van een kap of een extra bouwlaag, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld;
3. elders in de rij van woningen zijn al hoofdgebouwen van hetzelfde woningtype met vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of een extra bouwlaag;
4. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;
5. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor naastgelegen percelen;
6. het realiseren van een nieuwe kap of een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer;
7. het toevoegen van een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg ligt.

Artikel 12 Recreatie - Speeltuin

12.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Recreatie - Speeltuin zijn bedoeld voor spelen en activiteiten voor kinderen.

12.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuintjes, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken, de bestaande gebouwtjes, erven en toegangswegen, wandelpaden, waterberging en groenvoorzieningen.

12.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn verboden:

- het overnachten;
- kinderopvang.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer zijn bedoeld voor verkeerswegen voor het doorgaande verkeer met het bestaande aantal rijstroken en de bijbehorende voorzieningen.

13.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van in- en uitvoegstroken, kruisingen, viaducten, bruggen, duikers, fiets- en voetpaden, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor het onderhoud, reclame-uitingen en kunstobjecten.

13.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het vergroten van het aantal rijstroken voor gemotoriseerd verkeer;
2. het verbreden van rijstroken voor gemotoriseerd verkeer.

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Railverkeer zijn bedoeld voor railverkeer en de bijbehorende voorzieningen.

14.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van railverkeerbanen, de bij railverkeer behorende perrons, overkappingen, wachttruimten, technische voorzieningen, installaties en telecommunicatie ten behoeve van het railverkeer, geleidingsvoorzieningen, kruisingen, onderdoorgangen, viaducten, bruggen, duikers, geluidwerende voorzieningen, halteplaatsen, fietsenstallingen, groen, water, reclame-uitingen en kunstobjecten.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen.

15.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, kleine gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten.
2. Het plaatsen en gebruiken van terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement zijn toegestaan bij een horecagelegenheid.

15.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 16 Water

16.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Water zijn bedoeld voor oppervlaktewater, oevers, taluds, groen en de bijhorende voorzieningen.

16.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals activiteiten voor het waterbeheer en voor waterberging, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van taluds, beschoeiingen, kademuren, kruisingen met verkeer, bruggen, duikers, sluizen, groenvoorzieningen en kunstobjecten.

16.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het dempen van oppervlaktewater;
2. het bouwen of aanleggen, in stand laten of aangelegd laten van gebouwen of boten voor het wonen of voor de vestiging van een bedrijf.

Artikel 17 Werken in de wijk

17.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Werken in de wijk zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

17.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals

1. op de begane grond: het gebruiken van ruimtes voor bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse

opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, waterberging, voorzieningen voor woningen,

2. op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning;
3. op een locatie met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aantal aangegeven wooneenheden toegestaan;
4. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d1' is op de begane grond een horecavestiging toegestaan in de in de categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten;
5. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d2' is op de begane grond een horecavestiging toegestaan in de in de categoriën D1 en D2 van de Lijst van Horeca-activiteiten;
6. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d' is op de begane grond een horecavestiging toegestaan in de in de categoriën D1, D2 en D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten;
7. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie c' is op de begane grond een horecavestiging toegestaan in de in de categoriën D1, D2, D3 en C van de Lijst van Horeca-activiteiten;
8. op een locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie b' is op de begane grond een horecavestiging toegestaan in de in de categoriën D1, D2, D3, C en B van de Lijst van Horeca-activiteiten;
9. op een locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond detailhandel toegestaan;
10. uitsluitend op locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak' is op de begane grond een afhaalzaak toegestaan;
11. op een locatie met de aanduiding 'kinderdagverblijf' is ook op de verdieping een kinderdagverblijf toegestaan;
12. op een locatie met de aanduiding 'religie' zijn religieuze activiteiten ook toegestaan op de verdieping;
13. op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - short-stay' is het verstrekken van logies voor short-stay (maximaal een jaar) toegestaan.

17.3 Activiteiten met een vergunning

17.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag daar waar de aanduiding 'maximum goothoogte' is opgenomen het hoofdgebouw uitgebreid worden tot de aangegeven maximum goothoogte.

17.3.2 Kap of extra bouwlaag onder voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen voor het wijzigen van de bestaande kap of bouwlaag of voor het realiseren van een kap of een extra bouwlaag, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld;
3. elders in de rij van woningen zijn al hoofdgebouwen van hetzelfde woningtype met vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of een extra bouwlaag;
4. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;
5. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor naastgelegen percelen;
6. het realiseren van een nieuwe kap of een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer;
7. het toevoegen van een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg ligt.

17.3.3 Toelaten van een souterrain

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het toelaten van een souterrain tot een maximale hoogte van 1,6 meter, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of het gebied.

17.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. horeca-activiteiten die niet op grond van lid 17.2 zijn toegestaan;
2. detailhandel in volumineuze goederen;
3. nieuwe maatschappelijke voorzieningen wanneer niet wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder voor deze functie geldende wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidbelasting op de gevel;
4. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
5. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden.
6. In afwijking van lid 17.2 onder 9 is aan de Oudemansstraat geen ingang toegestaan voor klanten van een winkel.

Artikel 18 Wonen

18.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

18.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. Het gebruiken van een woning als zorgwoning op de locaties met de aanduiding 'zorgwoning'.
3. Op locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - werken in de wijk' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes toegestaan voor bedrijfsactiviteiten in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, administratieve werkzaamheden, dienstverlening, sportactiviteiten, scholen, medische en paramedische diensten, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijf, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen en instellingen voor kunstzinnige vorming.
4. Uitsluitend op locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak' is een afhaalzaak toegestaan.
5. Op locaties met de aanduiding 'kantoor' zijn administratieve werkzaamheden ook op de verdiepingen toegestaan.
6. Op locaties met de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend garageboxen toegestaan.
7. Op locaties met de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage van maximaal 4 bouwlagen toegestaan.

18.3 Activiteiten met een vergunning

18.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag daar waar de aanduiding 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' is opgenomen het hoofdgebouw uitgebreid worden tot de aangegeven maximum goothoogte of bouwhoogte.

18.3.2 Kap of extra bouwlaag onder voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen voor het wijzigen van de bestaande kap of bouwlaag of voor het realiseren van een kap of een extra bouwlaag, als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. er wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en het straat- en bebouwingsbeeld;
3. elders in de rij van woningen zijn al hoofdgebouwen van hetzelfde woningtype met vergelijkbare hoogte afgedekt met een kap of een extra bouwlaag;
4. een kap aan de voorzijde van het hoofdgebouw heeft een dakhelling van maximaal 60°;
5. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor naastgelegen percelen;
6. het realiseren van een nieuwe kap of een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw bestaat uit 4 bouwlagen of meer;
7. het toevoegen van een extra bouwlaag is niet toegestaan als het hoofdgebouw langs een 50 km/u weg ligt.

18.3.3 Toelaten van een souterrain

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor het afwijken van de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen ten behoeve van het toelaten van een souterrain tot een maximale hoogte van 1,6 meter, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de locatie ligt binnen de aanduiding 'overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden';
2. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de betreffende straat of het gebied.

18.4 Activiteiten die niet mogen

Het opheffen van bestaande parkeerplaatsen op het eigen perceel is verboden.

Artikel 19 Wijkcentrumfunctie

19.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wijkcentrumfunctie zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij winkelend publiek en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen.

19.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan;
 - a. op de begane grond: activiteiten die tijdens openingstijden van winkels publiek trekken, zoals het gebruiken van ruimtes voor winkels, dienstverlening, bibliotheken, medische en paramedische diensten, en het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, voorzieningen voor waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor woningen;
 - b. en op de verdiepingen: activiteiten die passen in een woning.
2. Uitsluitend op locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak' is een afhaalzaak toegestaan.

19.3 Activiteiten met een vergunning

19.3.1 Vergroten hoofdgebouw

In aanvulling op het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag daar waar de aanduiding 'maximum goothoogte' is opgenomen het hoofdgebouw uitgebreid worden tot de aangegeven maximum goothoogte.

19.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten in ieder geval verboden:

1. horeca in categorie C als die groter is dan 200 m² b.v.o.;
2. horeca in categorie C, D1, D2 en D3 tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 600 m² b.v.o.;
3. horeca-activiteiten en shisha-lounges die niet op grond van lid 19.2 zijn toegestaan en andere activiteiten die buiten de openingstijden van winkels publiek trekken;
4. het gebruiken van een ruimte voor beluizen;
5. het gebruiken van een ruimte voor afhaalzaken voor zover die niet zijn toegestaan op basis van lid 19.2 onderdeel 2.
6. het rijden met winkelwagentjes over een gladde ondergrond waarbij het bronvermogen meer is dan 80 dB(A);
7. detailhandel in volumineuze goederen;
8. het in hoofdzaak te koop aanbieden van kant en klare maaltijden, kleine etenswaren, alcoholvrije drank en consumptie-ijs, waarbij de waren niet in de winkel worden gegeten of gedronken (afhaalzaak);
9. het uitsluitend uitstallen van goederen, waarbij de goederen niet in de winkel gekocht kunnen worden (showroom);
10. het uitsluitend opslaan en distribueren van artikelen, waar consumenten de via internet bestelde en betaalde producten kunnen afhalen. Op de locatie vindt geen rechtstreekse verkoop of productadviesing via de winkel plaats ((internet)afhaalpunt);
11. het uitsluitend thuisbezorgen van elektronisch geplaatste en afgerekende bestellingen van, meestal dagelijkse, consumentengoederen bij de klant thuis (bezorgdienst).

Artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht

20.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Waarde - Beschermd stadsgezicht zijn bedoeld voor de bescherming van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

20.2 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen is de volgende regel van toepassing: de activiteiten slopen en grondwerk zijn verboden.

20.3 Bouwen met vergunning

Voor bouwen gelden aanvullend de volgende regels bij het verlenen van een vergunning:

1. de breedte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer en niet minder dan de bestaande breedte van het hoofdgebouw;
2. de voorgevels van hoofdgebouwen worden uitsluitend in de naar de weg gekeerde bouwgrenzen gebouwd, deze bepaling geldt niet voor bebouwing op de binnenterreinen en stegen;
3. de gevelindeling van gebouwen vertoont geen andere dan de voor het beschermd stadsgezicht karakteristieke verticale geleding.

20.4 Vergunning voor afwijken slopen

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning voor het slopen alleen verlenen als is aangetoond dat de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Deze regel geldt aanvullend op artikel 29.

20.5 Vergunningvoorschriften slopen

Burgemeester en wethouders kunnen, om onevenredige afbreuk aan het behoud van de aanwezige met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden te voorkomen, voorschriften aan de vergunning verbinden. Deze regel geldt aanvullend op artikel 29.

Artikel 21 Waarde - Molenbiothoop

21.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Waarde - Molenbiothoop zijn bedoeld voor de bescherming van de windvang van de molen.

21.2 Bescherming van de locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteit beplanten met hoogopgaande beplanting is verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet als voor de activiteit een vergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1.

Artikel 22 Waterstaat

22.1 Bestemmingsomschrijving

Locaties met de functie Waterstaat zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, bedoeld voor de waterhuishouding en het onderhoud van de naastgelegen watergang.

22.2 Bescherming van de locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. de activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden;
2. de regel onder 1 geldt niet:
 - a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de watergang en de daarbij horende voorzieningen;
 - b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet

- hoger is dan 2 meter of
- c. als voor de activiteit een vergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in 22.2 voor het bouwen en vergroten van bouwwerken volgens de bestemming, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de primaire watergang en de waterhuishouding en toestaan dat de gronden gebruikt worden in overeenstemming met de bestemming en vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen

Artikel 23 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen

23.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk

Regels in dit hoofdstuk blijven buiten toepassing voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regel in artikel 24, lid 24.2, die altijd van toepassing is.

23.2 Nieuwe bouwwerken

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

23.3 Bestaande bouwwerken

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

23.4 Voorbereiding van de bouw: peil aangeven, rooilijnen uitzetten

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

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

Artikel 24 Bijzondere regels over bouwen

24.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

24.2 Woningvorming en omzetting

Het verbouwen, vervangen of vergroten van een woning die de vorming van een extra woning of de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte tot gevolg heeft is alleen toegestaan als de eigenaar van de woning voldoet aan artikel 31, lid 31.3.

Artikel 25 Bouwen is toegestaan

25.1 Vergunningvrij bouwen

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

1. als wettelijk bepaald is dat een bouwactiviteit niet hoeft te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan;
2. als de locatie niet is aangeduid als 'overige zone - omgevingskwaliteit' en
 - a. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan of
 - b. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.

25.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

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

25.3 Dakopbouwen in de 'overige zone - bouwen'

1. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' in de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balije is het bouwen van een dakopbouw op een woning toegestaan, mits deze voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. de locatie van het hoofdgebouw is niet aangeduid als 'overige zone -omgevingskwaliteit' en op de locatie geldt geen functie die het bouwen verbiedt;
 - b. het perceel van de woning grenst alleen aan de voorzijde aan de openbare ruimte;
 - c. het hoofdgebouw is geen hoekpand of beëindiging van een rij;
 - d. het hoofdgebouw heeft een volledig plat dak;
 - e. het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen;
 - f. de dakopbouw wordt op de bovenste bouwlaag gebouwd;
 - g. de dakopbouw heeft niet tot gevolg dat een extra bouwlaag ontstaat;
 - h. het is niet de eerste dakopbouw van een rij woningen van hetzelfde type;
 - i. de dakopbouw is identiek aan een vergunde dakopbouw op eenzelfde type woning in de rij gelet op hoogte, ligging in het dakvlak, vorm, afmeting, detaillering en materiaalgebruik.
2. Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van de regel in artikel 25.3 sub 1 onder i, voor zover de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast.

25.4 Dakterrassen in de 'overige zone - bouwen'

1. Dakterrassen zijn alleen toegestaan op de locaties, die in de onderdelen van dit lid 25.4 zijn aangegeven.
2. Op dakterrassen zijn geen gebouwen toegestaan, alleen hekwerk of borstwering.
3. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' in de gebieden Voordorp, Veldhuizen en De Balije is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
 - b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
 - c. het hek of de borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
 - d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
4. Op een locatie die op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen is aangegeven, is een dakterras toegestaan op een aan- of uitbouw die bestaat uit één bouwlaag of op het deel van het hoofdgebouw dat één bouwlaag op de begane grond heeft, mits het dakterras voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. het dakterras hoort bij een woning, gelegen binnen hetzelfde perceel;
 - b. het hoofdgebouw heeft meer dan één bouwlaag;
 - c. het hek of borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter, gemeten vanaf de bovenkant vloer van het dakterras;
 - d. het dakterras heeft een diepte van maximaal 3 meter, gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw.
5. Dakterrassen op hoofdgebouwen op een locatie die met een gele kleur op de kaart Dakterrassen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen is aangeduid, zijn alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. de oppervlakte van een dakterras mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 - b. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de wegzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 3 meter;
 - c. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de achterzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 2 meter;
 - d. de afstand van een dakterras tot de dakrand van het hoofdgebouw bij een aan het openbaar gebied grenzende zijgevel bedraagt tenminste 3 meter;
 - e. de afstand van een dakterras tot de dakrand, grenzend aan een lager gelegen, aangrenzend, ander hoofdgebouw, bedraagt tenminste 1 meter;
 - f. een hek of borstwering om het dakterras is niet hoger dan 1,2 meter.

25.5 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst

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

25.6 Bouwen in de openbare ruimte

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

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

Artikel 26 Bouwen met vergunning

26.1 Bouwen op locatie in de 'overige zone - omgevingskwaliteit'

1. Het is verboden om zonder vergunning te bouwen op een locatie met de aanduiding 'overige zone - omgevingskwaliteit'.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning alleen als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kwaliteitskenmerken die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 4 van de regels, zijn beschreven.
3. Bij de beoordeling van een aanvraag kunnen burgemeester en wethouders advies vragen aan deskundigen of van een instantie die belast is met de bescherming van de betreffende kwaliteiten.
4. Als op grond van een andere regel in dit plan ook een vergunning voor het bouwen nodig is, dan zijn de regels onder 2 en 3 daarop van toepassing en geldt die vergunning als de vergunning in de regel onder 1.

26.2 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

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

26.3 Bouwen met een kleine afwijking van regels

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

1. het afwijken van hoogtematen en bebouwingspercentages met maximaal 10% van deze maten en percentages, voor zover de afwijking niet leidt tot een extra bouwlaag;
2. het afwijken van de regels voor het plaatsen van vlucht- of noodtrappen;
3. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 1,5 meter voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen voor dakterrassen op een locatie zonder de aanduiding 'overige zone - bouwen';
4. het afwijken van de regels voor het bouwen met een geringe afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, als dit noodzakelijk is in verband met onnauwkeurigheden ten

opzichte van de feitelijke situatie of in gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een kleine afwijking vraagt;

5. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
6. het afwijken van de regels over de hoogte van bouwwerken voor een bouwhoogte van sirenemasten of masten voor mobiel dataverkeer toestaan tot maximaal 30 meter.

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

1. Het is verboden om op een locatie met de aanduiding 'overige zone - bouwen' zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen.
2. Voor zover de vergunning niet op grond van de regel in lid 26.1 geweigerd moet worden verlenen burgemeester en wethouders een vergunning voor het bouwen of verbouwen alleen:
 - a. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt en een omvang heeft die vergelijkbaar is met de te vervangen bebouwing;
 - b. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand hoofdgebouw op dezelfde plek vervangt, hoger is dan de te vervangen bebouwing en aan de volgende voorwaarden voldoet:
 - het nieuwe hoofdgebouw sluit beter aan bij de omringende bebouwing,
 - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
 - c. als een nieuw hoofdgebouw een bestaand, vrijstaand hoofdgebouw met een maatschappelijke functie vervangt en aan de volgende voorwaarden voldoet:
 - het nieuwe hoofdgebouw staat vrij en sluit in hoogte en situering goed aan bij de omringende bebouwing,
 - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen gaan niet onevenredig achteruit vergeleken met het bestaande hoofdgebouw;
 - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder en
 - de invloed van factoren die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het hoofdgebouw en de daarbij horende buitenruimtes is in vergelijking tot de te veranderen situatie aanvaardbaar;
 - d. op een perceel dat deel uitmaakt van lintbebouwing een hoofdgebouw gesloopt wordt en op een ander deel van het perceel een nieuw hoofdgebouw gebouwd wordt, waarbij
 - het hoofdgebouw een woning is en de functie wonen heeft;
 - de beleving van het lint niet verslechtert,
 - de omvang van het grondvlak niet meer dan 20% en de bouwhoogte niet meer dan 10% groter is dan respectievelijk het grondvlak en de hoogte van het hoofdgebouw dat vervangen wordt,
 - de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw voldoet aan de Wet geluidhinder,
 - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig achteruit gaan vergeleken met de plek van het bestaande hoofdgebouw en
 - het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
 - e. als het een dakopbouw op een woning met twee of meer bouwlagen betreft
 - die op een woning komt van een huizenblok dat binnen een groen kader valt van de Luchtfoto Veldhuizen en De Balije met dakopbouwkader, bijlage 6 bij de regels,
 - die niet op grond van artikel 25, lid 25.4, gebouwd mag worden,
 - die niet geweigerd hoeft te worden op grond van de regel in lid 26.1 en
 - die voldoet aan de voorwaarden van de bijlage 5 Dakopbouwen in Veldhuizen en De Balije;
 - f. als het een dakopbouw op een woning met twee of meer bouwlagen betreft
 - die op een woning komt van een huizenblok dat binnen een groen kader valt van de Luchtfoto Voordorp met dakopbouwkader, bijlage 8 bij de regels,
 - die niet op grond van artikel 25, lid 25.3, gebouwd mag worden,
 - die niet geweigerd hoeft te worden op grond van de regel in lid 26.1 en
 - die voldoet aan de voorwaarden van de bijlage 7 Dakopbouwen in Voordorp;
 - g. als de verbouw de vergroting van een hoofdgebouw met een bedrijfsfunctie betreft die
 - niet meer bedraagt dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak,
 - qua omvang aansluit bij de omringende bebouwing,
 - de hinder van het bedrijf op omliggende percelen niet groter maakt en
 - het woon- en leefklimaat of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig aantast.
 - h. als voor 12 maart 2025 een vergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een extra bouwlaag op het deel van het hoofdgebouw aan het Vadinushof 48-72 dat bij de vaststelling van het plan 3 bouwlagen heeft en als die bouwlaag qua omvang en vormgeving past bij de bestaande vierde bouwlaag.

26.5 Bijzondere bouwlagen in Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen

1. Het is verboden om op een locatie die met een gele kleur op de kaart Bijzondere bouwlagen Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen, bijlage 10 bij de regels, is aangeduid zonder vergunning de bestaande afdekking van een hoofdgebouw te wijzigen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning voor een bijzondere bouwlaag of een gewijzigde bijzondere bouwlaag verlenen onder de volgende voorwaarden:
 - a. de gewijzigde afdekking doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat, het bouwblok of het gebied;
 - b. de gewijzigde dakopbouw veroorzaakt geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning van aangrenzende bouwwerken en of gronden.

26.6 Bouwen van woonboten

1. Het is verboden om zonder vergunning een woonboot, woonschip, woonark of een andere vorm van drijvende woning te bouwen of te vervangen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning voor de woonboot, het woonschip, de woonark of de andere vorm van drijvende woning als:
 - a. op de locatie waar het gebouw wordt aangemeerd op grond van het bestemmingsplan een ligplaats is toegestaan en
 - b. de maatvoering niet in strijd is met de bij de havenverordening horende havenatlas die deel uitmaakt van deze regels, zie bijlage 11 Maatvoering woonboten in de havenatlas.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning verlenen als de hoogtemaat niet voldoet aan de regel in onderdeel 2b en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden
 - a. de locatie ligt ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal ligt,
 - b. de hoogte bedraagt maximaal 4 meter en
 - c. de ruimte tussen de woonboot en de aangrenzende woonboten bedraagt na verhoging aan tenminste één zijde minimaal 5 meter.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning waarvoor de toepassing van onderdeel 3 nodig is weigeren, als de aanvraag de bestaande, legale situatie verandert en onevenredige aantasting van de omgeving veroorzaakt, wat blijkt uit:
 - a. een beperking van het zicht op het wateren die de beleving van de openbare ruimte aanmerkelijk aantast,
 - b. een verandering die de privacy van bewoners in de omgeving ernstig vermindert.

