Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 5

Hoofdstuk 2 Functies 6

Artikel 3 Groen 6
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 6
Artikel 5 Woongebied 7
Artikel 6 Wonen 9

Hoofdstuk 3 Bouwen 11

Artikel 7 Inleidende bepalingen over het bouwen 11
Artikel 8 Bijzondere regels over bouwen 11
Artikel 9 Bouwen is toegestaan 11
Artikel 10 Bouwen met vergunning 12

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken 13

Artikel 11 Activiteiten die niet zijn toegestaan 13
Artikel 12 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte 13
Artikel 13 Additionele horeca 14
Artikel 14 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca 15
Artikel 15 Afwijkende bedrijfsactiviteiten met een vergunning 16
Artikel 16 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten 16

Hoofdstuk 5 Grondwerk 17

Artikel 17 Bescherming van archeologische waarden 17

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotregels 19

Artikel 18 Overgangsrecht 19
Artikel 19 Slotregel 19

Bijlagen regels 21

Bijlage 1 Begrippenlijst 21

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten 21

Bijlage 3 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 21

Bijlage 4 Lijst van Horeca-activiteiten 21

Bijlage 5 Schets van de locatie van de torens 21

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader 23

1.1 Aanleiding 23
1.2 Doel 23
1.3 Beleid 24
1.4 Juridische aspecten 26

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel 29

2.1 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels) 29

2.2 Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels) 29
2.3 Bouwen (hoofdstuk 3 van de regels) 41
2.4 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels) 45
2.5 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels) 52
2.6 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 6 van de regels) 53
2.7 Bijlagen bij de regels 54

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid 55

3.1 Inleiding 55
3.2 Milieueffectrapportage 55
3.3 Gezondheid 56
3.4 Klimaat en duurzaamheid 57
3.5 Thematisch onderzoek 61
3.6 Kabels, leidingen en straalpaden 95
3.7 Economische uitvoerbaarheid 95
3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 96
3.9 Handhaving 97
3.10 Conclusie 97

Bijlagen toelichting 98

Bijlage 1 Belangrijkste wettelijke bepalingen 98

Bijlage 2 Watertoets 98

Bijlage 3 Externe veiligheid, advies RUD 98

Bijlage 4 Externe veiligheid, onderzoek 98

Bijlage 5 Luchtkwaliteit, beoordeling 98

Bijlage 6 Stikstofdepositie, onderzoek 98

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek 98

Bijlage 8 Geluidcontouren Jaarbeurs 98

Bijlage 9 Ecologie, quick scan 98

Bijlage 10 Natuurtoets De Foreest, quick scan 98

Bijlage 11 Vleermuisonderzoek 98

Bijlage 12 Geluid weg en spoor, onderzoek 98

Bijlage 13 Tabel berekening parkeernorm 98

Bijlage 14 Rapport doorstroming Busbaan Dichterswijk 98

Bijlage 15 Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein 98

Bijlage 16 Actualisatie aanvullend MER Stationsgebied 98

Bijlage 17 Aanmeldnotitie Bestemmingsplan Beurskwartier 1 (29 juni 2020) 98

Bijlage 18 Quick scan natuurtoets Jan van Foreeststraat 98

Bijlage 19 Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16, Stec Groep, 17 maart 2020 98

Bijlage 20 Gebiedsprofielen werklocaties Utrecht, Stec Groep, 23 maart 2020 98

Bijlage 21 Laddertoets voorzieningen Utrecht Beurskwartier 98

Bijlage 22 Verkennende bezonningsstudie (mei 2021) 98

Bijlage 23 Planschaderisicoanalyse Beurskwartier 1 98

Bijlage 24 Planschaderisicoanalyse De Foreest 98

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De uitleg van de begrippen zoals die in de Begrippenlijst, bijlage 1 bij de regels, zijn opgenomen, is bepalend bij de uitleg van het bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1 Hoogtematen

1. De hoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
2. De goothoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
3. De hoogte van een kap: de afstand vanaf de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.

2.2 Dakhelling

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

2.3 Oppervlakte

1. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.): het totaal van de binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte van alle verdiepingen, inclusief kelders en souterrains.
3. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.): de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
4. De gebruiksoppervlakte van woonruimte: met toepassing van de norm NEN 2580.

2.4 Inhoud

De inhoud van een bouwwerk: de inhoud, gemeten tussen

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

2.5 Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Groen

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, voor vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat, voor water en speel- en verblijfsplekken. Locaties met de functie Groen zijn ook bedoeld voor groen dat een gezond leefklimaat voor flora en fauna vergroot, de biodiversiteit stimuleert en voedsel en schuilgelegenheid biedt aan dieren.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, geluidwerende voorzieningen, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.

