Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord

Maart 2023

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

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

2 SAMENVATTING 5

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

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN 42

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

1 Inleiding

1.1 Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord

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

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

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

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

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

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

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

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

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

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

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

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

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

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

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

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

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

2.2 Inhoud van de zienswijzen

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

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

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

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van zienswijze 8

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

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

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

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

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

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

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

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

19.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

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

Artikel 19 Bescherming van archeologische waarden

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

Met inachtneming van artikel 18 is het volgende grondwerk toegestaan:

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

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

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

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

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

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

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

19.4 Vergunning in verband met de archeologische waarde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van zienswijze 8

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

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

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

Naar aanleiding van zienswijze 7

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

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

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

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

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Terwijdesingel
- Vleutensebaan
- Jazzsingel
- Stockholmstraat
- Grauwaartsingel

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

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

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

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

Tabel 1 Programma hoogbouwkavel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabel 2 Parkeerbehoefte woonprogramma MARK

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

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

Tabel 3 Parkeerbehoefte overig programma MARK

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

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

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

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

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

Tabel 4 Parkeerbehoefte na aftrek deelauto's en extra fietsparkeren

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

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

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

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

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

Tabel 5 Parkeervraag vaste gebruikers

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

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

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

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

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

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

Tabel 6 Parkeren bezoekers in doelgroepengarage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Terwijdesingel
- Vleutensebaan
- Jazzsingel
- Stockholmstraat
- Grauwaartsingel

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

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

Verkeersaantrekkende werking

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

Tabel 1 Programma hoogbouwkavel

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

Analyse

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

Capaciteit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabel 2 Parkeerbehoefte woonprogramma MARK

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

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

Tabel 3 Parkeerbehoefte overig programma MARK

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

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

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

Tabel 4 Parkeerbehoefte na aftrek deelauto's en extra fietsparkeren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Natuurnetwerk Nederland en Groen Contour
Het plangebied ligt buiten het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Directe effecten op het NNN zijn uit te sluiten en het toetsingskader van het NNN is niet van toepassing. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Groene Contour." wordt vervangen door de tekst:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De tekst: "Plan Gemeentelijke Watertaken 2016-2019
Het Plan Gemeentelijke Watertaken beschrijft de invulling van de wettelijke gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Ook de wijze van beheer van oppervlaktewater wordt beschreven. Op basis van de zorgplichten heeft de gemeente op het gebied van water de volgende taken:

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

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

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

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

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

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

klimaatneutrale warmtevoorziening moet aan de voorwaarden duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar voldoen.

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

"Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)
Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. De CO2-uitstoot in onze stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van huizen en gebouwen met aardgas (inclusief de stadsverwarming). Ook gebruiken gebouwen op dit moment relatief veel warmte door een lage isolatiegraad en installaties met een laag rendement. Om de doelstelling te behalen om als Utrecht zo snel mogelijk, in ieder geval in 2030 klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig. Een duurzame warmtevoorziening kan gerealiseerd worden door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen. Dit vraagt om ingrijpende aanpassingen in gebouwen, de energieinfrastructuur en om nog meer gebruik van duurzame warmtebronnen. Natuurlijke momenten, op zowel gebouw- als gebiedsniveau, moeten worden benut om de warmtetransitie te versnellen. Een klimaatneutrale warmtevoorziening moet aan de voorwaarden duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar voldoen. In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd en worden gemeenten verplicht om een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen.

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

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

De tekst: "Utrecht: energiek middelpunt van het land, Energieplan Utrecht en duiding van het college bij het Energieplan (2016) en de Utrechtse Energieagenda's 2016 - 2019
De gemeenteraad heeft op 14 januari 2016 het Energieplan besproken en het document Duiding van het College bij het Energieplan vastgesteld. Deze documenten geven samen richting aan het energiebeleid in Utrecht voor de komende jaren. Het Energieplan is door 165 Utrechters opgesteld en hierbij stond de volgende vraag centraal: realiseer een klimaatneutraal Utrecht. Aan de hand van de onderwerpen wonen, werken, vervoer en centrale energievoorziening in Utrecht zijn, om dit te

bereiken, te nemen maatregelen geformuleerd. Bewustwording via het verbeteren van informatievoorziening is hierbij belangrijk en de gemeente heeft een grote en pro-actieve rol bij de overgang naar duurzame energie.

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

- 30% CO2-reductie ten opzichte van 2010;
- 20% van het totale energieverbruik wordt duurzaam opgewekt;
- 10% van de daken zijn voorzien van zonnepanelen.

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

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

"Utrecht: energiek middelpunt van het land, Energieplan Utrecht en duiding van het college bij het Energieplan (2016) en de Utrechtse Energieagenda's 2016 - 2019
De gemeenteraad heeft op 14 januari 2016 het Energieplan besproken en het document Duiding van het College bij het Energieplan vastgesteld. Deze documenten geven samen richting aan het energiebeleid in Utrecht voor de komende jaren. Het Energieplan is door 165 Utrechters opgesteld en bevat voor de onderwerpen wonen, werken, vervoer en centrale energievoorziening maatregelen om een klimaatneutraal Utrecht te bereiken. Bewustwording via het verbeteren van informatievoorziening is hierbij belangrijk. De gemeente heeft een grote en pro-actieve rol bij de overgang naar duurzame energie.

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

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

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

2.3.4.22 Wijziging beleidskader 2.2.1
De tekst: 'Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vorm gegeven worden. De Omgevingsverordening heeft van 1 juni 2021 tot en met 12 juli 2021 ter inzage gelegen en zal naar verwachting in maart 2022 vastgesteld worden. De Omgevingsverordening heeft van 1 juni 2021 tot en met 12 juli 2021 ter inzage gelegen en zal naar verwachting in maart 2022 vastgesteld worden. De Omgevingsverordening zal tegelijk met de Omgevingswet in werking treden.' wordt vervangen door de tekst:

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

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

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

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

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

1. Goed plan

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

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

2. Parkeernormen

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

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

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

3. Vervoersvraag

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

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

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

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

Zienswijze 2

1. Blij met plan

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

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

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

Zienswijze 3

1. Parkeren

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

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

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

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

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

Zienswijze 4

1. Plan niet passend in Utrecht

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

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

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

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

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

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

2. Afslag 7

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

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

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

Zienswijze 5

1. Positieve ontwikkeling

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

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

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

Zienswijze 6

1. Inpassing plan

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

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

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

2. Afwijking percentage sociale huur

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

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

3. Verdeling woningen over het gebouw

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

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

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

Zienswijze 7

1. Planologische inpassing ten opzichte van industrieterrein Lage Weide

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

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

2. Onvoldoende onderzoek geluidsbelasting en luchtemissies Eneco Lage Weide

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

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

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

3. Geen mogelijkheden meer voor uitbreiding

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

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

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

Zienswijze 8

1. Boringsvrije zone

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

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

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

Zienswijze 9

1. Toekomstbestendig ontwerp, uitkijkplatform inpandig

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

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

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

2. Omgeving van de kavel

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

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

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

Zienswijze 10

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

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

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

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