26.7 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 25, lid 25.1, een tijdelijke vergunning verlenen voor het vergroten van een bijgebouw voor mantelzorg, ongeacht de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen veroorzaakt. Zodra de vergunning vervalt, moet de vergroting ongedaan gemaakt worden voor zover die in strijd is met artikel 25, lid 25.1.

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

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

Artikel 27 Bouwen is niet toegestaan

Het bouwen van andere bouwwerken dan de bouwwerken die op grond van de artikelen 23 tot en met 26 toegestaan zijn, is verboden.

Artikel 28 Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen

1. Bestaande, legale dakopbouwen binnen de zone 'overige zone – bouwen' die afwijken van de

regel in artikel 25, lid 25.3, en niet aan de voorwaarden in de bijlage 7 Dakopbouwen in Voordorp, voor een vergunning op grond van artikel 26, lid Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen', onder d, voldoen, zijn toegestaan zolang de afwijking niet wordt vergroot.

2. Bestaande, legale dakterrassen die in strijd zijn met artikel 25, lid 25.4 of artikel 26, lid 26.4, zijn toegestaan zolang de afwijking niet wordt vergroot.

Artikel 29 Slopen met vergunning

29.1 Slopen op een locatie in de 'overige zone - omgevingskwaliteit'

1. Het is verboden om zonder vergunning bebouwing of een deel daarvan te slopen op een locatie met de aanduiding overige zone - omgevingskwaliteit.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning alleen als het project waar het slopen deel van uitmaakt genoeg rekening houdt met de kwaliteitskenmerken die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 4 bij de regels, zijn beschreven.
3. De vergunning wordt in ieder geval geweigerd als niet vaststaat dat het project waar het slopen deel van uitmaakt, uitgevoerd mag worden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen in de vergunning voorwaarden opnemen die verband houden met de veiligheid of met de functie, waaronder de voorwaarde dat de sloop alleen is toegestaan, als andere vergunningen voor het project onherroepelijk verleend zijn.
5. Bij de beoordeling van een aanvraag kunnen burgemeester en wethouders advies vragen van deskundigen of van een instantie die belast is met de bescherming van de betreffende kwaliteiten.

29.2 Slopen op locaties waar het slopen in verband met de functie verboden is

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

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 30 Activiteiten die niet zijn toegestaan

30.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

Activiteiten die niet passen bij het in de regels beschreven doel van een functie die aan een locatie is toegewezen, gelezen met toepassing van artikel 31, zijn verboden.

30.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

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

Artikel 31 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

31.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

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

31.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing van deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
 - a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitaregeling);
 - b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 is een bedrijfswoning, een woonboot en een woonwagen als woning gebruikt worden.
5. In afwijking van de regel onder 2 is het wonen in onzelfstandige woonruimte toegestaan,
 - a. als het wonen in onzelfstandige woonruimte, na toepassing van lid 31.1, past binnen het doel van de functie,
 - b. als de eigenaar van de woning deze verhuurt aan maximaal twee personen,
 - c. als de eigenaar van de woning een vergunning of een schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige

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

31.3 Woningvorming en omzetting

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

31.4 Bedrijf-aan-huis

1. Een bedrijf-aan-huis, met uitzondering van een bed-and-breakfast, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bedrijf-aan-huis past in een woonomgeving, wat onder meer blijkt uit het feit dat de activiteiten geen bijzondere verkeersbewegingen of parkeerdruk veroorzaken in vergelijking tot een normaal gebruik van de woning;
 - b. het totale vloeroppervlak van het bedrijf-aan-huis, de som van de oppervlaktes die bij de toepassing van de regels onder c, d en e gebruikt worden, bedraagt maximaal 60m²;
 - c. het bedrijf-aan-huis gebruikt maximaal een derde deel van het bruto vloeroppervlak van de woning of de bedrijfswoning;
 - d. het bijbehorend bouwwerk dat voor een bedrijf-aan-huis wordt gebruikt staat vrij, waarbij het bedrijf-aan-huis maximaal 40 m² van het bruto vloeroppervlak van het bijbehorend bouwwerk gebruikt;
 - e. in afwijking van de regel onder b kan een bedrijf-aan-huis maximaal 60 m² bruto vloeroppervlak van een bijbehorend bouwwerk gebruiken, als het bruto vloeroppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m²;
 - f. de bedrijfsactiviteiten worden binnen verricht;
 - g. de bedrijfsactiviteiten bestaan uit de uitoefening van een beroep of uit activiteiten van een bedrijf in de categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
 - h. het bedrijf-aan-huis is geen inrichting waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - i. het bedrijf-aan-huis is geen winkel, geen afhaalzaak, geen belhuis, geen horecabedrijf of seksinrichting.
2. In afwijking van de regel onder 1e, kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor andere dan de op de lijst aangegeven activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, als die activiteit geen of een beperkte invloed op de omgeving heeft, vergelijkbaar met activiteiten die vallen onder de categorie A of B1 van deze lijst.

31.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 30, lid 30.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. de bed-and-breakfast wordt gedreven door de hoofdbewoner of door een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner;
 - b. de hoofdbewoner houdt minimaal 50% van de woning in gebruik voor zijn huishouden en
 - c. de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner is in de woning aanwezig als er gasten zijn.
2. In afwijking van de regel in artikel 30, lid 30.2, onder 1d, mag een hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner logies in een woning aanbieden in de vorm van particuliere vakantieverhuur onder volgende voorwaarden:
 - a. het aantal nachten verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 60 nachten en
 - b. per nacht biedt een woning onderdak aan maximaal 6 personen, of, als het kadastraal woonoppervlak van de woning groter is dan 200 m² b.v.o., aan maximaal 8 personen.

31.6 Transformatie in de buurten Binnenstad, Buiten Wittevrouwen en Wilhelminapark

1. De regels van dit lid zijn alleen van toepassing op de verandering van een bestaande activiteit naar de activiteit wonen op de volgende locaties:
 - a. de aangewezen functie op de locatie staat de bestaande activiteit en het wonen toe en
 - b. de locatie is aangeduid als 'overige zone - regels transformatie naar wonen'.
2. Een verandering die tot gevolg heeft dat er een nieuwe woning ontstaat is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. het gebruiksoppervlak van de woonruimten in één woning bedraagt minimaal 50m² of, als de woning binnen de singels van de historische binnenstad ligt, minimaal 40m² en
 - b. er wordt aangesloten bij de geluidsnormen die gelden bij nieuwbouw; de om te zetten of te vormen woonruimte moet overeenkomstig NEN 5077:2019 voldoen aan:
 - minimaal 52 dB voor luchtgeluidsisolatie (DnT,A,k) voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van een verblijfsruimte en een besloten ruimte van een aangrenzende (woon)functie en
 - minimaal 47 dB voor luchtgeluidsisolatie (DnT,A,k) bij twee niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimtes van aangrenzende (woon)functies.
 - c. Burgemeester en wethouders kunnen, indien blijkt dat na het treffen van voorzieningen de benodigde geluidsisolatie niet wordt behaald, afwijken van onderdeel 2b.
3. Een verandering die leidt tot het wonen in een onzelfstandige woonruimte is zonder vergunning verboden.
4. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning voor het wonen in een onzelfstandige woonruimte als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de "Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht" blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het woon- en leefmilieu;
 - b. de privacy van omwonenden;
 - c. de verkeers- of parkeersituatie;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

Artikel 32 Detailhandelen bezorging

32.1 Kenmerken van detailhandel

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

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

32.2 Bezorging van goederen

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

Artikel 33 Bedrijfsactiviteiten

33.1 Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie

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

33.2 Kantoren die bij een bedrijf horen

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

1. de oppervlakte van de kantoorruimte per bedrijf is maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte;
2. de oppervlakte van de kantoorruimte mag maximaal 2.000 m² per bedrijf bedragen;
3. de leden 1 en 2 blijven buiten toepassing als in het eerder vastgestelde bestemmingsplan afwijkende regels gelden.

Artikel 34 Additionele horeca

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

1. de additionele horeca vindt plaats in een gebouw dat in hoofdzaak wordt gebruikt voor een van de volgende activiteiten: zelfstandige kantoren, bedrijven, maatschappelijke diensten, culturele en sociaal-culturele activiteiten, sport en recreatie;
2. het deel van het gebouw voor de additionele horeca is alleen open tijdens de openingstijden van de genoemde hoofdactiviteit en staat alleen ten dienste van de hoofdactiviteit; verhuur of het anderszins in gebruik geven van deze ruimte aan derden voor feesten of andere bijeenkomsten is niet toegestaan;
3. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.200 m² is het deel voor additionele horeca niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300m²;
4. bij een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 1.200 m² of groter is het deel voor additionele horeca niet groter dan 25% van het bruto vloeroppervlak;
5. de additionele horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van het gebouw met de hoofdactiviteit.

Artikel 35 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

35.1 Voorwaarden voor ondersteunende horeca in een winkel

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

1. verkoop van artikelen in de winkel is de hoofdactiviteit;
2. de horeca-activiteit vindt plaats in één deel van de winkel;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een horecadeel in de winkel is;
4. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m² is het horecadeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100m²;
5. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak van 350 tot 1.500 m² is het horecadeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 300m²;
6. bij een winkel met een bruto vloeroppervlak boven 1.500 m² is het horecadeel niet groter dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
7. de horecaruimte is alleen bereikbaar via de ingang van de winkel;
8. de winkel heeft een toilet voor bezoekers.

35.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf

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

1. de horeca-activiteit is de hoofdactiviteit;
2. de winkel-activiteit vindt plaats in één deel van het horecabedrijf;
3. vanaf de straat is niet zichtbaar dat er een winkeldeel in het horecabedrijf is;
4. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak van maximaal 350 m² is het winkeldeel niet groter dan 40% van het bruto vloeroppervlak, tot een maximum van 100m²;
5. bij een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlak boven 350 m² is het winkeldeel niet groter dan 30% van het bruto vloeroppervlak;
6. het winkeldeel is alleen bereikbaar via de ingang van het horecabedrijf.

35.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop

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

1. een gevelbankje staat op een locatie met de functie Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied of met een functie die een winkel toestaat;
2. gevelbankjes worden niet gebruikt als horecaterras;

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

Artikel 36 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten

36.1 Werking van dit artikel

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

36.2 Activiteitenregeling bij kruisingen

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

Hoofdstuk 5 Grondwerk

Artikel 37 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

37.1 Grondwerk dat niet is toegestaan

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

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

37.2 Vergunning voor afwijken

1. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de regel in lid 37.1 een vergunning voor het verrichten van grondwerk verlenen, als het grondwerk, gezien het belang van de beschermde functie, geen onevenredige schade of gevaar kan veroorzaken.
2. Burgemeester en wethouders betrekken het advies van de beheerder van de beschermde functie bij het besluit over de vergunning.

37.3 Vergunningvoorschriften

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

Artikel 38 Bescherming van archeologischewaarden

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

Met inachtneming van artikel 37 is het volgende grondwerk toegestaan:

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

38.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

Met inachtneming van artikel 37 mag het volgende grondwerk op een locatie binnen een zone met een archeologische verwachtingswaarde zonder vergunning uitgevoerd worden, voor zover de activiteit aan de op de locatie geldende voorwaarden voldoet:

1. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 30 m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100 m² verstoort en geen

- verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 500 m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 30 cm onder het maaiveld;
 5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5.000 m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

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

1. Als de verstoring in meer dan één zone valt, geldt voor de toepassing van lid 38.2 de zone die de minste verstoring toestaat.
2. Bij een gefaseerde uitvoering van een project waarvoor grondwerk nodig is, is voor het bepalen van de verstoring de totale verstoring (oppervlak en/of diepte) van het gehele project bepalend.

38.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 38.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 38.1 of lid 38.2 is toegestaan.
2. De vergunning wordt verleend, als is gebleken dat het grondwerk geen directe of indirecte gevolgen heeft voor het archeologische erfgoed of als er maatregelen zijn getroffen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden.
3. De vergunning wordt geweigerd als op voorhand zeker is dat de vergunning die op grond van artikel 37 voor het grondwerk nodig is niet verleend kan worden.
4. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd dat goedgekeurd is door of namens het bevoegd gezag, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.
5. Aan de vergunning als bedoeld onder 1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van archeologische onderzoek ;
 - c. de verplichting om het grondwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna

Artikel 39 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

39.1 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder vergunning een houtopstand te vellen, zoals het kappen van een of meer bomen.
2. Het verbod geldt niet in de volgende gevallen:
 - a. het kappen van een boom met een diameter kleiner dan 15 centimeter, gemeten op 1,30 meter boven het maaiveld;
 - b. het kappen van een boom jonger dan 50 jaar:
 - op een kadastraal perceel van 300 m² of kleiner; of
 - die in een tuin staat op een huurperceel die inclusief tuin kleiner is dan 300 m²;
 - c. het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud;
 - d. het periodiek knotten of kandelabereren als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten;
 - e. bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of vanwege een aanschrijving op grond van artikel 4:12 van de Algemene plaatselijke verordening;
 - f. bomen die moeten worden gekapt vanwege een aanschrijving van het college.
3. Voor tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen kan het college een vergunning met de strekking van een jaarvergunning verlenen, waardoor het verbod onder 1 niet geldt voor het afzonderlijk vellen van houtopstanden.

39.2 Beoordeling van de aanvraag

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren:

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

39.3 Vergunningvoorschriften algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 39.2 voorschriften aan de vergunning verbinden.

39.4 Vergunningvoorschriften over vervanging ("herplantplicht")

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

vervanging bij niet-geslaagde herplant, worden bepaald.

5. De bepalingen onder 1 tot en met 3 gelden niet in geval van tijdelijke natuur, botanische tuinen, bosplantsoenen en er een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beheerplan is van de aanvrager.

39.5 Indieningseisen voor een vergunning

De aanvrager levert bij de aanvraag de volgende gegevens aan:

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

39.6 Bebouwingscontour

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

39.7 Herplantplicht zonder vergunning

1. Indien een houtopstand, waarop het verbod tot vellen als bedoeld in lid 39.1 van toepassing is, zonder vergunning is geveld, dan wel op andere wijze teniet is gegaan, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevond danwel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen zo snel mogelijk maar in ieder geval binnen 14 maanden te herbeplanten.
2. Wordt een verplichting als bedoeld onder 1 opgelegd, dan kan daarbij tevens worden bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet-geslaagde beplanting moet worden vervangen.
3. Indien een houtopstand waarop het verbod tot het vellen als bedoeld in lid 39.1 van toepassing is, door uitvoering van werkzaamheden, in het voortbestaan ernstig wordt bedreigd, kunnen burgemeester en wethouders aan de zakelijk gerechtigde van de grond waarop zich de houtopstand bevindt dan wel aan degene die uit anderen hoofde tot het treffen van voorzieningen bevoegd is, de verplichting opleggen om overeenkomstig de door hen te geven aanwijzingen binnen een door hen te stellen termijn voorzieningen te treffen, waardoor die bedreiging wordt weggenomen.
4. Degene aan wie een verplichting als bedoeld onder 1, 2 of 3 is opgelegd, alsmede aan diens rechtsoptvolger, is verplicht daaraan te voldoen.

39.8 Overgangsrecht

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

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

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 40 Overgangsrecht

40.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

40.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 41 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark.

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Pijlsweerd,
Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Aanleiding, doel en beleidskader	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	5
1.3	Beleid	6
1.4	Juridische aspecten	8
Hoofdstuk 2	Toelichting per artikel	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)	13
2.3	Funcities (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)	13
2.4	Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels)	18
2.5	Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)	26
2.6	Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)	35
2.7	Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels)	36
2.8	Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels)	41
2.9	Bijlagen bij de regels	42
Hoofdstuk 3	Uitvoerbaarheid	43
3.1	Inleiding	43
3.2	Milieueffectrapportage	43
3.3	Gezondheid	43
3.4	Klimaat en duurzaamheid	43
3.5	Bomen	43
3.6	Thematisch onderzoek	44
3.7	Kabels, leidingen en straalpaden	46
3.8	Economische uitvoerbaarheid	46
3.9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
3.10	Handhaving	47
3.11	Conclusie	48

Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader

1.1 Aanleiding

In de aanloop naar de Omgevingswet verkent de gemeente de mogelijkheden van die wet met projecten waarin een bepaald facet van de Omgevingswet nader wordt bestudeerd. Op beleidsniveau is de eerste omgevingsvisie voor de gemeente Utrecht samengesteld uit het al geldende beleid en waar nodig aangevuld met nieuw beleid. Het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark (Chw staat voor Crisis- en herstelwet, zie ook de paragrafen 1.4.1 en 1.4.2) is een project waarin geoefend wordt met het nieuwe instrument omgevingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet in het toevoegen van de beheersverordeningengebieden aan het Utrechtse bestemmingsplan. 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. De algemene regels van dit bestemmingsplan kunnen leiden tot een herziening van het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

Tien jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten de regels over de leefomgeving die in gemeentelijke verordeningen staan, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening, overgeheveld zijn naar het omgevingsplan. 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. 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.

1.2 Doel

1.2.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark bevat een regeling die gericht is op het beheeren van de leefomgeving in het plangebied. Het gebied is voornamelijk een woongebied met verspreid over het gebied een diversiteit aan andere functies. Zo zijn er een paar groter maarschappelijke functies zoals kerken en scholen maar ook gebiedjes met veel functiemenging zoals langs de Oudenoord.

1.2.2 Plaats en grens van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van de binnenstad en bestaat uit de wijken Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en het Griftpark en omgeving. Het plangebied heeft de volgende grenzen: aan de noordoostzijde de spoorlijn Utrecht - Amersfoort, aan de noorzijde de Kardinaal de Jongweg, aan de oostzijde de Blauwkapelseweg en aan zuidzijde de Weerdsingel.

De begrenzing van de verordening is mede afgestemd op verwachte ontwikkelingen en/of onbenutte planologische ruimte van wezenlijke omvang in en rondom het verordeningengebied. Dit betekent dat een aantal gebieden buiten de verordening valt. Dit betreffen:

- het voormalige kantoorpand aan de Oudenoord 170: vanwege verwachte sloop-nieuwbouw;
- het parkeerterrein aan de Oudenoord tussen de Stroomstraat en de Otterstraat: vanwege planologische ruimte om via een uit te werken bestemming woonbebouwing in 4 en 5 lagen op te richten;
- het erf behorende bij de pastorie van de kerk op de hoek van de Draaiweg en de Nolenslaan, vanwege planologische ruimte die reeds in het tot dusver geldende plan aanwezig was;
- bebouwing aan weerszijden van de Nolenslaan, ten noorden van de Samuel van Houtenstraat: vanwege de gebiedsvisie Talmalaan en een concept Stedenbouwkundig programma van eisen;
- gronden rondom de Schermerhornstraat: vanwege de gebiedsvisie Talmalaan en een concept Stedenbouwkundig programma van eisen;
- de Groene Kop: vanwege de herinrichting van het openbaar gebied (visie Eykmanlaan);

- het parkeerterrein van De Gaard aan de Kapteynlaan en de omliggende wegenstructuur vanwege herindeling en wegaanpassingen ter plaatse (visie De Gaard).



1.2.3 Regelingen die worden vervangen

Dit bestemmingsplan vervangt in het plangebied de beheersverordeningen en bestemmingsplannen die in de tabel hieronder genoemd worden.

Bestemmingsplan/verordening	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp oost e.o	20 juni 2013	25 december 2014
Beheersverordening Griftpark	9 april 2013	13 mei 2013
De Meern noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen	27 oktober 2016	17 november 2016
Pijlsweerd	10 maart 1994	
Actualisering diverse gebieden 2016	1 december 2016	26 januari 2017
Willem Dreeslaan 14-18, Lauwerecht	29 oktober 2015	24 december 2015
Beheersverordening Algemene regels actualiseren	30 november 2017	

1.3 Beleid

1.3.1 Algemene uitgangspunten, omgevingsvisie

Dit bestemmingsplan geeft uitvoering aan het beleid van de Omgevingsvisie Utrecht. Het gebied Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark wordt in de omgevingsvisie voornamelijk gekwalificeerd als bestaande stad waar geen specifieke ontwikkelingen of opgaven zijn voorzien. De regels van het bestemmingsplan vloeien dan ook voort uit de kenmerken van een laagdynamisch gebied en zijn daarom vooral gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie.

De woonfunctie staat centraal en dus ook het woongenot en een kwalitatief goede leefomgeving.



-  Bestaande stad
Versterken bestaande stad
-  HOV-verbinding - wiel
Snelle verbinding tussen de stedelijke knooppunten,
tracékeuze nog niet bepaald
-  Groenblauwe structuurdragers

1.3.2 Rijksbeleid, provinciaal beleid, waterschapsbeleid

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

Voor het bestemmingsplangebied is specifiek provinciaal beleid dat doorvertaald dient te worden in dit bestemmingsplan.

1.3.3 Thematisch beleid

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

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

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Wettelijke grondslag

1.4.1.1 Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Deze bevoegdheid is in hoofdstuk 3 van die wet en in het Besluit ruimtelijke ordening verder beschreven en ingekaderd. Er zijn ook nog andere wetten met bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen, zoals de Wet geluidhinder.