3.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het aanleggen van parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen;
2. het aanleggen van ontsluitingswegen voor aangrenzende functies (bestemmingen);
3. het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening;
4. activiteiten die bomen aantasten;
5. activiteiten die de biodiversiteit aantasten, met uitzondering van gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, voor langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, voor groen en water, en voor de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, parkeerplaatsen, standplaatsen, kleine gebouwde parkeervoorzieningen voor fietsen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen en kunstobjecten.
2. Het plaatsen en gebruiken van terrassen die voldoen aan de eisen van de horecaverordening en het terrassenreglement zijn toegestaan bij een horecagelegenheid.
3. Terrassen bij horecagelegenheden zijn toegestaan, als het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau veroorzaakt door stemgeluid op het terras op de gevels van omliggende geluidgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).

4.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening;
2. activiteiten die bomen aantasten.

Artikel 5 Woongebied

5.1 Doel van de functie

Op een locaties met de functie Woongebied wordt een transformatie naar een hoogstedelijk woongebied voor gezond, stedelijk leven, met een goede mix van woningen, centrumfuncties, groen en een fijnmazig verkeersnetwerk voor langzaam verkeer beoogd. De leden 5.2 tot en met 5.5 bevatten de voorwaarden waaronder deze transformatie gestalte moet krijgen.

5.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Op een locatie met de functie Woongebied zijn de volgende activiteiten met inachtneming van de in de leden 5.4 en 5.5 gestelde regels toegestaan:
   a. wonen en de daarbij behorende activiteiten die voldoen aan de regels over de activiteit wonen en het gebruik van de woning, waarbij geldt dat er maximaal 3.384 woningen toegestaan zijn en de bruto vloeroppervlakte van alle woningen gezamenlijk in totaal niet meer dan 223.500m^2 bedraagt;
   b. zelfstandige kantoren, maximaal 50.000m^2 bedrijfsvloeroppervlak;
   c. voorzieningen, in totaal maximaal 15.000m^2 bedrijfsvloeroppervlak, in de vorm van:
      - activiteiten die bij een levendig stadscentrum horen, te weten winkels, waaronder afhaalzaken, in totaal maximaal 2.600m^2 bedrijfsvloeroppervlak, het verlenen van diensten, horeca, met uitzondering de categorieën A1 en A2 van de Lijst van Horeca-activiteiten en in totaal maximaal 7.500m^2 bedrijfsvloeroppervlak, sport, vermaak, cultuur, medische en paramedische diensten en andere publieksfuncties;
      - bedrijfsactiviteiten van bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijven in de woonomgeving;
      - onderwijs, kinderopvang;
      - activiteiten die horen bij de activiteiten die in dit onderdeel genoemd zijn, zoals het aanleggen, inrichten, gebruiken en in stand houden van, tuinen, erven, daktuinen, dakterrassen, parkeervoorzieningen voor deelauto's, fietsen of voertuigen van mensen met een beperking, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen, voorzieningen voor het verzamelen en afvoeren van afval.
2. In de openbare ruimte zijn toegangspaden, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, verblijfsgebied, terrassen, ongebouwde voorzieningen voor parkeren en het stallen van fietsen, voorzieningen voor het verzamelen en afvoeren van afval, waterberging, nutsvoorzieningen en de daarbij horende activiteiten toegestaan, waarbij de volgende regels in acht genomen worden:
   a. de inrichting van de openbare ruimte voldoet aan de volgende voorwaarden:
      - de inrichting van het gebied legt ecologische verbindingen met de gebieden rond het plangebied;
      - in het noordelijke deel van het plangebied komt een park met een minimaal oppervlak van 3.000m2;
      - de inrichting van het gebied houdt rekening met de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hoge temperaturen en voldoet aan de gemeentelijke toegankelijkheidseisen;
      - de voorzieningen voor autoverkeer zijn beperkt tot uitsluitend de voorzieningen die nodig zijn voor het laden en lossen en voor het parkeren van deelauto's, hulpdiensten en auto's van invaliden; in de openbare ruimte is op of boven maaiveldniveau geen plaats voor het parkeren van andere auto's;
   b. terrassen bij horecagelegenheden zijn toegestaan, als het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau van het geluid dat op het terras veroorzaakt wordt, zoals stemgeluid, op de gevels van omliggende geluidgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur).

5.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. opslag, anders dan tijdelijke opslag in verband met het bouwen, van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
2. het gebruiken van ruimtes voor shisha lounges en belhuizen.

5.4 Nieuwe activiteiten alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder vergunning activiteiten te starten. De vergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels van lid 5.5.