Het Besluit ruimtelijke ordening is op 1 november 2014 gewijzigd. Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

1.4.1.2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

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

Dit bestemmingsplan vervangt de 1.2.3 genoemde beheersverordeningen. De beheersverordeningen maken geen deel uit van het bestemmingsplan van Utrecht. Als dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt, gaat het op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet automatisch deel uitmaken van het bestemmingsplan van Utrecht.

Op grond van artikel 7c van het hierboven genoemde Besluit kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de leefomgeving (de onderwerpen die onder de Omgevingswet gaan vallen).

1.4.2 Voortuitlopen op de Omgevingswet

1.4.2.1 Voorbereiding omgevingsplan, Crisis- en herstelwet

De regeling van dit bestemmingsplan heeft een structuur die past in het omgevingsplan dat bij de invoering van de Omgevingswet (planning: januari 2024) de bestemmingsplannen zal vervangen. De gemeente Utrecht is opgenomen in artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Daardoor mag de gemeente de experimenteerbepalingen uit artikel 7c van dat besluit gebruiken.

Dit bestemmingsplan maakt beperkt gebruik van die mogelijkheid, enerzijds omdat die bepalingen in dit laagdynamische gebied weinig toegevoegde waarde hebben en anderzijds omdat het experiment van dit bestemmingsplan bestaat uit het zoeken naar een sobere, doelmatige regeling die ook bruikbaar is voor andere gebieden. Sober houdt in dit geval in dat vrijwel alleen regels die nodig zijn voor een goed planologisch beheer van de wijk in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

De laatste wijziging van artikel 7c geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om in een bestemmingsplan een verbod op te nemen om zonder vergunning een bepaalde activiteit te verrichten. Dat staat in lid 14. Die bevoegdheid, vergelijkbaar met die van de toekomstige Omgevingswet, is een verruiming van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In dit bestemmingsplan wordt hiervan gebruik gemaakt in de gevallen die planologisch aanvaardbaar zijn, als de initiatiefnemer aan bepaalde voorwaarden voldoet en waarbij het van belang is dat de gemeente het initiatief vooraf toetst. Een toets vooraf is bijvoorbeeld wenselijk, als de regel een open norm bevat, zoals "het straatbeeld mag niet worden aangetast". De vergunningprocedure geeft aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de norm door deskundigen te laten toetsen, zoals een stedenbouwkundige of de welstandscommissie, of om beleidsregels vast te stellen die de norm concreet maken.

De vrijheid die artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geeft voor het digitaal verbeelden van het bestemmingsplan wordt in dit bestemmingsplan gebruikt, maar met mate. De gemeente hecht eraan dat alle bestemmingsplannen, ook dit experimentele plan, goed raadpleegbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarom hebben de belangrijkste functies (bestemmingen) in het bestemmingsplan de naam gekregen die de Standaard

Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) voorschrijft.

1.4.2.2 Korte schets van de Omgevingswet

De Omgevingswet vraagt, onder meer, om een integrale benadering van de leefomgeving, gericht op een doelmatig beheer en ontwikkeling van de 'fysieke leefomgeving' (in dit plan kortweg 'de leefomgeving' genoemd). De gemeente krijgt meer ruimte om zelf te besluiten wat in een gebied het belangrijkst is. Verder wil de wet het aantal regels verminderen, ervoor zorgen dat de regels makkelijker te vinden en te begrijpen zijn en dat de procedures korter zijn. Om dat te bereiken bundelt de Omgevingswet zo'n 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 provincies en 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.

1.4.2.3 Nieuw in dit bestemmingsplan

Het omgevingsplan krijgt het karakter van een verordening die regels stelt over activiteiten die effect kunnen hebben op de leefomgeving. Die verandering vraagt om nieuwe, andere regels. Dit bestemmingsplan is een eerste stap naar het omgevingsplan. Het is de bedoeling dat de algemene regels in de hoofdstukken 3, 4 en 5 van toepassing kunnen worden verklaard voor de hele gemeente. Die regels kunnen dan bij de invoering van de Omgevingswet vrijwel ongewijzigd worden overgezet naar het omgevingsplan.

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

Het aantal regels is, in vergelijking met een voorheen vastgesteld bestemmingsplan, beperkt. Omdat alle hoofdgebouwen die in het plangebied gebouwd mogen worden al gebouwd zijn, is er bijvoorbeeld maar één regel over hoofdgebouwen: het is verboden om zonder vergunning een hoofdgebouw te bouwen of te verbouwen. Alleen in bijzondere gevallen wordt zo'n vergunning verleend. Ook over het bouwen van schuurtjes of aanbouwen zijn weinig regels opgenomen. De hoofdregel is: die mag je alleen bouwen, als dat op grond van de wet vergunningvrij mag. De nieuwe systematiek wordt verder uitgelegd in de paragrafen 1.4.6 en 2.4.

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

In de bijlage 1 van de toelichting, Leeswijzer voor bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark, zijn de verschillen tussen de bestemmingsplannen die tot nu toe zijn gemaakt en het bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark beschreven.

1.4.2.4 Nieuwe termen, vrijwel geen verbrede reikwijdte

De Omgevingswet gebruikt nieuwe termen. Een 'bestemming' wordt in die wet 'functie' genoemd en 'gebruik' is straks een 'activiteit'. Om te oefenen met de nieuwe termen en om er alvast aan te wennen, zijn deze termen al gebruikt in de regels. De term 'functie' betekent in dit plan: bestemming, gebruiksdoel; de term 'locaties' betekent hetzelfde als 'gronden' in het bestemmingsplan. 'Activiteit' kan doen, maar ook laten doen of nalaten betekenen. De Omgevingswet hanteert ook de term 'fysieke leefomgeving'. In dit bestemmingsplan spreken we van 'leefomgeving'.

De term 'omgevingsvergunning' is in dit plan vervangen door 'vergunning', als het gaat om de omgevingsvergunning die de gemeente op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en straks op grond van de Omgevingswet kan vragen. De regels van het bestemmingsplan zouden de formele term moeten hanteren, bijvoorbeeld "omgevingsvergunning voor de activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b" of "omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit". Via de, de Begrippenlijst, heeft de eenvoudige term 'vergunning' wel die formele lading gekregen.

Dit bestemmingsplan bevat geen regels uit verordeningen die over de leefomgeving gaan. De reden daarvoor is dat het niet handig is als in één wijk in de gemeente andere algemene regels gelden dan in de rest van de gemeente. Als uitzondering op voorgaande regelt dit bestemmingsplan wel de bescherming van de archeologische waarden, omdat de gemeente de bestemmingsplanregels en de regels uit de Verordening op de archeologische monumentenzorg voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet samenvoegd tot één regeling.

1.4.3 Structuur van de regels

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

De regels over 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 en
- Hoofdstuk 6 Beheer van natuur, flora en fauna

De regels die in een traditioneel bestemmingsplan in hoofdstuk 4 terugkomen, zijn in dit plan in Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels te vinden.

1.4.4 Bestemmingen en dubbelbestemmingen

De regels die in Hoofdstuk 2 Functies van de Regels zijn opgenomen, zijn te verdelen in regels voor gewone functies (bestemmingen), zoals Verkeer of Wonen, en regels over 'dubbelbestemmingen', zoals Leidingen of Waterkering. De dubbelbestemmingen beschermen een bepaald facet. De regels van die dubbelbestemmingen vullen de regels over de functies (bestemmingen) aan en ook de algemene regels. Als een regel van een dubbelbestemming in tegenspraak is met een andere regel, gaat de regel van de dubbelbestemming voor.

Op de landelijke website wordt een gewone bestemming 'enkelbestemming' genoemd. Dat is geen wettelijke term, net zomin als 'dubbelbestemming'. Beide soorten bestemmingen moeten gezien worden als een bestemming in de zin van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en als een functie in de zin van de Omgevingswet. In dit bestemmingsplan worden de dubbelbestemmingen als gewone functies gezien die, met andere functies op dezelfde locatie, bepalen welke activiteiten op die locatie mogen.

1.4.5 Afwijken van het bestemmingsplan

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

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

wet bestuursrecht wordt gevolgd.

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

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

Bij het opstellen van de regels van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de afwijkmogelijkheid onder 1 en met de andere methodes van afwijking.

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

Het kan ook zijn dat de eigenaar van een schoolgebouw een hotel wil vestigen in die school. Het bestemmingsplan staat dat niet toe, maar via methode 2 kan toch een vergunning verleend worden. Of er komt een plan om een bedrijf af te breken voor het bouwen van een flat, wat vergund kan worden met de derde methode. Bij dit soort initiatieven geeft het bestemmingsplan geen antwoord op de vraag of de ontwikkeling past in de omgeving. Dan moet de gemeente bijvoorbeeld onderzoeken of het initiatief in het gemeentelijke beleid past, in het eerste voorbeeld in ieder geval in het hotelbeleid en het verkeersbeleid. Het belang van het initiatief wordt uiteindelijk afgewogen tegen alle andere belangen die in het geding zijn, waaronder uiteraard de belangen van omwonenden.

1.4.6 Bouwen

1.4.6.1 Regels over bouwactiviteiten

In de traditionele bestemmingsplannen heeft elke bestemming regels over bouwen. Soms is het onderscheid tussen twee vergelijkbare functies (bestemmingen), bijvoorbeeld Wonen - 1 en Wonen - 2, ingegeven door de mate waarin het bouwen is toegestaan. Erg logisch is dat niet, want de activiteit bouwen zelf staat vaak los van de functie (bestemming). De functie wordt pas van belang als de bouwer klaar is: het gebouw moet dan gebruikt worden op een manier die past bij de functie (bestemming).

In dit bestemmingsplan wordt het bouwen als een zelfstandige activiteit gezien. De regels over bouwen zijn in één hoofdstuk opgenomen, Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen met uitzondering van regels die bedoeld zijn om een functie (bestemming) te vrijwaren van bebouwing, zoals de functie gasleiding. Die beschermende regels zijn opgenomen in Hoofdstuk 5 Grondwerk. In Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen zijn bouwregels opgenomen die van toepassing worden in alle Chw plannen die vooruitlopend op het omgevingsplan worden opgesteld. De voor het plan specifieke bouwregels zijn per functie opgenomen in Hoofdstuk 2 Functies.

1.4.6.2 Wat verandert er?

Dit bestemmingsplan neemt de regeling van de beheersverordening vrijwel ongewijzigd over. Daarbij is het uitgangspunt dat de bestaande gebouwen mogen blijven staan en vervangen mogen worden door een gebouw van dezelfde omvang.

Het plan biedt de bestaande mogelijkheden voor het bouwen van een extra verdieping of een dakopbouw.

1.4.6.3 Welke bouwmogelijkheden biedt het bestemmingsplan?

In Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark is geen plek voor nieuwe hoofdgebouwen. Het bestemmingsplan verbiedt dan ook het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen. De regels geven wel de mogelijkheid om een vergunning te verlenen voor het vervangen van een hoofdgebouw. Een huis dat afbrandt mag dus, met een vergunning, weer worden opgebouwd.

Het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen mag alleen als dat zonder omgevingsvergunning mag: zie de volgende paragraaf "Vergunningvrij bouwen". Dat geldt ook voor het verbouwen van een hoofdbouwwerk.

In Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark mogen in bepaalde gebieden een extra bouwlaag worden toegevoegd met een vergunning. Deze bouwmogelijkheid bestond ook al in de beheersverordening en in het daarvoor geldende bestemmingsplan. Hierbij gelden wel voorwaarden en deze mogelijkheid geldt niet voor alle locaties.

Zie verder hieronder en de paragrafen 2.4.2, 2.4.3 en 2.4.4.

1.4.6.4 Vergunningvrij bouwen

In sommige gevallen is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van bijgebouwen (schuurtjes) of aanbouwen achter of naast een huis die voldoen aan de wettelijke regels; op internet kunt u de toelichting vinden in de publicatie van de regeling voor het vergunningvrij bouwen (Staatsblad 2014, nr. 333, pdf-versie, pagina 34 en verder).

Ook met de toelichting van de rijksoverheid is de regeling voor het vergunningvrij bouwen nogal ingewikkeld. Er zijn bouwwerken die volledig vergunningvrij zijn (de lijst van artikel 2 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor)) en die vergunningvrij zijn, als het bouwwerk past in de regels van het bestemmingsplan (de lijst van artikel 3 van die bijlage).

In schema ziet het er als volgt uit:

	<i>bouwvergunning technische toets</i>	<i>toets aan planologie (bestemmingsplan)</i>
<i>Lijst artikel 2, Bijlage II, Bor</i>	nee	nee
<i>Lijst artikel 3, Bijlage II, Bor</i>	nee	ja
<i>Andere bouwactiviteit</i>	ja	ja

Voor de duidelijkheid:

- uit de tabel blijkt dat een volledig vergunningvrije bouwactiviteit ook mag, als het bestemmingsplan die activiteit verbiedt;
voorbeeld: iemand bouwt een aanbouw achter de oorspronkelijke achtergevel van zijn huis die minder dan 4 meter diep is en lager dan 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 2, onderdeel 3a, van Bijlage II bij het Bor, ook al is de bouwactiviteit in strijd met Artikel 26 Bouwen met vergunning van dit bestemmingsplan;
- een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan en die past in artikel 3 van Bijlage II van het Bor is ook vergunningvrij;
voorbeeld: de gemeente bouwt een schommel in een groenstrook met een hoogte van 3 meter - dat mag zonder vergunning op grond van artikel 3, onderdeel 4 van Bijlage II van het Bor, omdat het past binnen de regels (Artikel 25 Bouwen is toegestaan lid Bouwen in de openbare ruimte) van dit bestemmingsplan;
- een bouwactiviteit die past in het bestemmingsplan moet in andere gevallen wel aan de wettelijke, technische eisen voldoen en ook aan de bouwverordening van de gemeente;
voorbeeld: iemand die een dakopbouw wil bouwen die voldoet aan de regels in artikel 25 lid 25.4 van dit bestemmingsplan heeft op grond van dit bestemmingsplan geen vergunning nodig, maar moet wel een bouwvergunning aanvragen die getoetst wordt aan de technische eisen in het Bouwbesluit.

1.4.7 Bedrijfsactiviteiten en functiemenging

Voor bedrijvigheid in een woonwijk wordt de planologische term 'functiemenging' gebruikt. Bij functiemenging gaat het vaak om bedrijfsactiviteiten die in of bij een woning plaatsvinden. Deze activiteiten mogen het woon- en leefklimaat dan niet of nauwelijks verstoren. Aan de hand van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, die de gebruikelijke "Lijst van Bedrijven 'functiemenging'" vervangt, wordt bekeken welke bedrijven passend kunnen zijn in de woonomgeving. Achter de Lijst is, in hetzelfde document, een toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels per artikel besproken. Bij het lezen van de regels is het van belang om de onderstaande termen te kennen. Want om vast te wennen aan de Omgevingswet, gebruikt dit plan de nieuwe termen:

- functie: de "bestemming"; de functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is;
- locatie: de "gronden", dus de plaats of plek;
- activiteit: het "gebruik"; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

Om het onderscheid tussen een functie en een activiteit te verduidelijken wordt de activiteit in dit plan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

De keuze om zoveel mogelijk te werken met de huidige standaarden (zie paragraaf 1.4.2.1) heeft als gevolg dat er verwarring kan ontstaan over de functie Wonen en de activiteit wonen. De functie duidt locaties aan die bedoeld zijn voor woningen (huizen). De belangrijkste activiteit in een woning is (het werkwoord) wonen.

2.2 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen verlaard die een verduidelijking nodig hebben. Deze lijst zal op termijn bij alle nieuwe bestemmingsplannen worden gevoegd. In dit artikel kunnen daarom ook begrippen staan die niet voorkomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een bepaalde maat, zoals een bouwhoogte, staat.

De verplichte "Anti-dubbelregel" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 2, lid 2.5, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten. Als een bewoner bijvoorbeeld 60% van zijn tuin mag volbouwen en dat ook heeft gedaan, ontstaat een nieuwe tuin. Deze regel verhindert dat de bewoner nu ook weer 60% van de nieuwe, kleinere tuin mag volbouwen.

2.3 Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)

2.3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 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 worden, worden 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 de Wijkfunctie is dat niet zonder meer duidelijk. Daarom is bij die functie is wel een regel met een horecaverbod te vinden.

In artikel 30, lid 30.2, 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 30 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.

2.3.2 De termen van de Omgevingswet

Om vast te wennen aan de Omgevingswet, gebruikt dit bestemmingsplan de nieuwe termen:

functie: de "bestemming"; de functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is;

locatie: de "gronden", dus de plaats of plek;

activiteit: het "gebruik"; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

Om het onderscheid tussen een functie en een activiteit te verduidelijken wordt de activiteit in dit bestemmingsplan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

De keuze om zoveel mogelijk te werken met de huidige standaarden (zie paragraaf 1.4.2.1) heeft als gevolg dat er verwarring kan ontstaan over de functie Wonen en de activiteit wonen. De functie duidt locaties aan die bedoeld zijn voor woningen (huizen). De belangrijkste activiteit in een woning is (het werkwoord) wonen.

2.3.3 De functies (bestemmingen)

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

Locaties met de functie Bedrijf - Nutsvoorziening zijn bedoeld voor nutsbedrijven of soortgelijke instellingen. Dit zijn bedrijven, gericht op de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, de verzorging van telecommunicatie of de afvoer en verwerking van afvalstoffen.

Er is gekozen om deze voorzieningen/bedrijven specifiek als nutsvoorziening te bestemmen. Een algemene bedrijfsbestemming maakt naast nutsvoorzieningen op deze locatie ook andere bestemmingen mogelijk zoals een autobedrijf en dat is hier niet wenselijk.

Naast de nutsvoorzieningen die expliciet zijn bestemd, zijn er nutsvoorzieningen van geringe omvang zoals transformatorstations en schakelhuisjes, die niet apart bestemd zijn.

Artikel 4 Groen

Locaties met de functie (bestemming) Groen maken deel uit van de openbare ruimte. Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied. In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied.

Binnen de functie 'Groen' is ook oppervlaktewater en sierwater toegestaan en er mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en veldjes waar honden ongelijnd uitgelaten mogen worden.

Planologisch is een evenement in het groen niet bij voorbaat onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Als er toch nieuwe parkeerplaatsen of uitritten nodig zijn, dan moet daarvoor een vergunningprocedure doorlopen worden of de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. De regel Aantasten van bomen of andere houtopstanden, maakt dat expliciet. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.

De regel Aantasten van bomen of andere houtopstanden, verbiedt het aantasten van de biodiversiteit. Deze regel zorgt voor de bescherming die hoort bij het tweede deel van het doel van

de functie dat is beschreven. Het is niet de bedoeling dat het normale gebruik van groen ook valt onder het verbod. Wat dat "normale gebruik" is, moet blijken uit de locatie. In een park kan een groepje luidruchtig spelende kinderen op sommige plekken heel normaal zijn, ook al zal dat de biodiversiteit van de fauna waarschijnlijk niet helpen. En op een plek waar geen publiek mag komen in verband met de natuurwaarden kan elke aanwezigheid van publiek onder het verbod vallen. Als er evenementen aangevraagd worden voor een locatie met de bestemming Groen, zal de aard van de locatie en de waarde voor de biodiversiteit bepalend zijn of het evenement valt onder "normaal gebruik". De gemeente werkt aan profielen voor evenementen. Bij het opstellen van die profielen wordt rekening gehouden met het doel van de functie Groen.

Bij het Griftpark is de bestaande dierenweide en Speeltuin Noordse Park opgenomen met een aanduiding daarvoor binnen de functie (bestemming) Groen.

Artikel 5 Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2

Locaties met de functie Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2 zijn bedoeld voor bedrijven die op de Lijst van bedrijfsactiviteiten staan en die zijn ingedeeld in categorie 1 of 2. Deze bestemming is opgenomen i.v.m. de bedrijven die voorkomen in het plangebied.

Artikel 6 Detailhandel

Deze functie (bestemming) staat winkels toe. Bij deze functie is het van belang dat een aantal activiteiten niet mag. Een afhaalzaak, een specifieke vorm van detailhandel, is niet toegestaan. Ook het uitsluitend exploiteren van een showroom, (internet)afhaalpunt of bezorgdienst is niet toegestaan. Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van grootschalige detailhandel is binnen de functie (bestemming) detailhandel ook niet toegestaan.

Artikel 7 Bijzondere wijkfunctie

De 'Bijzondere wijkfunctie' wordt gegeven aan een gebouw waarin een aantal functies zijn samengebracht die een bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau en de sociale cohesie van de wijk of buurt. Deze functie (bestemming) is toegekend aan panden aan Weerdsingel Oostzijde 83 en Weerdsingel West Zijde 33.

Artikel 8 Horeca

Aan de bestaande panden met alleen de functie horeca is deze functie toegekend. Op grond van hinder voor de omgeving is de horeca is onderverdeeld in verschillende categorieën. Deze functie (bestemming) staat horeca toe voor de op de verbeelding aangegeven categorie. De categorieën zijn in de bijlagen bij de regels gespecificeerd. Eventueel vergunde shisha-lounges zijn specifiek aangeduid. Coffeeshops zijn op grond van Opiumwet verboden en daarom ook niet toegestaan. Ondanks dat deze gedoogd worden is het op grond van recente jurisprudentie niet toegestaan deze te bestemmen. De aanwezige coffeeshops hebben een vergunning om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Deze vergunningen blijven gehandhaafd.

Onderdeel van een horecafunctie kan een mogelijkheid tot het afhalen van maaltijden zijn. Een zelfstandig afhaalzaak is niet toegestaan, deze valt onder de functie detailhandel.

Hotels vallen niet onder de functie horeca. Hiervoor is een aparte functie Hotel toegekend.

Uit het woord 'zoals' blijkt dat deze lijst van toegestane functies niet uitputtend is.

Artikel 9 Hotel

Aan de bestaande panden met een hotelfunctie is deze functie toegekend. Als ondergeschikte en ondersteunende functie zijn overige horeca-activiteiten toegestaan. Een hotel valt niet onder de functie horeca. Voor horecavestigingen is een aparte functie Horeca. Uit het woord 'zoals' blijkt dat deze lijst van toegestane functies niet uitputtend is.

Artikel 10 Kantoor

Aan de bestaande panden met een zelfstandige kantoorfunctie is deze functie toegekend.

Panden waar administratieve activiteiten plaatsvinden als ondersteuning van de hoofdactiviteit zoals bij bedrijven hebben niet de functie kantoor meegekregen.

Op basis van de beheersverordening was voor het pand aan de Menno Coehoornstraat 76 ook wonen toegestaan. Dit pand heeft de aanduiding 'Wonen' meegekregen op basis waarvan ook de bestemming Wonen van toepassing is.

Artikel 11 Maatschappelijk

Deze functie (bestemming) staat verschillende maatschappelijke instellingen en diensten toe. In Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark gaat zijn dat bijvoorbeeld kinderopvang, medische, paramedische, sociaal-culturele diensten, religieuze en educatieve instellingen en dergelijke. Een

gebouw met deze functie mag van maatschappelijke functie veranderen, zolang de functie maar binnen de doelstelling en de bijbehorende regels van dit artikel past.

Artikel 12 Recreatie - Speeltuin

In Pijlsweerd is aan de Lagenoord in een groenzone een speeltuin gevestigd. De speeltuin is openbaar toegankelijk. De regels sluiten aan bij het normale gebruik van een speeltuin en staat het spelen of het verblijven in de speeltuin toe. Het overnachten en een kinderdagverblijf zijn niet toegestaan.

Artikel 13 Verkeer

De functie verkeer is toegekend aan wegen die belangrijk zijn voor de verkeersafwikkeling. De Rijkswegen vallen niet onder deze functie. Op grond van de regels mag de weg binnen de functie alleen verbreed worden voor in- en uitvoegstroken en voor fiets- en voetpaden. De regels staan wel toe om het aantal rijstroken te verminderen, maar bevatten een verbod op het vermeerderen van het aantal rijstroken. Als de afwikkeling van verkeer niet gehinderd wordt, mogen op locaties met deze functie kleine bouwwerken, zoals nutsvoorzieningen en fietsenstallingen gebouwd worden.

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

De spoorlijn naar Amersfoort en een deel van het spoortracé richting Amsterdam heeft de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. In deze bestemming zijn de spoorbaan en de daarbij behorende voorzieningen vastgelegd. Daarbinnen zijn bouwwerken ten behoeve van de bestemming toegestaan.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groen en water, en de bijbehorende voorzieningen. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, kleine gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten.

Artikel 16 Water

De functie (bestemming) 'Water' is alleen aan een locatie toegekend, als het oppervlaktewater een structurerend element is, zoals een grote watergang, een watergang voor varend verkeer of woonboten, een watergang die nodig is voor het waterbeheer of oppervlaktewater dat hoort bij een cultuurhistorische structuur. Oppervlaktewater dat niet als water bestemd is, is in andere functies voor de openbare ruimte toegestaan, net als waterbeheer en waterberging. Sierwater past zonder nadere regeling in tuinen of op plaatsen waar groen is toegestaan.

Het bestemmingsplan regelt alleen het ruimtelijke aspect van water. De keur (dat is de verordening van het hoogheemraadschap of waterschap) blijft dus onverkort naast het bestemmingsplan van kracht. Ook in de gemeentelijke havenverordening staan regels over het water en bijvoorbeeld over woonboten die blijven gelden.

Bedrijfsboten, woonboten, woonarken of andere woningen in het water zijn alleen toegestaan op de locaties met een aanduiding op de plankaart. In Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark komen deze niet voor.

Artikel 17 Werken in de wijk

De functie 'Werken in de Wijk' wordt gegeven aan gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen. Deze activiteiten, waaronder dienstverlening, administratieve werkzaamheden, sportactiviteiten en een kinderdagverblijf, zorgen voor werkgelegenheid, levendigheid, sociale ontmoetingen en voorzieningen in de wijk. Omdat bij deze functie op de verdiepingen wordt gewoond zijn de werkfuncties verenigbaar met wonen op de verdiepingen. Er worden bijvoorbeeld alleen bedrijfsactiviteiten in de categorieën A of B1 mogelijk gemaakt en deze weinig milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn direct beneden woningen mogelijk.

Wanneer een bestaande niet geluidgevoelige maatschappelijke activiteit (bijvoorbeeld een fysiopraktijk) wisselt voor een wel geluidgevoelige maatschappelijke activiteit (zoals een kinderdagverblijf), dan is dit zonder vergunning alleen toegestaan als aan de Wet geluidhinder wordt voldaan.

De locaties waar detailhandel of horeca mogelijk wordt gemaakt op de begane grond, zijn specifiek aangeduid.

Voor de bovenwoningen en appartementen gelden dezelfde regels als voor grondgebonden

woningen.

Bestaande mogelijkheden uit het beheersplan voor het uitbreiden van het hoofdgebouw zijn toegevoegd. Er waren meerdere regelingen op basis waarvan het hoofdgebouw uitgebreid kon worden. Dit betrof aanduidingsvlakken op de verbeelding. Deze zijn vertaald in maximale bouwhoogten op de verbeelding. Verder was er een algemene regeling opgenomen voor onder andere de panden met een functie werken in de wijk om onder voorwaarden een kap of dakopbouw te realiseren. Deze regeling is ook overgenomen. Voor al deze regelingen geldt dat er wel een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden.

Artikel 18 Wonen

Een locatie krijgt de functie Wonen in beginsel alleen als een hoofdgebouw op de locatie alleen voor het wonen met de bijbehorende activiteiten (zie: de algemene regels) wordt gebruikt.

Locaties met rijtjeswoningen, beneden- en bovenwoningen, flats of andere locaties die als woonwijk kunnen worden aangemerkt waarin incidenteel een andere functie is gevestigd, zoals een tandartsenpraktijk of een schoonheidssalon, krijgen ook de functie Wonen, waarbij de regels over de functie Wonen de andere functie toestaan door te verwijzen naar een aanduiding die op het betreffende perceel is geplaatst.

Voor de panden waar niet-woonfuncties zijn toegestaan op de begane grond zijn op basis van de beheersverordening de aanduiding 'werken in de wijk' van toepassing met eventueel aanvullende aanduidingen zoals 'detailhandel' of 'horeca'.

Voor woonpanden waar op basis van een vergunning een kinderdagverblijf ook op de verdieping aanwezig is, is een aanduiding 'maatschappelijk - kinderdagverblijf' opgenomen die ook een kinderdagverblijf op de verdieping toestaat.

Bestaande mogelijkheden uit het beheersplan voor het uitbreiden van het hoofdgebouw zijn toegevoegd. Er waren meerdere regelingen op basis waarvan het hoofdgebouw uitgebreid konden worden. Dit betrof aanduidingsvlakken op de verbeelding. Deze zijn vertaald in maximale bouwhoogten op de verbeelding. Daarnaast was voor specifieke adressen een mogelijkheid opgenomen het aantal bouwlagen uit te breiden. Deze adressen zijn, voor zover de uitbreiding nog niet plaats heeft gevonden, opgenomen in de regels. Verder was er een algemene regeling opgenomen voor onder andere de panden met een woonfunctie om onder voorwaarden een kap of dakopbouw te realiseren. Deze regeling is ook overgenomen. Voor al deze regelingen geldt dat er wel een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden.

Artikel 19 Wijkcentrumfunctie

Gebouwen met een wijkcentrumfunctie (-bestemming) zijn in eerste instantie bedoeld voor activiteiten die op winkelend publiek, afkomstig uit de omgeving, gericht zijn. Dergelijke gebouwen hebben vaak publieksfuncties op de begane grond met daarboven woningen.

Voor winkels en dienstverlenende bedrijven, zoals kappers of makelaars, is het van belang dat de burens activiteiten verrichten die zich richten op mogelijke klanten. Dat kan ook een huisartsenpost of een bibliotheek zijn. Het bestemmingsplan staat ook die activiteiten toe.

Bestaande mogelijkheden voor horecavestigingen zijn aangeduid. Horeca toetst de gemeente aan het horecabeleid. Nieuwe horecavestigingen zijn dan ook alleen met een vergunning toegestaan (methode 2 van paragraaf 1.4.5).

Met de openingstijden van winkels in lid 19.2 worden de tijden bedoeld die op die locatie door de winkels worden gehanteerd.

Een afhaalzaak is een bijzonder soort winkel. In de praktijk is gebleken dat een afhaalzaak een aanzienlijke kans op hinder geeft die vergelijkbaar is met een snackbar. De gemeente staat nieuwe afhaalzaken dan ook slechts toe op plekken waar dat gezien de aangrenzende functies past.

Voor de bovenwoningen en appartementen gelden dezelfde regels als voor grondgebonden woningen. Die regels staan in Artikel 18 Wonen Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte.

De functie is opgenomen voor de locatie op hoek Draaiweg - Merelstraat en C van Noortplein, Raamstraat, Van Humboldtstraat.

Artikel 20 Waarde - Beschermd stadsgezicht

De gronden die met deze bestemming zijn aangewezen zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde. Om dit bereiken zijn regels gesteld aan het bouwen en slopen.

Artikel 21 Waarde - Molenbiothoop

De functie Waarde - Molenbiothoop is rond de molen aan de Adelaarsstraat opgenomen ter

bescherming van de windvang van de molen. Het is niet toegestaan, zonder vergunning, hoogopgaande beplanting aan te leggen. Hoge gebouwen zijn al niet toestaan op basis van dit plan.

Artikel 22 Waterstaat

De functie (bestemming) Waterstaat is aan een onderhoudszone langs de Wittenvrouwensingel. Hier gelden beschermingsregels voor de onderhoudszone ter plaatse.

2.4 Bouwen en slopen (hoofdstuk 3 van de regels)

2.4.1 Inleiding

Alle regels over het bouwen en slopen in het plangebied zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Deze regels gaan op termijn voor de hele gemeente gelden. 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: 1.4.2), 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.

In dit plan en in een Chw-plan dat op dit plan gebaseerd is, is een 'overige zone - bouwen' aan locaties toegekend. Zo'n zone omvat alle functies waar hoofdgebouwen gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden. Grofweg zijn dat de functies die niet tot het openbare gebied behoren, later aangevuld met agrarische functies.

Als een regel geen verwijzing naar de 'overige zone - bouwen' heeft, dan geldt de regel in principe dus voor het hele grondgebied van de gemeente waarvoor een bestemmingsplan geldt, inclusief de gebieden met een Chw-plan. Alleen gebieden met een beheersverordening houden hun eigen regeling.

De artikelen in hoofdstuk 3 van de regels zijn als volgt ingedeeld:

- inleidende en algemene bepalingen (artikel 23 en 24);
- bouwen is toegestaan op grond van het bestemmingsplan (artikel 25);
- vergunning nodig voor het bouwen (artikel 26);
- vergunning nodig voor het slopen (artikel 29);
- overgangsrecht (artikel 28).

2.4.2 Inleidende bepalingen over het bouwen en het slopen (artikel 23)

De regel in lid 23.1 zorgt ervoor dat dit hoofdstuk in de hele gemeente kan gelden. In de inleiding hierboven is al uitgelegd dat het hoofdstuk dan ook geldt in gebieden waar een ander bestemmingsplan geldt. Dat kan zelfs een oud bestemmingsplan zijn dat in de vorm van een boek met papieren plankaarten is vastgesteld, zoals het bestemmingsplan Binnenstad. In de bestemmingsplannen die tot nu toe werden gemaakt, staan de regels over het bouwen in twee hoofdstukken. Wat je waar mag bouwen staat vrijwel zonder uitzondering in hoofdstuk 2. Per bestemming worden aparte regels gegeven, meestal in het tweede lid. In de bestemming staat ook wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn om je in afwijking van die regels een vergunning geven. In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplannen staan algemene regels over het bouwen. Die regels zijn overigens grotendeels vervangen door het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik, dat de gemeenteraad op 30 november 2017 heeft vastgesteld. Om de regels verder te uniformeren 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 23.1 blijven de regels die in bestemmingsplannen in hoofdstuk 2 staan van toepassing, naast de regels die in hoofdstuk 3 van dit plan staan. Dat is logisch, want het is een juridisch principe (het 'lex specialis'-beginsel) dat een bijzondere regel voorgaat op een algemene regel.

De regel in lid 23.2 verbindt het bouwen met de functie van het gebouw. Als de functie van het gebouw niet past bij de functie van de locatie, mag het bouwen ook niet. Een bedrijfspand past bijvoorbeeld wel op een locatie met de functie Bedrijf, maar niet op een locatie met de functie Wonen. Een vergunningaanvraag voor een bedrijf op zo'n locatie zal op grond van lid 23.2 moeten worden geweigerd.

Lid 23.3 dient twee doelen. Allereerst wordt onder 1 zeker gesteld dat een bestaand, legaal bouwwerk (een gebouw is ook een bouwwerk) in dit bestemmingsplan als een legaal bouwwerk wordt gezien, ook al bepaalt een regel in dit artikel dat zo'n bouwwerk niet gebouwd mag worden.

Met legaal wordt bedoeld:

- toen het bouwwerk gebouwd werd beschikte de eigenaar over de vergunningen die toen verplicht waren en was het bouwen op grond van de wet toegestaan of
- het gebouw is later gelegaliseerd of mocht op grond van latere regelgeving gebouwd of in stand gelaten worden.

De regel onder 2 is bedoeld voor bouwwerken die gebouwd zijn om te voldoen aan een voorwaardelijke verplichting. Dergelijke gebouwen mogen niet afgebroken worden.

2.4.3 Bijzondere regels (artikel 24)

Lid 24.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Dit lid zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regel onder 1 en 3 zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt natuurlijk af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsten of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn staan die beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, bijlage 1 bij de Parkeernota Stallen en Parkeren 2013.

De constructie in dit lid vloeit voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening "vage regels" bevat die concreet worden gemaakt met beleidsregels. Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen volgt dat de gemeente een dynamische verwijzing naar parkeernormen in de regels mag opnemen. In deze uitspraak overweegt de Afdeling: "Wel moet duidelijk zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Hoewel in artikel 4, lid 4.4, van de planregels niet wordt verwezen naar specifieke beleidsregels, kan er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen onduidelijkheid over bestaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan hiermee de "Beleidsregels Parkeernormen 2012" van de gemeente Groningen worden bedoeld. Er zijn in de gemeente Groningen immers geen andere beleidsregels met betrekking tot parkeren."

Lid 24.2 Woningvorming en omzetting

Deze regel heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat artikel 31 sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.

2.4.4 Bouwen is toegestaan (artikel 25)

Voor de duidelijkheid: het "bouwen is toegestaan" in de kop van artikel 25 wil zeggen dat op grond van hoofdstuk 3 van de regels geen vergunning nodig is. Vaak is op grond van de wet wel een omgevingsvergunning nodig of brengt de bouwactiviteit ook een vergunningplichtige activiteit met zich mee, bijvoorbeeld het bouwen bij een gasleiding.

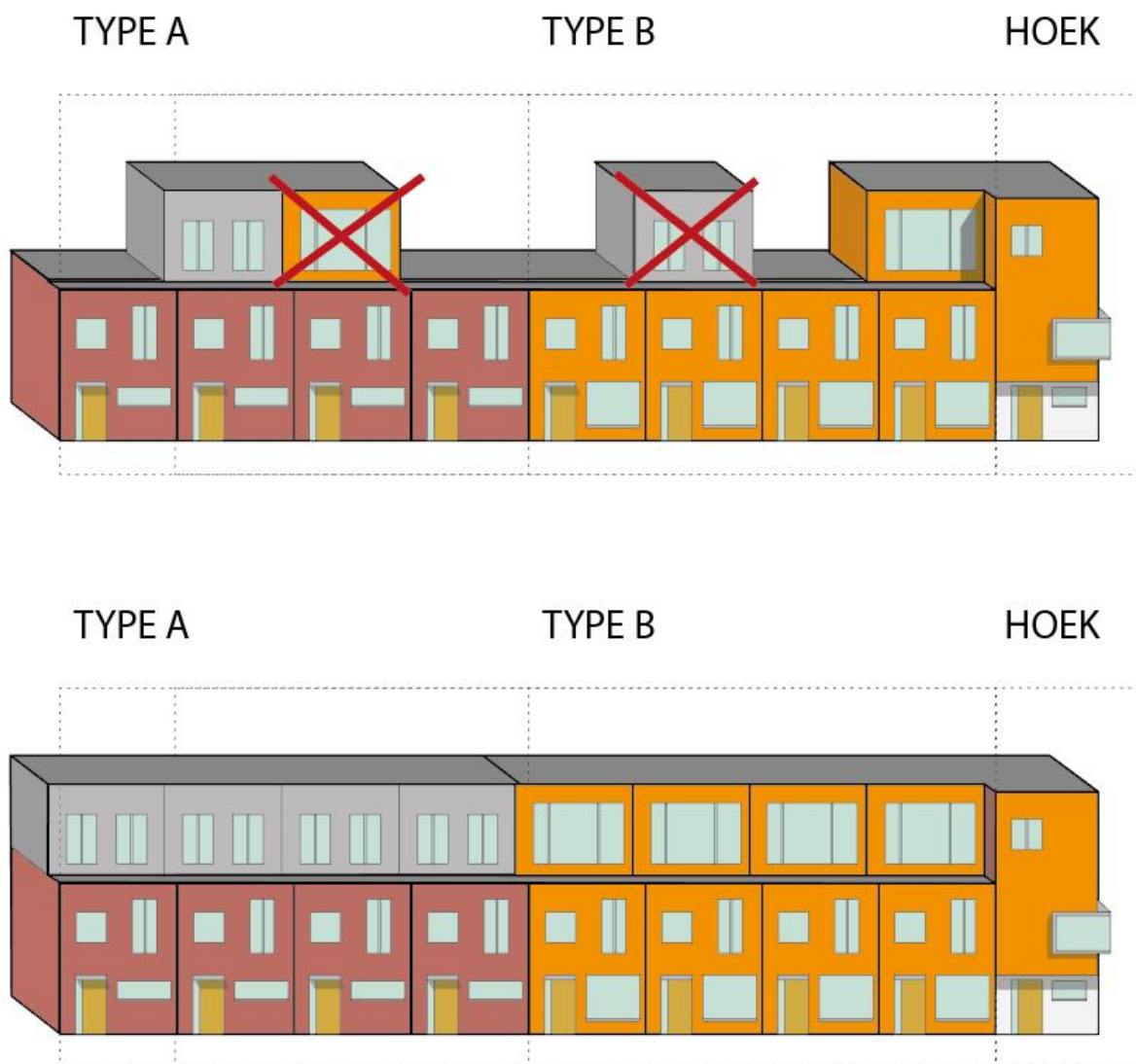
Het eerste lid, lid 25.1 beschrijft de gevallen waarin geen vergunning nodig is. Onder 1 worden de bouwwerken bedoeld die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning, zelfs zonder bouwvergunning, gebouwd mogen worden (zie paragraaf 1.4.6.4). De regel onder 2 spreekt voor zich.

In lid 25.2 staan de kleine afwijkingen van regels over het bouwen, afwijkingen die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten. Deze regels staan ook al in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Meestal is voor de genoemde bouwwerken wel een omgevingsvergunning nodig. Dit lid bepaalt slechts dat voor de *afwijking* (namelijk de overschrijding van de bouwgrens) geen vergunning nodig is.

Lid 25.3 regelt dat dakopbouwen op een hoofdgebouw die voldoen aan de voorwaarden van dat lid geen nadere toets aan het bestemmingsplan nodig hebben. Er is wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een dakopbouw die aan de voorwaarden voldoet, voldoet ook aan de welstandsaspecten. Die zijn namelijk vertaald in de voorwaarden over het uiterlijk en het materiaalgebruik. De voorwaarden komen er eigenlijk op neer dat een dakopbouw moet aansluiten bij de eerder gerealiseerde dakopbouwen in een bouwblok of in een straat. Die eerdere dakopbouwen zijn al op welstand getoetst en fungeren als "trendsetter". Als er geen trendsetter is, dan kan een dakopbouw vergund worden op grond van artikel 26 of met een omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan mag worden afgeweken.

Met een rij woningen van hetzelfde type worden aan elkaar gebouwde woningen in dezelfde stijl en

met dezelfde architectonische opbouw en uitvoering bedoeld. Dit kan een zelfstandig rij woningen zijn of een rij woningen binnen een langere rij woningen.



Afbeelding: voorbeeld van hoe de regeling werkt bij een rij met twee woningtypen

Dakopbouwen op beeldbepalende panden (zie de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 4 bij de regels) tasten de belevingswaarde en de cultuurhistorische waarde van de omgeving aan en zijn daarom op grond van artikel 25, lid 25.3, onder 1, niet toegestaan.

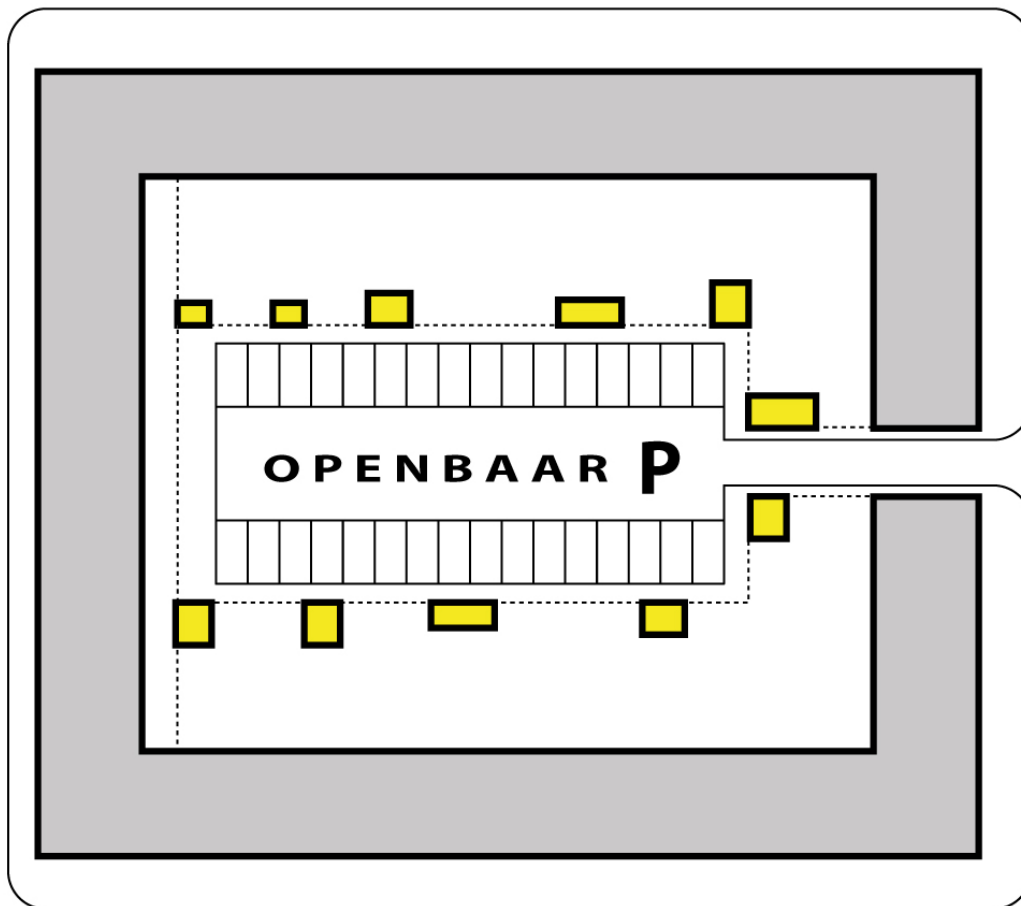
De regel onder 7 maakt, wellicht ten overvloede, duidelijk dat een dakopbouw niet hetzelfde is als een extra verdieping (bouwlaag). Uit de vorm en grootte van de dakopbouw moet blijken dat de dakopbouw aan deze regel voldoet.

Lid 25.4 staat het maken van dakterrassen op een aan- of uitbouw toe. Dakterrassen kunnen een belangrijke meerwaarde hebben voor bewoners die geen tuin of plaatsje hebben. De nadelen van een dakterras zijn de vermindering van de privacy en de geluidsoverlast voor de burens. Die nadelen wegen in wijken als Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, en de omgeving van het Griftpark met veel tuinen en veel groen, zwaarder dan de voordelen. Daarom zijn dakterrassen op woningen niet toegestaan (dat volgt uit artikel 26, lid 26.4, waarin geen ruimte aan dakterrassen wordt geboden). De zinsnede "op het deel van het hoofdgebouw dat alleen één bouwlaag op de begane grond heeft" moet voorkomen dat er discussie staat over de vraag of de aanbouw of uitbouw een deel is van het hoofdgebouw. Een oorspronkelijk aangebouwde keuken kan bijvoorbeeld als deel van het hoofdgebouw gezien worden. Als dat zo is, dan mag ook op dat deel van het hoofdgebouw een dakterras gemaakt worden, zolang dat dakterras maar niet op een tweede bouwlaag wordt

gemaakt.

Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk is onder voorwaarden geheel vergunningvrij (zie hierboven bij lid 25.1 en paragraaf 1.4.6.4). De voorwaarde waar lid 25.5 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 25.5 beschrijven die gevallen en zorgen dat voor die gevallen snel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het begrip "openbaar toegankelijk gebied" is uit de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen.

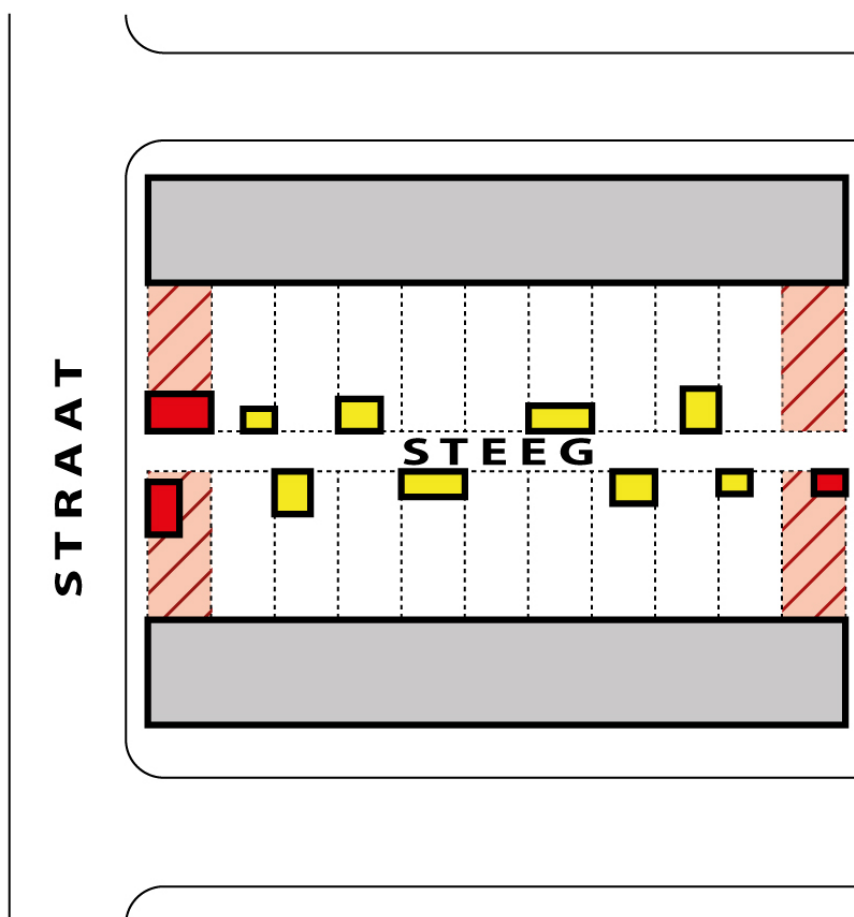
De regel onder 1 gaat over wat men een gesloten bouwblok noemt. Een bijhorend bouwwerk op de grens van het perceel is daar geen bezwaar. "Aan alle zijden omgeven [...] door hoofdgebouwen", betekent niet dat er geen openingen in de bebouwing mag zitten, bijvoorbeeld openingen om verkeer naar een binnenterrein toe te laten. Het gaat erom dat aan alle zijden min of meer gesloten bebouwing staat die een duidelijk binnenterrein vormt voor de bewoners van die gebouwen.



Afbeelding: openbaar gebied dat "omgeven is door hoofdgebouwen"

Op grond van de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een achterom toegestaan, behalve bij percelen die op de hoek liggen. De achterom valt namelijk niet onder het begrip "openbaar toegankelijk gebied". Op de tekening hieronder zijn de bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn geel gekleurd. Op de hoeken,

rood ingetekend, is het van belang dat zorgvuldig gekeken wordt naar het effect op de openbare ruimte. Als een bouwplan stedenbouwkundig past en voldoet aan de eisen van welstand, is het bouwen met een vergunningverlening mogelijk.



Afbeelding: percelen aan een steeg of achterom

In lid 25.6 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.

Met de regels in lid 25.6 is voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden:

- het gebouwde, dus het resultaat van de bouw, mag de verkeersveiligheid of de waterveiligheid niet aantasten; het spreekt voor zich dat ook tijdens de bouw gezorgd moet worden voor de veiligheid van het verkeer, maar dat kan bijvoorbeeld met verkeersregelaars geregeld worden;
- het bouwen mag niet in strijd zijn met de beschermende regels voor bijvoorbeeld leidingen;
- het bouwen komt niet in strijd met de toegewezen functie, wat bijvoorbeeld bij de functies Groen

en Verkeer en Verblijf betekent dat het bouwen geen aantasting van bomen tot gevolg mag hebben.

In het geval van speelvoorzieningen geldt een maximum hoogte. Geluidwerende voorzieningen worden in de praktijk alleen aangebracht als dat nodig is en dan niet hoger dan nodig is. Daarom is geen maximale hoogte in de regel opgenomen. Dat geldt ook voor kunstwerken. Het plaatsen van een kunstwerk in de openbare ruimte gebeurt altijd in overleg met de omwonenden. Een regel over de omvang is dus niet nodig.

2.4.5 Bouwen met een vergunning (artikel 26)

In artikel 26 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 1.4.5, waarin onder meer wordt uitgelegd hoe de afwijkmethode, methode 1, zich verhoudt tot de andere methodes om af te wijken van regels van het bestemmingsplan. De vergunning die met toepassing van de Crisis- en herstelwet vereist is, volgt ook deze methode 1.

Lid 26.1 Bouwen op locatie in de 'overige zone - omgevingskwaliteit'

De locatie-aanduiding [Waarde -] Omgevingskwaliteit gebruiken we voor gebouwen of locaties met een kwaliteit die bescherming nodig heeft. Die kwaliteit kan bestaan uit elementen die de belevingswaarde van een straat of plek verhogen, uit natuurwaarden, cultuurhistorische waarden of uit andere waarden waarmee rekening moet worden gehouden voordat er veranderingen plaats mogen vinden.

De kwaliteiten waarmee rekening gehouden moet worden, kunnen per plek verschillen. Om duidelijkheid te geven is op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten per locatie of adres aangegeven om welke kwaliteiten het gaat.

Als de functie van een locatie de nodige bescherming biedt, dan is de locatie-aanduiding niet nodig en dus ook niet wenselijk. De functie Groen of Water zorgt al voor de bescherming van de ecologische verbindingzone, dus die zone is dan geen reden voor het aanduiden van de zone. Per geval bekeken worden of er advisering nodig is. Bij het aantasten van een landschappelijke kwaliteit die in algemene termen is beschreven zal advisering al gauw nodig zijn.

Lid 26.2 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

De werking van lid 26.2 heeft net als artikel 25, lid 25.2, tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot de regel in artikel 25, lid 25.2 mag op grond van lid 26.2 ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie.

Dit lid is een voortzetting van de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

Lid 26.3 Bouwen met een kleine afwijking van regels

In lid 26.3 staan de kleine afwijkingen die doorgaans in een apart artikel met als titel 'Algemene afwijkingsregels' in bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze regel is een uitbreiding ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.

Lid 26.4 Hoofdgebouwen bouwen of verbouwen in de 'overige zone - bouwen'

Lid 26.4 behandelt het bouwen en verbouwen van hoofdgebouwen. Dit lid wekt wellicht de indruk dat hoofdgebouwen buiten de 'overige zone - bouwen' zonder vergunning mogen worden gebouwd. Dat is niet het geval. De genoemde zone komt alleen voor in bestemmingsplannen die met toepassing van de Crisis- en herstelwet toewerken naar de Omgevingswet. Het bouwen van hoofdgebouwen is in die plannen alleen toegestaan met een vergunning die op grond van de regels in dit bestemmingsplan kan worden verleend. In andere plannen mag een hoofdgebouw ook alleen met een vergunning gebouwd worden. Die vergunningplicht volgt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een aanvraag wordt vervolgens getoetst aan het bestemmingsplan, dus aan de bij de functie horende bouwregels en aan de algemene regels. Zie ook paragraaf 2.4.4.

De 'overige zone - bouwen' zorgt ervoor dat de website waarop het bestemmingsplan geraadpleegd wordt een link naar de bouwregels laat zien, als je met de muis binnen die zone klikt.

Lid 26.4 onder 2a, 2b, 2c en 2d, sloop-nieuwbouw van hoofdgebouwen

Bij de regels in onderdeel 2, onder a, b, c en d, gaat het om het vervangen van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld een woning of een school, door een nieuw hoofdgebouw, sloop-nieuwbouw dus.

De regel onder a is vooral bedoeld voor hoofdgebouwen die door een calamiteit, zoals een brand, verloren zijn gegaan. Maar wie dat wil, mag zijn hoofdgebouw ook afbreken en een nieuw hoofdgebouw terugbouwen. Het uitgangspunt van de regel onder a is dat het hoofdgebouw op dezelfde plek, met eenzelfde grondvlak wordt teruggebouwd met ongeveer dezelfde hoogte. De regel wil wel enige flexibiliteit bieden en eist daarom een "vergelijkbare omvang".

Wat de bestaande hoogte is, zal in veel gevallen, vooral bij rijtjeshuizen, een school of een appartementencomplex, duidelijk zijn. Om twijfel bij de beoordeling van de bestaande hoogte zoveel mogelijk te beperken is in Bijlage 12 Bestaande hoogten bij de regels een overzicht opgenomen van de hoogtematen zoals die bestaan op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan.

De regel onder b staat toe dat er een groter hoofdgebouw wordt teruggebouwd. Die vergroting moet dan wel bijdragen aan een verbetering van het straatbeeld, bijvoorbeeld omdat de bouwhoogte beter past in de omgeving. De burens mogen weinig of geen last hebben van de vergroting. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat de vergroting geen parkeeroverlast en vrijwel geen extra verkeer mag veroorzaken. Een vergunningaanvraag voor een groter hoofdgebouw wordt in ieder geval beoordeeld door een deskundige in het vakgebied van stedenbouw.

De regels onder c en d gaan over vervangen en verplaatsen van het hoofdgebouw.

De regel onder c heeft als voorwaarde dat het om een gebouw met een maatschappelijke functie gaat. Deze regel sluit aan bij de tot nu toe veel voorkomende manier van bestemmen: een perceel wordt aangewezen voor een maatschappelijke functie en in de regels wordt in procenten aangegeven hoeveel van het perceel bebouwd mag worden. Zo is een flexibele invulling mogelijk. Die flexibiliteit is nodig, om snel te kunnen reageren op veranderingen in de vraag naar nieuwe schoollokalen. De regels stellen nogal wat eisen aan een nieuw hoofdgebouw. De nieuwbouw moet passen in zijn omgeving, geen onevenredige hinder voor de burens geven en de effecten op de gezondheid van de gebruikers van het gebouw mogen niet slechter worden dan in de oude situatie. Daarbij is niet alleen het gebouw zelf van belang, maar ook de plek van bijvoorbeeld een schoolplein.

Als het te vervangen hoofdgebouw een deel is van lintbebouwing, zoals in bijvoorbeeld Leidsche Rijn voorkomt, dan mag het nieuwe hoofdgebouw ook op een andere plek worden teruggebouwd. Dat staat in de regel onder d. Deze regel geldt alleen voor woningen en niet voor andere functies, dus ook niet voor bedrijfswoningen. Het hoofdgebouw moet dus de functie wonen hebben of een vergunning voor de activiteit wonen. Ook hier gelden voor het bouwen op een andere plek extra regels, bijvoorbeeld om te voorkomen dat het buurperceel onevenredig gehinderd wordt, of dat door de gekozen nieuwe plek de geluidsbelasting op de gevels zoveel toeneemt dat niet meer aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels vaststellen die zij gebruiken om te beoordelen of een aanvraag aan de voorwaarden voldoet.

Lid 26.4 onder 2e, dakopbouwen

Binnen de 'overige zone - bouwen' werken de regels voor dakopbouwen zo: het bouwen van de dakopbouwen op woningen mag, als de dakopbouw voldoet aan alle voorwaarden van artikel 25, lid 25.3. Als de dakopbouw niet aan een van die voorwaarden voldoet, dan kan de dakopbouw vaak toch vergund worden. De eenvoudigste vergunning is mogelijk voor een dakopbouw die op een woning komt van een huizenblok dat in bijlage 8 bij de regels binnen een groen kader valt. Dan kan een vergunning verleend kan worden, als de dakopbouw voldoet aan de voorwaarden die in bijlage 4 bij de regels, Dakopbouwen, staan. In andere gevallen zijn dakopbouwen alleen toegestaan met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. De laatste paragrafen van bijlage 7 bij de regels geven nadere informatie hierover. Dakopbouwen op appartementengebouwen komen doorgaans niet voor een vergunning in aanmerking. Dakopbouwen op beeldbepalende panden (zie de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 4 bij de regels) tasten de belevingswaarde en de cultuurhistorische waarde van de omgeving aan en zijn daarom alleen toegestaan, als de bouw zo wordt uitgevoerd dat de te beschermen waarde niet wordt aangetast. Zie de toelichting bij onderdeel 3 van lid 26.1.

Lid 26.4 onder 2f, bedrijfsbebouwing

De regel in onderdeel 2, onder e, biedt bedrijven de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Deze regel volgt de jurisprudentie, met de nuancering dat de uitbreiding niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Deze nuancering is nodig, omdat de bedrijven in dit bestemmingsplan niet op een bedrijventerrein maar in een woonwijk staan.

Lid 26.4 onder 3, beeldbepalende panden

Verbouw of herbouw van een beeldbepalend pand is alleen toegestaan als de waarden die het pand beeldbepalend maken niet worden aangetast. Deze regel, die in lid 26.4 onder 3 is verwoord, blijft buiten toepassing als het beeldbepalende pand door een calamiteit verloren is gegaan.

Lid 26.7 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

De regel in lid 26.7, onder 1, verwijst naar het vergunningvrije bouwen. Dat is al toegelicht in paragraaf 1.4.6.4.

De regel in lid 26.7, 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 afwijkmogelijkheid tegen te gaan. Zo is deze afwijkmogelijkheid, 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 gezien 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 26.8 Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is

Bouwen op locaties die beschermd worden in de regels - meestal zit er iets bijzonders in de bodem - is doorgaans niet toegestaan. De vergunning die hier gevraagd wordt, zorgt ervoor dat onderzocht wordt wat de gevolgen van het bouwen zijn voor de beschermde functies en of het bouwen gezien die gevolgen mogelijk is. Het zal duidelijk zijn dat het bouwen op een gasleiding vrijwel nooit vergund kan worden, terwijl een klein gebouwtje op een waterkering bespreekbaar kan zijn.

Op locaties met een beschermde functie geldt vaak ook nog een andere functie. Een bouwwerk zal ook aan de eisen van die functie moeten voldoen. Dat blijkt uit de regel onder 1. De regel onder 2 ziet op de noodzakelijke bescherming van de beschermde functie. "Bij wet" betekent: dat in de wet (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet: de Wet milieubeheer) of op grond van de wet is bepaald wat een kwetsbaar object is. De regel onder 2 volgt uit artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en na inwerkingtreding van de Omgevingswet uit een vergelijkbaar artikel 5.18 en 5.19 (nummering van de versie Staatsblad 2018, nr. 292) van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Om te beoordelen of het bouwen past bij de beschermde functie zal het college van burgemeester en wethouders meestal advies vragen aan "de beheerder". Dat kan de eigenaar zijn, bijvoorbeeld de eigenaar van een gasleiding, maar ook een deskundige van de gemeente of de provincie die als taak heeft om te waken voor verstoring van de functie, bijvoorbeeld het verstoren van het werelderfgoed.

Als voor het bouwen ook de bodem verstoord wordt of kan worden, is ook een vergunning op grond van artikel 37 nodig. Lid 26.8 sluit bij dat artikel aan, maar is nog wat strenger, omdat een bouwwerk blijft en ook na het bouwen geen gevaar mag opleveren.

2.4.6 Bouwen is niet toegestaan (artikel 27)

Dit artikel hoort bij artikel 24, waarin wordt geregeld welke bouwwerken met een vergunning gebouwd mogen worden binnen de 'overige zone - bouwen'. Je zou uit dat artikel de conclusie kunnen trekken dat je voor het bouwen buiten de 'overige zone - bouwen' geen vergunning nodig hebt. De 'overige zone - bouwen' is ten tijde van het opstellen van dit plan alleen opgenomen in de bestemmingsplannen Veldhuizen en Voordorp-Voorveldsepolder. In de andere bestemmingsplannen staan de regels over wat er gebouwd mag worden bij de regels over de functie (bestemming). Het is niet de bedoeling dat de toets aan die regels voortaan achterwege blijft. Daarom is in artikel 27 een algemeen verbod opgenomen. Als een initiatief staat binnen de bouwregels van de functie, dan blijft het verbod op grond van artikel 19, lid 19.1, buiten toepassing.

2.4.7 Overgangsrecht dakopbouwen en dakterrassen (artikel 28)

De regels van artikel 28 zijn bedoeld voor bestaande dakopbouwen en dakterrassen die niet voldoen aan de regels in dit plan, maar wel legaal gebouwd zijn. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een dakopbouw met een vergunning gebouwd is, maar naar huidige inzichten niet bijdraagt aan het straatbeeld. Zo'n dakopbouw hoeft natuurlijk niet te worden afgebroken. Dit artikel maakt dat duidelijk. Maar het is ook niet de bedoeling dat de dakopbouw zo veranderd wordt, dat de afwijking van de regels nog groter is. Voor dakterrassen geldt hetzelfde.

2.4.8 Slopen (artikel 29)

De regels in dit artikel gaan over het slopen van bouwwerken op locaties die beschermd worden tegen ongewenste ontwikkelingen. Op dergelijke locaties eist het bestemmingsplan een sloopvergunning. Het kan zijn dat op grond van de wet ook nog een sloopvergunning nodig is, bijvoorbeeld als de veiligheid van personen in gevaar komen of als het te slopen bouwwerk een monument is. De sloopvergunning die op grond van de regels van dit bestemmingsplan verleend kan worden vervangt die wettelijke sloopvergunning niet.

Lid 29.1 gaat over de locaties die op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten staan. De inhoud van dit lid is vergelijkbaar met artikel 26, lid 26.1.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt een vergunningaanvraag aan de hand van het project waarvoor de sloop nodig is. Het is namelijk van belang om te weten of er iets in de plaats komt van wat gesloopt wordt en hoe dat er dan uit gaat zien. De regels voor het slopen op een locatie die valt binnen het gebied van de functie (lid 29.2) zijn strenger dan de regels in lid 29.1, omdat de functie om een hoge mate van bescherming vraagt.

2.5 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)

2.5.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening staat dat de gemeente waar nodig regels moet stellen over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken". Daarmee bedoelt de wetgever dat de gemeente duidelijk moet maken wat je op een plek mag doen of bouwen en als er iets gebouwd is, waarvoor je het gebouw mag gebruiken. De Omgevingswet heeft de term 'gebruik' vervangen door 'activiteit'. Dit bestemmingsplan gebruikt de nieuwe term. Het bouwen is al in hoofdstuk 3 van de regels geregeld. Andere activiteiten staan in de hoofdstukken 4 en 5. De regels in hoofdstuk 5 gaan alleen over het gebruiken van de bodem en de ondergrond. De andere regels over activiteiten staan in dit hoofdstuk.

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.

2.5.2 Activiteiten die niet zijn toegestaan (artikel 30)

Artikel 30 verbiedt een aantal activiteiten.

Lid 30.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

In paragraaf 2.3.1 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.

Lid 30.2 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 30.2 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 regels onder j en k staat de activiteit 'opslaan' centraal. Het opslaan van meer

dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk is een veiligheidsrisico en daarom verboden. 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 I maakt een uitzondering voor het gewone tuinafval. Met 'tijdelijk' wordt de periode bedoeld die een bewoner redelijkerwijs nodig heeft om het tuinafval af te voeren of op te laten halen.

2.5.3 Algemene regels over de activiteiten in de woning, nieuwe woonruimtes (artikel 31)

2.5.3.1 Inleiding

De functie (bestemming) wonen komt in veel bestemmingsplannen voor. Wonen kan het hoofddoel zijn, zoals bij de functie Wonen, maar ook een doel dat onder een bredere functie valt, bijvoorbeeld onder Gemengd of Woongebied. De regels in de verschillende bestemmingsplannen over 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 31 gaan niet over het bouwen!

Voor de duidelijkheid: de regels in dit artikel gaan niet over het *bouwen of verbouwen* van woningen. In oudere bestemmingsplan staan de meeste bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels van het bestemmingsplan, onder de diverse functies (bestemmingen). Daarnaast gelden de algemene bouwregels. In nieuwe bestemmingsplannen die een aanduiding "overige zone - bouwen" hebben, staan de bouwregels zoveel mogelijk in hoofdstuk 3 van de regels en alleen in bijzondere gevallen deels in hoofdstuk 2.

2.5.3.2 Relatie met de huisvestingsverordening

In artikel 31 wordt onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit 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 Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten, een onderdeel van de omgevingsvisie, wordt dit nader uitgelegd. De regels in dit artikel zijn gebaseerd op die beleidsnotitie.

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 gemeente onderzoekt of het mogelijk is om de dubbele vergunning te schrappen. Daarvoor is een aanpassing van de huisvestingsverordening nodig. In de loop van 2019 zal duidelijk worden of de gemeenteraad een dergelijke aanpassing wenselijk vindt.

De minister heeft aangekondigd om de werking van de Huisvestingswet zo te willen verruimen dat gemeenten woningonttrekking in de vorm van bed-and-breakfast of vakantieverblijf (zoals via Airbnb) kunnen reguleren in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

De regeling in dit bestemmingsplan 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). De eventuele aanpassing van de huisvestingsverordening en de Huisvestingswet zijn dus nog niet

doorgevoerd.

2.5.3.3 Uniformering van de regels over het wonen

De gemeente heeft bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik. Lid 31.1 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 31.1 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 deze regels.

Lid 31.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, heeft de gemeente Utrecht juridisch gezien één bestemmingsplan (zie: paragraaf 1.4.1.2). Dat bestemmingsplan bestaat, net zoals 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 31.1 zorgen voor een uniforme uitvoering van de bestemmingsplannen.

De regel onder 1 komt hierop neer: hoe een bestemmingsplan de functie (bestemming) wonen ook omschrijft, het doel van de woonfunctie is het bouwen, in stand laten of gebruiken van een woning. Dat blijkt uit de regel die alleen de activiteit "wonen in een woning" toestaat. De regel onder 1 vervangt dus als het ware de doeleindenomschrijving of bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan. De zinsnede "op grond van de toegewezen functie" is toegevoegd om te voorkomen dat ook vergunningen die de activiteit wonen toestaan onder deze regel vallen. De zinsnede "voor zover het die activiteit [namelijk het wonen] betreft" is nodig voor gemengde bestemmingen. Als een bestemming 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 31.1, 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 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 31.1, 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 31.1. 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 31.1, 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 31.1: 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 2.5.3.6 en 2.5.3.7.

2.5.3.4 Algemene regels over wonen

De kern van artikel 31 staat in lid 31.2. De regel is een logisch vervolg op de regel onder 31.1: 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 31.2). Die regel volgt ook uit de definitie van een woning.

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 31.3 van de regels en de toelichting daarop hieronder in paragraaf 2.5.3.5). De regel van lid 31.2, 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 31.3 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 31.3 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 31.2, onder 3a, volgt uit de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten. 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 31.2, 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 31 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 31.1 en in lid 31.2, 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 31.2 regelt daarom onder 5 dat die gevallen toegestaan zijn.

De regel onder 5b laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een omgevingsvergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen.

De regel onder 5c ligt in het verlengde van de regel onder 1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen.

Omdat omzetting woningen aan de markt onttrekt heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor de omzetting. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan. Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder 5d erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn.

De regels onder 5c en 5d gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.

2.5.3.5 Woningvorming (splitsing) en omzetting

Lid 31.3 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 31.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Die regeling volgt uit de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten, die inmiddels is opgevolgd door de beleidsregels "Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningssplitsen en omzetten)". Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht.

Het voorbeeld in paragraaf 2.5.3.4 laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning 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 te veel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of leefbaarheid van een straat of buurt niet te veel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een omgevingsvergunning, waarbij de beleidsregels "Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningssplitsen en omzetten)" worden toegepast (zie hierboven).

2.5.3.6 Bedrijf-aan-huis

Lid 31.4 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 31.4, 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 200m². Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60m² 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 m², 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 100m², 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 31.4, 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.

2.5.3.7 Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur

Lid 31.5 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 1.4.5).

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.

De minister overweegt om de onderwerpen van dit lid in 2019 in de Huisvestingswet onder te brengen. Als dat gebeurt, zullen de regels van dit lid wellicht worden overgeheveld naar de huisvestingsverordening.

2.5.4 Detailhandel en bezorging (artikel 32)

In de regels in artikel 32 zijn voorwaarden aangegeven waaraan detailhandel en bezorg activiteiten binnen de functie detailhandel zijn toegestaan. Deze regels gelden zowel voor panden die de functie hebben gekregen als panden waar binnen een ander functie detailhandel is toegestaan met een aanduiding. Afhaalzaken vallen niet onder detailhandel. Het is wel mogelijk dat goederendie in een winkel gekocht zijn bezorgd worden.

2.5.4.1 Inleiding

In bestemmingsplannen zijn panden met de functie (bestemming) detailhandel bedoeld voor het doen van boodschappen in een winkel. Bij het toekennen van de functie is gekeken naar de planologische uitstraling van een winkel op de omgeving. Die uitstraling wordt in grote lijn gevormd door het komen en gaan van klanten, door een inrichting van de gevel van de winkel die uitnodigt om te winkelen en door de bevoorrading.

De mogelijkheid om via internet boodschappen te bestellen roept de vraag op of die vorm van boodschappen doen een vorm van de planologische activiteit detailhandel is of dat het gezien moet worden als een bedrijfsactiviteit. Duidelijk is dat een bedrijf dat zich richt op internetbestellingen geen klanten trekt en geen aantrekkelijke gevel nodig heeft.

Een internetwinkel met bezorgdienst kan ook gezien worden als de bedrijfsactiviteit distributie. In dat geval past zo'n bedrijf in beginsel alleen in een pand met een bedrijfsbestemming.

In 2021 zijn diverse bedrijven gestart met het aanbieden van snelle bezorgdiensten met een zogenoemde tienminutenservice. Dergelijke diensten kunnen een aanvulling zijn op de dienstverlening aan de klant en zorgen voor economische activiteit. De diensten kunnen ook klachten veroorzaken, omdat de aanbieders van die diensten zich ook op plekken vestigen waar de verkeersbewegingen door bevoorrading en door bezorgers het leef- en winkelklimaat aantasten. De handhaving van zo'n bedrijf dat op een verkeerde plek zit is lastig, omdat bestemmingsplannen geen rekening hebben gehouden met deze vorm van bedrijvigheid.

De vestiging van bezorgdiensten heeft bij een aantal gemeenten tot handhavingszaken geleid die aan de rechter zijn voorgelegd. Uit de uitspraken is de lijn te trekken dat de rechter afhaalzaken en webwinkels in beginsel aanmerkt als detailhandel, omdat de activiteiten vallen onder de begripsomschrijvingen van detailhandel die in bestemmingsplannen staan. De oorzaak van de uitleg van de rechter is dat die definitie nog stamt uit de tijd voor het internet. De uitleg heeft als gevolg dat de gemeente het detailhandelsbeleid niet adequaat kan uitvoeren, maar ook niet kan sturen op het aanbieden van passende locaties voor bezorgdiensten en het weren van bezorgdiensten op locaties waar dat gezien de leefbaarheid of de winkelomgeving ongewenst is.

Er kunnen zich drie situaties voordoen:

- de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een bestemming die bedrijven binnen de woonomgeving toelaat;
- de bezorgdienst vestigt zich op een bedrijventerrein;
- de bezorgdienst vestigt zich in een pand met een detailhandelsbestemming.

2.5.4.2 Vestiging in een bedrijfspand in de woonomgeving

De bedrijvenlijsten die in de woonomgeving van toepassing zijn kennen de activiteit bezorgdienst of distributiebedrijf niet. Als een bezorgdienst een vergunningaanvraag voor de vestiging indient, dan moet de gemeente (burgemeester en wethouders) bepalen of de planologische uitstraling van zo'n bezorgdienst vergelijkbaar is met een andere activiteit die wel op de lijst staat en die in de woonomgeving is toegestaan, de post- en koerierdienst. Dat is een bedrijf in de categorie C van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, wat wil zeggen dat zo'n bedrijf in beginsel niet past in de woonomgeving. Op de bedrijvenlijst die voor bedrijfsterreinen wordt gehanteerd komt een bezorgdienst wel voor, namelijk onder de benaming distributiebedrijf. De bijbehorende bedrijfscategorie is 3, een bedrijfscategorie die ook niet past in de woonomgeving. De uitkomst van zo'n onderzoek zal dan ook zijn dat de bezorgdienst niet toegelaten kan worden, behalve als de locatie voldoende afstand van woningen heeft of de bezorgdienst met maatregelen kan zorgen voor een belasting op de omgeving die gelijk te stellen is met de belasting van een bedrijf dat wel in de woonomgeving kan worden toegestaan.

In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving bij de regels van dit plan is de activiteit bezorgdienst toegevoegd aan de activiteit Post- en koeriersdiensten.

2.5.4.3 Vestiging op een bedrijventerrein

De vestiging van een bezorgdienst op een bedrijventerrein is in overeenstemming met de bestemming op locaties waar de categorie 3 of hoger is toegestaan.

2.5.4.4 Vestiging in een pand met een detailhandelbestemming

In Utrecht zijn panden die de bestemming detailhandel hebben bedoeld voor winkels. Een winkel heeft onder meer de volgende kenmerken: de klant kan op bezoek komen, de klant kan ter plaatse kiezen welk artikel hij wil kopen, de klant kan ter plaatse betalen, de winkel biedt een bepaald soort assortiment aan. Een bezorgdienst is in eerste instantie een distributiebedrijf dat een aantal van de kenmerken van een winkel mist. Een bezorgdienst heeft ook een andere planologische uitstraling en een ander effect op de leefomgeving.

Een van de kernpunten van het Utrechtse detailhandelsbeleid is het clusteren van winkels in grotere en kleinere winkelcentra, omdat aangetoond is dat clusters van winkels meer klanten trekken en een levendiger straatbeeld opleveren. Een bezorgdienst die zich in een winkelpand vestigt onderbreekt en verstoort het winkelcluster, maakt het straatbeeld minder aantrekkelijk (verkeersbewegingen van bezorgers, wachtende bezorgers met voertuigen op de stoep, geen etalages, geen klanten) en is daarnaast een bedrijfsactiviteit die vaak niet past in de omgeving. Boven winkels wordt vaak gewoond en extra verkeersbewegingen kunnen de leefomgeving aantasten.

Supermarkten zullen ook snelle bezorgdiensten gaan aanbieden. Of dat past binnen de bestemming of vergund kan worden met een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is afhankelijk van de manier waarop een supermarkt dat organiseert en van de grootte en ligging van de supermarkt. Hetzelfde geldt voor grote winkels, zoals tuincentra.

2.5.4.5 Conclusie: duidelijkere afbakening van functies, uitvoering via vergunning

Planologische gezien zijn bezorgdiensten distributiebedrijven die in een bedrijfscategorie zitten die niet zonder meer past in de woonomgeving. De vestiging van een bezorgdienst in een winkel komt al gauw in strijd met het detailhandelsbeleid en kan een onwenselijke invloed op de omgeving hebben. Daarom regelt dit plan wanneer een activiteit past binnen de functie detailhandel en geeft het plan duidelijkheid over de bedrijfsactiviteit bezorgdienst. Daarmee wordt duidelijk dat de activiteit bezorgdienst niet in een winkelpand gevestigd mag worden en ook niet op een locatie binnen de woonomgeving. De wet biedt de mogelijkheid om bezorgdiensten toch toe te staan na het verlenen van een vergunning. De vergunningprocedure biedt de mogelijkheid om op locaties waar dat passend is ruimte te bieden aan bezorgdiensten. Daarbij kunnen aspecten als verkeersbewegingen, parkeren van voertuigen, een gezonde leefomgeving en de uitstraling naar de omgeving goed bekeken worden.

2.5.4.6 Uitleg artikel 32 en bijbehorende begrippen

Lid 32 heeft als doel om de functie (bestemming) detailhandel zodanig af te bakenen dat duidelijk is dat het elektronisch bestellen en vervolgens de bezorging van consumentengoederen (boodschappen, koopwaren) niet valt onder deze functie. Alleen een activiteit die voldoet aan de kenmerken van de onderdelen 1 tot en met 4 past binnen de functie. De onderdelen spreken voor zich. De omschrijving van het begrip detailhandel sluit aan bij dit lid. Het zal duidelijk zijn dat een bezorgdienst die zich met vergunning in een voormalig winkelpand vestigt niet voldoet aan de kenmerken van detailhandel als er alleen een afhaaloket is geplaatst al dan niet met een kassa.

Lid 32.2 heeft als doel om een starre toepassing van het eerste lid te voorkomen. Er zijn veel winkels die ook de mogelijkheid bieden om elektronische bestellingen te plaatsen, waarna de bestelling door de klant wordt opgehaald of bij de klant thuisbezorgd wordt. Deze service moet een winkel kunnen bieden om te kunnen concurreren met internetdiensten. En er zijn ook winkels, zoals meubelzaken, die vanwege de aard van aangeboden producten bezorging aanbieden. Onderdeel 1 van lid 32.2 regelt dat deze bestel- en bezorgservice niet als gevolg heeft dat de winkel niet meer onder de functie detailhandel zou vallen.

Onderdeel 2 van lid 32.2 is een vangnetregel voor het geval dat winkels als gevolg van een coronamaatregel gesloten zijn.

2.5.5 Bedrijfsactiviteiten (artikel 33)

In artikel 33.1 is een regeling opgenomen voor Bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan volgens de bedrijvenlijst zijn toegestaan. Er is per locatie aangegeven tot welke milieucategorie uit de bedrijvenlijst bedrijven zijn toegestaan. Dit is een generieke en niet uitputtende lijst. Indien een bedrijf zich wil vestigen op een locatie waar bedrijven zijn toegestaan, maar niet in de lijst genoemd wordt of de in de lijst genoemde milieucategorie hoger is kan met behulp van artikel 33.1 deze alsnog toegestaan worden indien het bedrijf wat betreft milieuhinder wel vergelijkbaar is met de toegestane bedrijven.

In artikel 33.2 is het gemeentelijk beleid uit de Bedrijventerreinenstrategie 2012 verwoord. Het gaat hier in het bijzonder om de regels over kantoren op bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen en bij nieuwe bestemmingsplannen van bestaande terreinen wordt het uitgangspunt dat niet meer dan 30% van de bedrijfsgebouwen gebouwd en gebruikt mag worden

als kantoorruimte. In de meeste bestemmingsplannen is ook een maximum gegeven aan het kantoorvloeroppervlakte van maximaal 2.000 m² per bedrijf. Deze voorwaarde is ook in dit plan opgenomen.

2.5.6 Horeca als onderdeel van een andere activiteit (artikel 34 en 35)

In artikel 34 en 35 is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (5Mb) verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecorner in een museum. Ondersteunende horeca in een winkel is een activiteit die plaatsvindt om de hoofdactiviteit, verkoop, te versterken.

Artikel 34 Additionele horeca

Additionele horeca is alleen toegestaan, als het voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in 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 1200m². Boven de grens van 1200m² geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing.

Uit de regels volgt dat de ruimte voor de horeca-activiteit niet los van de hoofdfunctie gebruikt kan worden. De ruimte waar de horeca-activiteit plaats vindt, mag dus niet verhuurd worden of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen.

Artikel 35 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

In dit artikel zijn regels opgenomen voor de mengvormen 'winkel met ondergeschikte horeca' en 'horeca met ondergeschikte verkoop' en ook voor de gevelbankjes die bij een onderneming met zo'n mengvorm geplaatst mogen worden. De Drank- en horecawet is uiteraard ook van toepassing op zo'n mengvorm. Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van die wet geen alcohol schenken.

Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de ondersteunende horeca. In de winkelbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca.

De regeling in lid 35.1 van dit artikel volgt het horecabeleid (zie de inleiding van deze paragraaf). Anders dan bij de regels over additionele horeca is hier het kader uit het horecabeleid vrijwel ongewijzigd overgenomen. Alleen de omvang van het horecadeel, beschreven onder 4, 5 en 6, is zo genoteerd dat de maximaal toegestane omvang van het horecadeel niet verspringt, als het percentage waarmee gerekend moet worden 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 35.2. De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het Ontwikkelingskader wil beide mengvormen van horeca en winkel een gelijk speelveld geven. Wat ook blijkt uit de regeling voor gevelbankjes.

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 35.3 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.

2.5.7 Functietoedeling bij kruisende functies (artikel 36)

De regels in artikel 36 voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer - railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist.

De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.

2.6 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)

In hoofdstuk 5 worden regels gesteld aan activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. Het artikel wordt in de aanloop van de Omgevingswet stap voor stap opgebouwd. De eerste stap is het onderbrengen van de bescherming voor leidingen en voor archeologische resten in het bestemmingsplan. Later kunnen bijvoorbeeld regels worden toegevoegd die nodig zijn voor de bescherming van het grondwater of regels die nodig zijn om koude-warmteopslag in de bodem ordelijk te laten verlopen.

In de regels van het plan staat voor welk grondwerk een vergunning nodig is. Die vergunning werd vroeger 'aanlegvergunning' genoemd. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan zo'n vergunning verleend worden. De wettelijke grondslag voor de vergunning is te vinden in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 37 Vergunning in verband met de bescherming van een functie

De bescherming van leidingen en waterkeringen wordt in bestemmingsplannen meestal geregeld in de zogenoemde 'dubbelbestemmingen'. In de regels bij zo'n functie (bestemming) staat dan welke vergunningen nodig om te mogen graven of bouwen op de locaties waar de functie geldt.

Om het aantal regels te beperken en om te voorkomen dat voor de ene leiding andere regels gelden dan voor de andere, zijn in dit plan de regels die voor meer dan een functie gelden in dit hoofdstuk met algemene regels opgenomen.

Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag of de te beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat dat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder.

Het bouwen op een leiding of waterkering is alleen toegestaan, als de bouwer een vergunning op grond van het tweede lid heeft die in werking is getreden. Dit volgt uit artikel 26, lid 26.8.

Artikel 38 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 1 bij de toelichting gevoegd.

De afstanden en graafdiepten die op de archeologische waardenkaart zijn aangegeven zijn met behulp van onderstaande tabel verwerkt in de regels en op de verbeelding.

verwachtingswaarde, van hoog naar laag	maximale graafdiepte	maximaal te verstoren oppervlakte
WA1 (monument)	0	0 m ²
WA2 = overige zone - archeologische verwachting - 2	30 cm	0 m ²
WA3 = overige zone - archeologische verwachting - 3	30 cm	30 m ²
WA4 = overige zone - archeologische verwachting - 4	30 cm	100 m ²
WA5 = overige zone - archeologische verwachting - 5	30 cm	500 m ²
WA6 = overige zone - archeologische verwachting - 6	50 cm	5000 m ²
WA7	onbeperkt	onbeperkt

De zones met de laagste nummers worden het zwaarst beschermd in de regels. Die zones zijn bijvoorbeeld toegekend aan locaties in de binnenstad of aan locaties waar de Romeinse weg in de bodem zit. Op plekken waar geen zone is aangewezen, is voor grondwerk geen vergunning nodig ter bescherming van de archeologie.

Binnen de gebieden die op de archeologische beleidskaart is aangeduid als WA6 ontstaat alleen een vergunningplicht bij een initiatief met een zeer grote verstoring. De meeste bouwpercelen zijn veel kleiner dan 5000m². Bij het bepalen van de grens van de 'overige zone - archeologische verwachting - 6' is daarmee rekening gehouden door die kleinere percelen buiten de grens van de aanduiding te houden, als het evident is dat zo'n grote verstoring daar niet kan plaatsvinden. Zo wordt voorkomen dat een initiatiefnemer onnodig tegen de signalering van mogelijke archeologische resten aanloopt.

De zones worden aangepast, als uit nader onderzoek blijkt dat er geen of juist meer archeologie op een locatie is.

De hierboven weergegeven tabel is verwerkt in de leden 38.2 en 38.4, waarbij aan de hand van de omvang van het grondwerk wordt bepaald of de activiteit een vergunning nodig heeft of niet.

In lid 38.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het plan.

In artikel 38 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 38.1 onder 2.a. niet vergunningplichtig.

2.7 Natuur, flora en fauna (hoofdstuk 6 van de regels)

Dit hoofdstuk komt in de geldende bestemmingsplannen niet voor. Het hoofdstuk wordt gevuld met regels die over het beheer van flora, fauna of natuur gaan. Dat is een onderwerp dat onder de zogenoemde "verbrede reikwijdte" van het plan valt.

2.7.1 Kappen, inleiding artikel 39

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 39 Aantasten van bomen of andere houtopstanden

Dit artikel gaat over het vellen van een of meer houtopstanden, waarmee ook het kappen van een of meer bomen bedoeld wordt.

Een houtopstand is in de Omgevingswet gedefinieerd als "een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend". Dat kunnen ook een of meer bomen zijn. Vellen staat in de Omgevingswet gedefinieerd als "het rooien of verrichten van andere handelingen die de dood of ernstige beschadiging van een houtopstand tot gevolg kunnen hebben". Ook het kappen van bomen valt dus onder deze definitie. Deze definities zijn verplicht en daarvan kan niet worden afgeweken.

Het doel van de regels over het kappen is het beschermen van houtopstanden, omdat die

belangrijke waarden hebben voor 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 van 2 meter van de erfgrans mogen staan, behalve als de planten lager zijn dan de erfafscheiding, als de eigenaar van het erf van de burens 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 39.1 lid 2 onder e van de regels is aangegeven dat de vergunningplicht vanwege een aanschrijving in geval van noodkap is uitgezonderd.

2.7.2 Vergunningplicht, lid 39.1

Lid 39.1 Vergunningplicht

Op de vergunningplicht geldt een aantal uitzonderingen. Deze uitzonderingen hebben betrekking op het periodiek vellen van hakhout voor het uitvoeren van regulier onderhoud, het periodiek knotten of kandelaberen als cultuurmaatregel bij daarvoor geschikte boomsoorten, het kappen van bomen die moeten worden gekapt op grond van de Plantgezondheidswet of het kappen van bomen waarvoor een maatwerkvoorschrift is gesteld. Ten slotte geldt een tweetal uitzonderingen die hierna nader wordt besproken.

Lid 39.1 onderdeel 2, onder b

Na 50 jaar zijn de meeste bomen uitgegroeid, volwassen. Voor het kappen van deze bomen die ouder zijn dan 50 jaar geldt altijd een vergunningplicht.

Voor bomen die jonger zijn dan 50 jaar geldt de vergunningplicht alleen als de boom op een kadastraal perceel staat dat groter is dan 300 m² (inclusief de woning). Die regel is opgenomen, omdat in het verleden bleek dat vergunningen voor het kappen van een boom niet of nauwelijks werden geweigerd als de boom in een kleine tuin stond. Nu de regel alleen voor grotere percelen geldt, hoeft in 80% van de gevallen die voorheen vergunningplichtig waren geen vergunning meer te worden aangevraagd.

Bij het berekenen van de oppervlakte van een perceel is een aparte regel voor huurwoningen opgenomen, zodat het bij de uitvoering geen verschil maakt of de woning gehuurd of gekocht is. Kadastrale percelen met huurwoningen kunnen namelijk heel groot zijn. Zonder deze nuancering zouden huurders veel vaker een vergunning moeten aanvragen.

Artikel 39, lid 39.1, onderdeel 3

Voor specifieke situaties, namelijk tijdelijke natuur, botanische tuinen en bosplantsoenen geldt een tijdelijke vergunning die het karakter heeft van een jaarvergunning. Deze vergunning is gekoppeld aan een beheerplan. In dit beheerplan moet door de organisatie worden aangegeven welke bomen het behouden waard zijn of welke zij willen vellen en of (want er geldt geen herplantplicht) zij daarbij in herplant of vervanging gaan voorzien. Het beheerplan moet van tevoren door het college worden goedgekeurd. Aan de hand van het beheerplan kan het college bovendien bepalen of de vergunning voor een periode van één, twee of drie jaar wordt verleend. Er kan door het college dus een integrale afweging worden gemaakt waarbij ook de looptijd van de vergunning kan worden betrokken. Bovendien kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden. Dit terwijl het voor de organisaties het voordeel biedt dat zij vergunningsaanvragen kunnen bundelen.

2.7.3 Beoordeling van de aanvraag, lid 39.2

Onderdeel 1: hoofdbomenstructuur als weigeringsgrond

De nota Bomenbeleid Utrecht (pdf; 3,7 MB) maakt deel uit van de Omgevingsvisie Utrecht. Een van de belangrijkste doelen uit het bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur in de stad behouden en waar mogelijk versterken. Bomen in structuren zijn van waarde voor cultuurhistorie, ecologie en landschap. Een boom heeft een hogere waarde wanneer deze deel uitmaakt van een structuur. Bomen in lanen kenmerken zich door forse maten en onderlinge samenhang. Hun belang is daarmee wijkoverstijgend. In Utrecht hebben we de hoofdbomenstructuur aangewezen. Deze is uit de volgende onderdelen opgebouwd:

- De bomen op lijnen en plekken die kenmerkend zijn voor de geschiedenis van de stad vormen de cultuurhistorische structuur.
- Bomen die een belangrijke samenhang vertonen met de omgeving (landschap, infrastructuur en bebouwing) vormen de ruimtelijke structuur.
- De ecologische structuur bestaat uit bomenlijnen die belangrijke verplaatsingsmogelijkheden bieden voor flora en fauna.

In dit bomenbeleid ligt de nadruk op de rol van de bomen, maar de structuur kan uiteraard worden ondersteund door begeleidende beplanting. We willen de bomen uit de hoofdbomenstructuur beschermen, zodat de verbindingen van de structuur in stand blijven. Bomen uit de hoofdbomenstructuur mogen alleen gekapt worden als dat noodzakelijk is. Daarvoor is een goede belangenafweging noodzakelijk. Het verlies aan waarde van de structuur moet gecompenseerd worden.

De principeprofielen in bijlage 2 van De nota Bomenbeleid Utrecht zijn richtinggevend voor ontwerp, onderhoud en beheer. In de principeprofielen staan kenmerken van de verschillende lijnen en structuren aangegeven.

Onderdeel 2: diverse waarden

a. ecologische waarde

Hoe ouder de boom, hoe belangrijker de rol in de ecologische betekenis. Een oude boom heeft meer biomassa en geeft meer leefruimte aan organismen. Bomen zijn ecologisch zeer waardevol als zij in een echte verouderingsfase komen en ook allerlei afbraakprocessen starten. Dat laatste gebeurt in een stedelijke omgeving slechts sporadisch. De ecologische waarde neemt ook toe naarmate het milieu waarin de bomen verkeren meer lijkt op het oorspronkelijke milieu waar de soort zijn oorsprong vindt: de samenhang met een gezond bodemsysteem en met de struik-, kruid- en diersoorten die erbij horen.

Voor de ecologische waarde is het belangrijk dat de bomenstructuur geen grote leemten gaat vertonen als gevolg van het vellen van bomen. Bij bomenlanen gaan we uit van een maximaal te overbruggen afstand van 30 meter tussen twee bomen.

Voorbeelden van ecologische waarden:

- de boom biedt een schuil-/broedplaats aan fauna;
- er groeien bijzondere/zeldzame planten op de boom (maretak, korstmossen of andere epifyten);
- er is sprake van een ecologische verbinding voor bijvoorbeeld vogels en insecten, of
- er zijn andere redenen waarom de boom ecologische waarde heeft, bijvoorbeeld omdat de boom op een open stuk grond staat, de boom is een rustplaats voor vogels en insecten of omdat de boom op 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 wordt aan de hand van onderstaande aspecten bepaald:

- de oppervlakte in vierkante centimeters van de dwarsdoorsnede op 1,3 meter boven het maaiveld;
- de economische waarde;
- de standplaatswaarde;
- de conditiewaarde;
- de waarde van de plantwijze.

2.7.4 Herplantplicht, lid 39.4

Herplantplicht

Sinds 21 november 2018 moet iedere houtopstand die geveld wordt gecompenseerd worden door het planten van bomen die vergelijkbaar zijn met de gevelde bomen. Voor elke boom die wordt gekapt, moet een nieuwe boom worden geplant. Dit noemen we de 'herplantplicht'. De belangrijkste redenen voor deze herplantplicht zijn: het bomenaantal in Utrecht minimaal op peil houden en de mogelijkheid om te kunnen handhaven als er geen herplant plaatsvindt.

Binnen 14 maanden na het krijgen van de vergunning voor het vellen moet de beplanting zijn vervangen indien het een boom betreft die op de gemeentelijke vellijst staat. Het college kan van deze termijn afwijken als een project heel lang loopt of als er andere redenen zijn die een vervanging binnen 14 maanden complex maken. Ook voor bomen die niet op de gemeentelijke vellijst staan kan het college afwijken van deze 14 maanden. De nieuwe bomen moeten op de plek waar gekapt wordt, geplant worden. Als dat niet kan, in de buurt van de plek waar gekapt wordt en als dat ook niet kan, dan mag het ook ergens anders in de stad. Als vervanging helemaal niet mogelijk is, kan in plaats daarvan een financiële compensatie worden opgelegd voor het verlies van groen. Dit geld wordt gebruikt voor het planten van bomen of groen in Utrecht. De herplant is geslaagd als de gekapte houtopstand duurzaam is vervangen door een andere boom.

Gereedmeldingsplicht

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

Uitzondering herplantplicht: bosplantsoen, tijdelijke natuur, botanische tuin

Bosplantsoenen zijn houtachtige beplantingen die overwegend bestaan uit inheems materiaal met,

in wisselende verhoudingen en samenstelling, een kruid-, struik-, en bomenlaag. In plaats van herplant is voor bosplantsoenen 'natuurlijke verjonging' beter. Bij de kap van een boom wordt daarom geen nieuwe boom geplant, maar krijgen zaailingen in de ondergroei kans om uit te groeien tot een grote boom. Dit verhoogt de ecologische waarde van het bosplantsoen.

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

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

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

2.7.5 Indieningseisen voor een vergunning, lid 39.5

De indieningseisen van lid 39.5 zijn overgenomen van artikel 7.5 van de Regeling omgevingsrecht. Na invoering van de Omgevingswet zal deze regeling komen te vervallen. De indieningsvereisten moeten dan zijn geregeld in het omgevingsplan.

2.7.6 Bebouwingscontour Houtkap, lid 39.6

In lid 39.6 is de aanwijzing van de Bebouwingscontour Houtkap opgenomen die onder de Omgevingswet moet worden aangewezen op grond van artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Bebouwingscontour Houtkap is dezelfde als de contour op grond van de Verordening tot vaststelling van de bebouwde kom Houtopstanden 2018. Binnen deze contour is de gemeente volledig bevoegd. In de zone buiten de bebouwingscontour houtkap is de gemeente ook bevoegd, tenzij in de Rijksregels (paragraaf 11.3.2 Besluit activiteiten leefomgeving) over houtopstanden, de Provincie als bevoegd gezag is aangewezen.

Gemeenten mogen buiten de bebouwingscontour houtkap regels stellen over bijvoorbeeld fruit- en notenbomen, houtopstanden langs wegen en waterwegen en beplantingen in één rij langs landbouwgronden, productiebossen voor houtige biomassa en houtopstanden die een kleinere oppervlakte grond beslaan dan 10 are of bestaan uit een rijbeplanting die 20 of minder bomen omvat (art. 11.111, tweede lid van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)). Dit is in lijn met de huidige Wet natuurbescherming.

Als het gaat om houtopstanden die wél onder de bescherming van het Bal vallen, kunnen de gemeenten nog steeds regels stellen met andere oogmerken dan die genoemd worden in het Bal. De oogmerken in het Bal zien op natuurbescherming, instandhouding van het bosareaal in Nederland en het beschermen van landschappelijke waarden. Buiten de bebouwingscontour houtkap kunnen gemeenten dus regels stellen bijvoorbeeld ter bescherming van de cultuurhistorische of recreatieve waarde van een gebied of het voorkomen van visuele hinder of onveilige situaties. Het Bal biedt niet de mogelijkheid voor gemeenten om regels te stellen over houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap met dezelfde oogmerken als de rijksregels (met de oogmerken natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland of het beschermen van landschappelijke waarden). In dat geval kan de gemeente wel het stellen van extra regels aandragen bij de provincie.

2.7.7 Herplantplicht zonder vergunning, lid 39.7

De in artikel 39.7 bedoelde herplantplicht geldt niet zonder meer, maar pas wanneer burgemeester en wethouders daartoe besluiten.

Het derde lid betreft een boom of andere houtopstand die nog wel in leven is, maar waarvan

redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze binnen afzienbare tijd zal teniet gaan. Krachtens het derde lid kan de zakelijk gerechtigde worden verplicht tot het in stand houden van dergelijke bomen. Deze verplichting kan inhouden het ongedaan maken of voorkomen, voor zover mogelijk van (dreigende) ernstige beschadiging of aantasting ten gevolge van weersomstandigheden, ziekten, verwaarlozing, vraat door dieren, het weghalen van bosstrooisel, bouw- en sloopwerkzaamheden, het aanleggen van terreinverhardingen, het storten van afval, enz.

2.7.8 Overgangsrecht, lid 39.8

In artikel 39.8 is geregeld dat de regels uit dit plan voor gaan op de regels uit de Apv. Daar waar het Chw bestemmingsplan geldt, gelden de regels uit artikel 39 van het Chw-bestemmingsplan en de artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv. De artikelen 4:10 en 4:12 van de Apv blijven gelden naast de regels uit artikel 39 van het Chw bestemmingsplan, omdat deze artikelen niet in het Chw bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Zolang een beheersverordening in een gebied geldt, zijn de regels uit de Apv (afdeling 4.3 inclusief de artikelen 4:10 en 4:12) van toepassing.

2.8 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 7 van de regels)

Artikel 40 Overgangsrecht

In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen. De standaardregels zijn naar de geest en niet naar de letter overgenomen in dit bestemmingsplan. Volgens de standaardregels van het Besluit ruimtelijke ordening treedt het overgangsrecht in werking op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Dat is echter een onbepaald moment en bovendien kunnen er tussen het moment van de vaststelling en het moment van inwerkingtreding veranderingen optreden in het bestaande gebruik die de gemeenteraad niet heeft kunnen meewegen bij het vaststellingsbesluit. Daarom is in dit plan bepaald dat het overgangsrecht op het moment van de vaststelling in werking treedt.

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

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

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

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

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

Hiervoor is al aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Daarom is in de overgangsregeling bepaald dat het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

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

Artikel 41 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven. De naam is een vereenvoudiging van de naam die in de officiële publicatie wordt gebruikt: "Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark". Die naam in de publicatie is nodig voor de website

2.9 Bijlagen bij de regels

2.9.1 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Deze lijst wordt toegelicht in bijlage 2 die bij de regels is opgenomen, achter de lijst met bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.

2.9.2 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, zie: het horecabeleid in de Omgevingsvisie.

2.9.3 Dakopbouwen

In deze bijlage zijn de criteria opgenomen voor de vergunningverlening door burgemeester en wethouders voor het bouwen van een dakopbouw die voldoet aan wat zonder vergunning is toegestaan.

De bijlage bevat ook een paar voorbeelden van dakopbouwen die zonder en met vergunning zijn toegestaan.

2.9.4 Lijst locaties met omgevingskwaliteiten

Op de Lijst locaties met omgevingskwaliteiten, bijlage 4 bij de regels, staan de adressen en locaties die extra aandacht verdienen omdat ze cultuurhistorisch, ecologische of voor de beleving van de plek van belang zijn. Dat kunnen beeldbepalende panden zijn, een zichtbare cultuurhistorische structuur, zoals de Weerdsingel. Op de lijst is bij elke adres en elke locatie aangegeven welke waarde van belang is. Het verbouwen of slopen van gebouwen is op zo'n locatie alleen toegestaan, als de waarden niet worden aangetast. Bij het verlenen van een vergunning om te bouwen in afwijking van de regels van het bestemmingsplan moet ook rekening gehouden worden met deze waarden.

Adressen en locaties die al op een andere manier beschermd worden, staan niet op de lijst. De lijst bevat dus geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden aspecten van de leefomgeving besproken die gaan over de uitvoerbaarheid van de regels. Als er onderzoek is gedaan, is het onderzoek zelf als bijlage bij de toelichting opgenomen en staat in de bijbehorende paragraaf welke conclusies er uit het onderzoek wordt getrokken. Omdat de bestemmingsregeling geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er alleen globaal onderzoek gedaan.

3.2 Milieueffectrapportage

Dit plan maakt geen activiteiten mogelijk die waarvoor op grond van artikel 2 van het Besluit milieueffectrapportage een milieueffectrapport opgesteld moet worden of waarvoor op grond van hetzelfde artikel beoordeeld moet worden of er een milieueffectrapport nodig is.

3.3 Gezondheid

Er kan op verschillende manieren worden gewerkt aan gezondheid. Door bijvoorbeeld ontmoeting of bewegen mogelijk te maken wordt gezondheid bevorderd. Daarnaast kan er aan gezondheid worden gewerkt door de gezondheid van mensen te beschermen tegen bijvoorbeeld geluidsoverlast.

In het plangebied gaan geen of anders slechts kleine bouwontwikkelingen plaatsvinden, omdat het een actualiseringplan is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Vanuit een gezondheidsperspectief is het daarom van belang dat omgevingsfactoren niet zorgen voor een verslechtering van de gezondheid van bewoners.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot functiemenging. Dit is positief voor de gezondheid van mensen. Voorzieningen dichtbij zorgen voor meer ontmoeting en daarbij draagt dit bij aan meer levendigheid op straat.

3.4 Klimaat en duurzaamheid

Naar verwachting zullen in het plangebied geen of anders slechts kleine bouwontwikkelingen plaatsvinden. Er zijn ook geen andere ontwikkelingen te verwachten. Dit bestemmingsplan stelt het behoud van de al aanwezige gebouwen voorop en bevat verder geen bijzondere regels over duurzaamheid.

Het bestemmingsplan staat het plaatsen van zonnepanelen toe.

Het bestemmingsplan heeft geen regeling die zonnepanelen beschermt tegen het bouwen van bijvoorbeeld dakopbouwen die panelen in de schaduw zetten. Dat zou namelijk betekenen dat iemand met het plaatsen van panelen zijn burens de mogelijkheid tot het vergroten van hun woning zou kunnen ontnemen.

Er zijn geen klimaateffecten die met de regels van dit bestemmingsplan opgelost moeten worden.

3.5 Bomen

Volgens de nota 'Bomenbeleid Utrecht 2009' moet er in ruimtelijke plannen een 'Bomenparagraaf' worden opgenomen. In deze paragraaf moet een uitspraak worden gedaan over de wijze waarop rekening wordt gehouden met het belang van de bomen.

In dit bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen die ook al op basis van de beheersverordening zijn toegestaan. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt waarvoor bomen gekapt moeten worden. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan kapregels opgenomen.

Dit bestemmingsplan brengt geen bomenkap met zich mee. Project- en gebiedsontwikkelingen maken namelijk geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

3.6 Thematisch onderzoek

3.6.1 Geluidhinder

Binnen het verordeningengebied wordt de planologische ruimte qua bouwmogelijkheden en wisseling van functies overgenomen. Voor een aantal locaties betekent deze ruimte uitbreiding van bestaande geluidgevoelige functies.

3.6.1.1 Verkeerslawaaï

Binnen het verordeningengebied wordt de planologische ruimte qua bouwmogelijkheden en wisseling van functies overgenomen. Voor een aantal locaties betekent deze ruimte uitbreiding van bestaande geluidgevoelige functies.

Veel van de locaties liggen in 30 km/u gebieden (en buiten de zone van 50 km/u wegen) zodat de Wet geluidhinder niet van toepassing is. De wegen in dergelijke gebieden zullen niet voor een bijzonder hoog geluidsniveau zorgen zodat het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is.

De uitbreiding van bestaande gevoelige functies, zoals het toevoegen van een extra laag op een woning, is niet toegestaan indien het hoofdegebouw langs een 50 km/u weg is gelegen.

3.6.1.2 Industrielawaai

Binnen het plangebied liggen geen wettelijk vastgelegde zones voor Industrielawaai (Wet geluidhinder). Industrielawaai vormt geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

3.6.2 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is een limitatieve opsomming opgenomen van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat in ieder geval om ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen milieu, die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Op grond van artikel 5.16 Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit uitoefenen, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- A. de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- B. de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- C. bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- D. de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen (lid 1 onder c);
- E. het voorgenomen besluit past binnen, is genoemd in of is in elk geval niet in strijd met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Met andere woorden, luchtkwaliteitseisen spelen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, als tenminste aan één van de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

Met de vaststelling van de beheersverordening waar dit bestemmingsplan op voortborduurde worden er per saldo géén nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en worden enkele uitbreidingsmogelijkheden niet overgenomen. Daarmee wordt voldaan aan de Wet milieubeheer, artikel 5.16 lid 1 onder b.

Conclusie

Omdat wordt voldaan aan artikel 5.16 lid 1 onder a uit de Wet milieubeheer is er geen belemmering uit het oogpunt van luchtkwaliteit om de beheersverordening vast te stellen.

3.6.3 Externe veiligheid

In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar de volgende risico veroorzakende activiteiten.

- Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Utrecht – Amsterdam; De spoorlijn is slechts voor een klein gedeelte van het verordeningengebied van invloed op het gebied, namelijk ter hoogte van de wijk rond de 1e Daalsedijk. Voor de spoorlijn bestaat volgens het Basisnet geen PR 10-6 contour. Ook zijn volgens het Basisnet geen plasbrandaandachtsgebieden aanwezig. Het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde en wordt als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.
- Spoorlijn Utrecht – Amersfoort; De spoorlijn maakt geen deel uit van het Basisnet. Dit betekent dat er voor deze spoorlijn geen risicoruimte wordt opgenomen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en dat in verband met het berekenen van het groepsrisico uitgegaan kan worden van nul transporten. De consequentie hiervan is dat er geen enkele PR contour bestaat en dat het groepsrisico gelijk is aan nul.
- Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen; In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.
- Bedrijven die vallen onder het Bevi; In het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven die van invloed zijn op het verordeningengebied.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat de risicosituatie binnen het verordeningengebied aanvaardbaar is. Er is geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico en er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot een toename van het groepsrisico.

3.6.4 Water

De waterbelangen zijn in dit bestemmingsplan geborgd door onder meer de bestaande situatie van de waterstructuren vast te leggen (via de regeling voor het openbaar gebied). Daarnaast is voor de primaire watergangen een vlak 'waterkering' opgenomen, waarmee wordt geborgd dat bebouwing niet zonder meer langs de betreffende oevers (de Vecht en de Weerdsingel) kan worden opgericht.

3.6.4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van plannen vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerders opgenomen. De volledige waterparagraaf is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De bestaande bebouwing en functies in het plangebied worden met de bestaande kwaliteiten en openbare ruimte vastgelegd. Er is hierdoor geen sprake van een directe wateropgave.

3.6.4.2 Uitgangspunten waterbeleid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn bij een verhardingstoename van meer dan 500 m² maatregelen vereist (administratieve ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).

Bij nieuwbouw, renovatie en herinrichting van het gebied is het beleid dat dit zo klimaat-robust mogelijk wordt gedaan. Dit willen we bereiken door minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag vast te houden in het gebied waar het valt. Daarnaast is het doel dat in de gemeente Utrecht een bui van 80 mm/u verwerkt kan worden zonder dat er schade aan woningen en of andere belangrijke infrastructurele werken en gebouwen ontstaat. Ook mogen er geen gevaarlijke situaties ontstaan. Aan een klimaat-robuste inrichting kan invulling worden gegeven door één of meerdere van de volgende maatregelen te nemen:

- zoveel als mogelijk stenen vervangen door groen;
- waterpasserende stenen waar mogelijk;

- groene daken op platte daken bij nieuwbouw, en renovatie;
- waterberging in het groen waar mogelijk (hiervoor bedraagt de richtlijn 15% van de toename aan verharding);
- om wateroverlast te voorkomen dient het vloerpeil minimaal 0,15 m boven de kruin van de weg te liggen.

Bij renovatie van woningen kan vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit worden voorkomen door geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp.

3.6.4.3 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert: hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is in 2016 vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en water robuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

De gemeente Utrecht heeft samen met 9 andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptatie een onderdeel van is. Groene daken, zo weinig mogelijk verharding waardoor de afvoer van hemelwater wordt vertraagd maken hier een onderdeel van uit.

3.6.4.4 Uitkomsten van het overleg met de waterbeheerder

Bij het opstellen van het advies 'toetst' het waterschap of het plan aan de criteria voor de waterhuishouding voldoet. Als algemeen criterium voor ruimtelijke plannen geldt dat minimaal het stand-still-uitgangspunt moet worden gehanteerd, wat betekent dat de waterhuishouding niet mag verslechteren. In dit geval gaat het om een conserverend bestemmingsplan, waarbij aan dat uitgangspunt wordt voldaan.

3.6.5 Archeologie

De mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem worden in de gemeente Utrecht beschermd via de Verordening op de archeologische monumentenzorg. De regels uit die verordening gaan, als de Invoeringswet op dit onderdeel niet gewijzigd wordt, bij de invoering van de Omgevingswet deel uitmaken van het gemeentelijke 'omgevingsplan-van-rechtswege'. Gemeenten krijgen vervolgens 10 jaar de tijd om die regels over te nemen in het omgevingsplan. Dit bestemmingsplan loopt op die ontwikkeling vooruit en neemt de regels uit de verordening op. Daarmee voert de gemeente de Erfgoedwet uit en het gemeentelijke beleid. Zie ook de artikelsgewijze toelichting en voor het erfgoedbeleid: de omgevingsvisie van Utrecht.

3.7 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied liggen geen belangrijke leidingen waarvoor een beschermende regeling moet worden opgenomen.

Ook lopen er over het plangebied geen straalpaden.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Het plan maakt geen bouwplannen mogelijk die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De functies (bestemmingen) zijn al gerealiseerd. Het plan heeft geen uitvoeringsaspecten die financieel onderbouwd hoeven te worden.

3.9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.9.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

De gemeente zet de beheersverordeningen om in Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplannen. In de plannen worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Bij deze Chw bestemmingsplannen zijn de regels zo veel mogelijk op elkaar afgestemd, en is ook steeds naar de geldende beheersverordeningen gekeken. Het plangebied van het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark maakte, net als het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen, voor een gedeelte deel uit van de beheersverordening De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen. Het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen is aan enkele instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De aanpassingen die op basis daarvan in het Chw bestemmingsplan Wittevrouwen zijn doorgevoerd zijn ook in dit plan meegenomen. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, worden de belangen van andere overheden of instanties niet geschaad.

3.10 Handhaving

Doel handhavend optreden

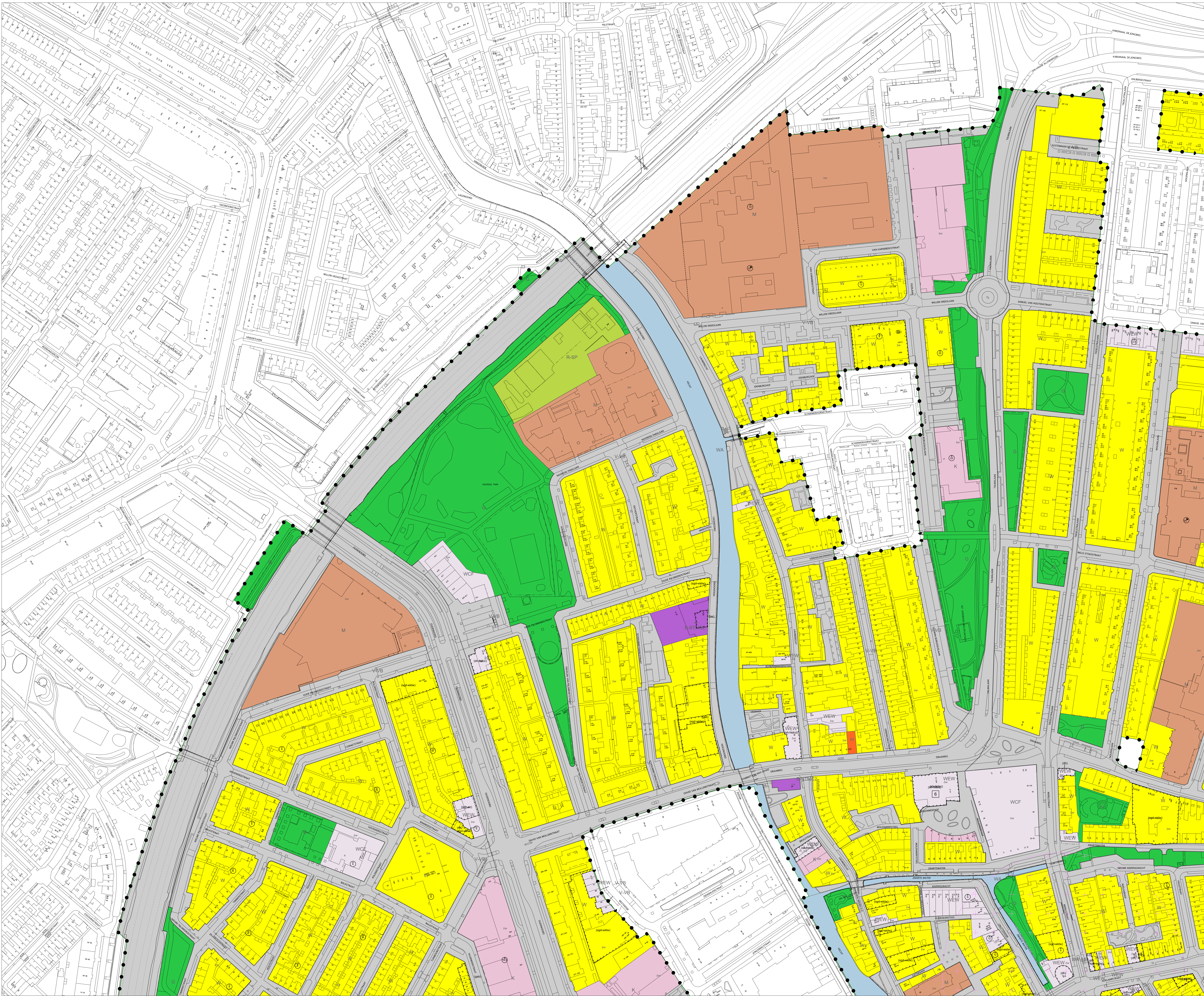
Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde 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 voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden. Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingsplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven

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

3.11 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

B-BTMC2

Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2

B-NV

Bedrijf - Nutsvoorziening

BWF

Bijzondere wijkfunctie

DH

Detailhandel

G

Groen

H

Horeca

HO

Hotel

K

Kantoor

M

Maatschappelijk

R-SP

Recreatie - Speeltuin

V

Verkeer

V-RV

Verkeer - Rallerverkeer

V-VB

Verkeer - Verblifsgebied

WA

Water

WEW

Werken in de wijk

WCF

Wijkcentrumfunctie

W

Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-BSG

Waarde - Beschermd stadsgezicht

WR-MB

Waarde - Molenbiothoop

WVS

Waterstaat

Gebiedsaanduidingen

av-2

overige zone - archeologische verwachting 2

av-3

overige zone - archeologische verwachting 3

av-4

overige zone - archeologische verwachting 4

av-5

overige zone - archeologische verwachting 5

bw

overige zone - bouwen

koebv

overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden

Functionaanduidingen

(att)

atelier

(bw)

bedrijfswoning

(dh)

detailhandel

(gab)

garagebox

(k)

kantoor

(m)

maatschappelijk

(pg)

parkeergarage

(re)

religie

(sdh-a2)

specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak

(sgd-widw)

specifieke vorm van gemengd - werken in de wijk

(sg-dw)

specifieke vorm van groen - dierenweide

(sh-hidcb)

specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie b

(sh-hidcc)

specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie c

(sh-hidcd)

specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d

(sh-hidcd2)

specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d2

(sm-01)

specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf

(sw-sst)

specifieke vorm van wonen - short-stay

(vml)

verkoop punt motorbrandstoffen met lpg

(w)

wonen

(zw)

zorgwoning

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

maximum goothoogte (m)

maximum bouwhoogte (m)

maximum bebouwingspercentage (%)

maximum aantal wooneenheden

Bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogenbuurt, Griffpark

Verbeelding

BLAD 1

Handtekening van de regents van

Naam

Titel

Handtekening

Stempel

Naam

Titel

Handtekening

Stempel

Naam

Titel

Handtekening

Stempel

Naam

Titel

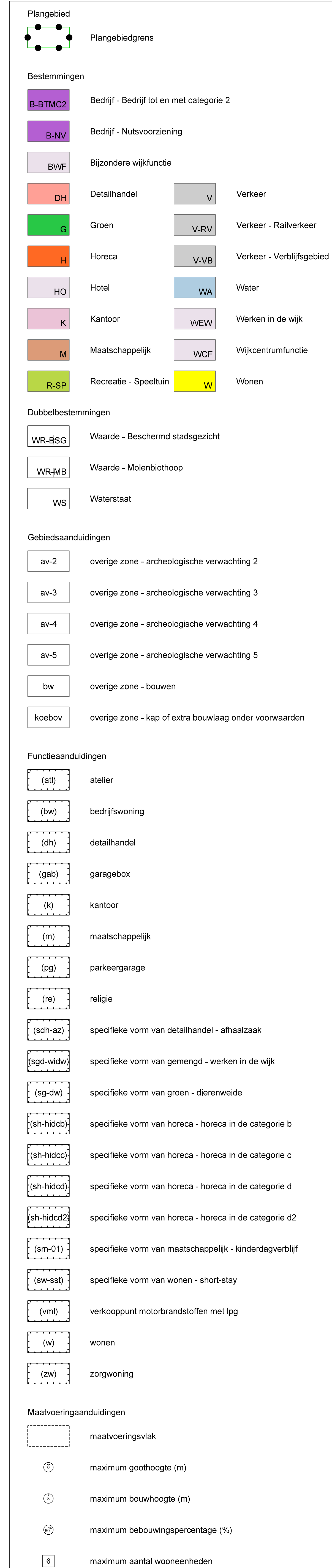
Handtekening

Stempel

De digitale versie van de verbeelding is autoritair en rechtsgeldig door de afzender vastgesteld.

De afzender aanvaardt de aansprakelijkheid voor de afzender vastgesteld.

Gemeente Utrecht / Omgevingswetplan Rijk / Stadsplan 1 / 2021 AZ / Postbus 8405 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2889000



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

B-BTMC2

Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 2

B-NV

Bedrijf - Nutsvoorziening

BWF

Bijzondere wijkfunctie

DH

Detailhandel

G

Groen

H

Horeca

HO

Hotel

K

Kantoor

M

Maatschappelijk

R-SP

Recreatie - Speeltuin

V

Verkeer

V-RV

Verkeer - Railverkeer

V-VB

Verkeer - Verblifgebied

WA

Water

WEW

Werken in de wijk

WCF

Wijkcentrumfunctie

W

Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-BSG

Waarde - Beschermd stadsgezicht

WR-MB

Waarde - Molenbiothoop

WS

Waterstaat

Gebiedsaanduidingen

av-2

overige zone - archeologische verwachting 2

av-3

overige zone - archeologische verwachting 3

av-4

overige zone - archeologische verwachting 4

av-5

overige zone - archeologische verwachting 5

bw

overige zone - bouwen

koebv

overige zone - kap of extra bouwlaag onder voorwaarden

Functieaanduidingen

(atl)

atelier

(bw)

bedrijfswoning

(dh)

detailhandel

(gab)

garagebox

(k)

kantoor

(m)

maatschappelijk

(pg)

parkeergarage

(re)

religie

(sdh-az)

specifieke vorm van detailhandel - afhaalzaak

(sgd-widw)

specifieke vorm van gemengd - werken in de wijk

(sg-dw)

specifieke vorm van groen - dierenweide

(sh-hidcb)

specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie b

(sh-hidcc)

specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie c

(sh-hidcd)

specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d

(sh-hidcd2)

specifieke vorm van horeca - horeca in de categorie d2

(sm-01)

specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf

(sw-sst)

specifieke vorm van wonen - short-stay

(vml)

verkoop punt motorbrandstoffen met lpg

(w)

wonen

(zw)

zorgwoning

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

3

maximum goothoogte (m)

4

maximum bouwhoogte (m)

50

maximum bebouwingspercentage (%)

6

maximum aantal wooneenheden

Bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan Pijsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griffpark

Verbeelding

BLAD 3

Hierbij horen de regels van

Bestemming	Regel	Regel	Regel	Regel
Bestemming	Regel	Regel	Regel	Regel
Bestemming	Regel	Regel	Regel	Regel
Bestemming	Regel	Regel	Regel	Regel
Bestemming	Regel	Regel	Regel	Regel

De digitale versie van de verbeelding is autorisatie en rechtsgevoel door alle auteurs versien.

Gemeente Utrecht / Omgevingsgratie Ruitte / Stadsplan 1 / 2021 AZ / Postbus 8405 / 3503 RK | Utrecht / Tel. 030-269000

ALBENICHAALPOMPELTOERVOOD

Commissie

Bestuurder of Bestuurder

Bestuurder

Bestuurder

Bestuurder

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

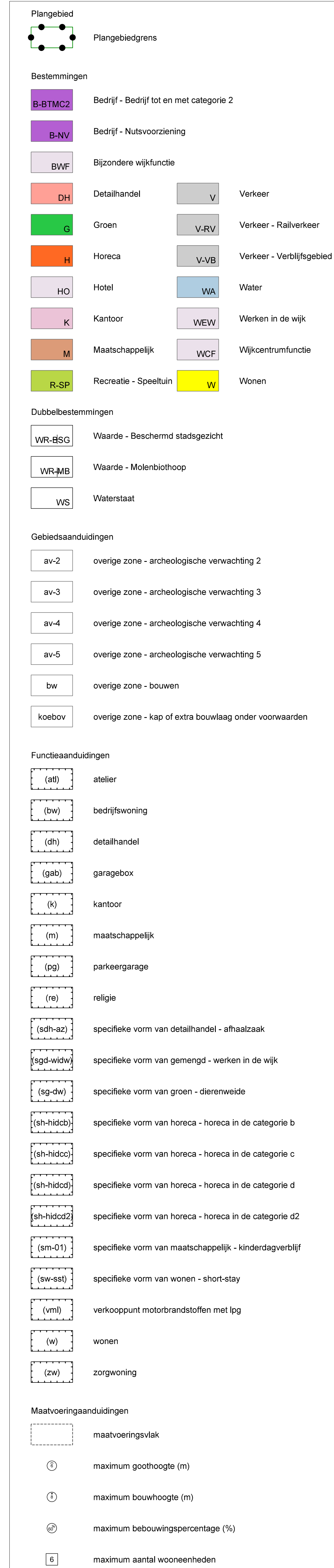
97

98

99

100

NL.IMRO.0344.BPCHWPJL.TUINVOGG-VA01.dgn



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	S.J. van Asperdt	Datum	25 mei 2023
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	11228942
E-mail	s.van.asperdt@utrecht.nl	Onderwerp	Reacties omgevingsvergunningsaanvraag tbv bespreking Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark
Bijlage(n)	2 (geheim)	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Op 23 mei 2023 stuurden wij u het raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark. Bij de vaststelling van de agenda vandaag van de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken heeft u besloten dit raadsvoorstel vandaag in de commissie te bespreken. Ten behoeve van deze behandeling heeft u gevraagd om kennis te kunnen nemen van de reacties op de omgevingsvergunningsaanvraag die wij op 24 februari 2023 hebben ontvangen voor een filiaaluitbreiding aan de Oudemanstraat. De locatie van deze aanvraag ligt in het plangebied van het Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark.

Geheimhouding

U ontvangt de totale set ingekomen reacties op de aanvraag omgevingsvergunning voor de Oudemansstraat 2, deze originele reacties bevatten (herleidbare) persoonsgegevens. Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming mogen deze alleen aan u – niet openbaar - worden verstrekt ten behoeve van de voorbereiding van bestuurlijke besluitvorming (artikel 3.1 AVG in samenhang met artikel 5.1 sub e Woo). Op delen van de reacties hebben we tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub i van de Woo.

Aanvraag omgevingsvergunning en samenvatting reacties

Op 1 maart 2023 is de [Aanvraag](#) omgevingsvergunning, het wijzigen van een gevelkozijn en interne aanpassingen, Oudemansstraat 2 te Utrecht, HZ_WABO-23-06552, gepubliceerd in het gemeenteblad. Hierop zijn 20 reacties binnengekomen. De wettelijke beslistermijn van de aanvraag is op 17 april met 6 weken verlengd. Dit is gebruikelijk als er schriftelijke reacties van omwonenden inkomen. Op 19 april is de [Verlenging](#) beslistermijn omgevingsvergunning, HZ_WABO-23-06552 gepubliceerd in het gemeenteblad. Vervolgens zijn via een handtekeningactie in mei nog 72 reacties tegen de aanvraag binnengekomen.

Datum 25 mei 2023
Ons kenmerk 11228942

Hieronder hebben wij de ingediende reacties die betrekking hebben op het woon- en leefklimaat samengevat:

- De woonstraat (Oudemansstraat) gaat belast worden met winkelachtige overlast, hier was geen sprake van in de huidige situatie. Verwachtte overlast is bijvoorbeeld: toename verkeer(sbewegingen), zwerfafval, lichtoverlast, geluidsoverlast, parkeerdruk en veiligheid. Verder wordt aangegeven dat het kindvriendelijke karakter van de straat in geding komt door de hoeveelheid klanten die de winkel zullen bezoeken;
- Er wordt nu een verkooppunt in deze woonstraat gevestigd;
- Verkooppunt veroorzaakt veel overlast in een kleine straat die toch al een sluiproute voor de wijk is. Er zal meer stilstaand verkeer zijn, meer scooters die de straat in komen. Qua verkeershinder en verkeersveiligheid zal het achteruitgaan. Er is nu al sprake van veel parkeeroverlast door klanten die snel even de auto parkeren om iets te kopen in de supermarkt;
- Er zijn alternatieven om de winkel te openen aan de zijde van de Willem van Noortstraat;
- De gevel van het pand is uniek en past bij het straatbeeld;
- De beoogde winkel vormt de huidige nooduitgang van de winkel, is het vervallen van deze nooduitgang wel veilig?
- In 2018 heeft de winkeleigenaar met omwonenden onder andere afgesproken dat in dit pand (aan de Oudemansstraat) geen bedrijfsmatige activiteiten ontplooit zouden worden, de aanvraag is in strijd met deze afspraken.

Wij hebben u over deze casus ook onder geheimhouding geïnformeerd. Het is onontkoombaar dat in een geheime brief enige openbare informatie wordt meegenomen om de context van de geheime informatie te kunnen duiden. U kunt in uw debat uiteraard in openbaarheid spreken over bovenstaande informatie.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,