2. Het verbod onder 1 is niet van toepassing op bestaande activiteiten en op de activiteiten die in lid 5.2 onder 2 genoemd worden.

5.5 Voorwaarden voor een vergunning

1. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning van lid 5.4 alleen voor activiteiten en voorzieningen die in lid 5.2 worden genoemd, die niet in strijd zijn met de regels in lid 5.3 en als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
   a. een bouwwerk wordt gebouwd en gebruikt in overeenstemming met lid 5.2;
   b. gebouwen voldoen aan de volgende voorwaarden:
      - gebouwen vormen gesloten bouwblokken;
      - de hoogte van een gebouw bedraagt maximaal 30 meter; een hoogte tot 45 meter is ook toegestaan en er mogen maximaal 8 gebouwen in de vorm van een toren gebouwd worden die hoger zijn dan 45 meter, met een maximale hoogte van 90 meter en een maximale breedte van 30 meter, als die hogere bebouwing geen onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaakt;
      - een gebouw in de vorm van toren dat hoger is dan 45 meter staat ter plaatse of in de nabijheid van de locatie die in bijlage 5, Schets van de locatie van de torens, bij de regels is aangegeven en heeft een grondvlak van maximaal 750m^2 en maximale hoogte van 90 meter als de locatieaanduiding van het gebouw in die bijlage een rode kleur heeft en in de andere gevallen een grondvlak van maximaal 650m^2 en een maximale hoogte van70 meter; de omvang van het grondvlak wordt op 45 meter hoogte gemeten;
   c. de situering van de bouwblokken laat voldoende ruimte voor ecologische verbindingen met de gebieden rond het plangebied, een park in het noordelijke deel van minimaal 3.000 m2 en voor maatregelen in verband met de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hoge temperaturen;
   d. een gebouw levert een evenredige bijdrage aan het beheersen en beperken van de gevolgen van de klimaatverandering bijvoorbeeld met maatregelen die leiden tot een efficiënt energiegebruik, voorzieningen voor waterafvoer of groene daken op de lagere gebouwen;
   e. de activiteiten die op de begane grond van een gebouw plaatsvinden doen geen afbreuk aan de beleving van een levendig straatbeeld;
   f. geluidsonderzoek toont aan hand van de door het Rijk uitgegeven Handreiking Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai aan dat de geluidbelasting door activiteiten of installaties die bij de representatieve bedrijfssituaties van de Jaarbeurs horen op het moment van een aanvraag binnen de onderstaande normen blijft:
      - op de gevel van een woning of van een andere geluidsgevoelige verblijfsruimte mag het langtijdgemiddelde geluidniveau van 7-19 uur niet meer zijn dan 45 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 40 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 35 dB(A); vanaf de vierde bouwlaag zijn waarden toegestaan die maximaal 5 dB(A) hoger zijn dan de genoemde waarden;
      - op de gevel van een woning of van een andere geluidsgevoelige verblijfsruimte mag het maximale geluidniveau van 7-19 uur niet meer zijn dan 70 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 65 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 60 dB(A);
   g. geluidsonderzoek toont aan hand van de door het Rijk uitgegeven Handreiking Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai aan dat de geluidbelasting door installaties van de kantoren aan de Graadt van Roggenweg op het moment van een aanvraag binnen de onderstaande normen blijft:
      - op de gevel van een woning of van een andere geluidsgevoelige verblijfsruimte mag het langtijdgemiddelde geluidniveau van 7-19 uur niet meer zijn dan 50 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 45 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 40 dB(A);
      - op de gevel van een woning of van een andere geluidsgevoelige verblijfsruimte mag het maximale geluidniveau van 7-19 uur niet meer zijn dan 70 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 65 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 60 dB(A);
   h. voorzieningen in de ondergrond die nodig zijn voor het functioneren van het bouwwerk passen bij een doelmatige verdeling van het gebruik van de ondergrond en doorboren de scheidingslaag tussen de het eerste en het tweede waterhoudend pakket alleen als daar een dringende reden voor is;
   i. de totale parkeerbehoefte van alle functies, berekend volgens de algemene regels over het realiseren van voldoende parkeergelegenheid, met de systematiek die in de toelichting is beschreven, mag het aantal van 1.359 parkeerplaatsen niet overschrijden.
2. Burgemeester en wethouders houden bij de beoordeling of een aanvraag voldoet aan de voorwaarden rekening met eerder verleende vergunningen.

5.6 Uitvoering en voortgangsbewaking

1. Burgemeester en wethouders stellen de Beleidsregels Uitvoering programma Beurskwartier 1 vast om de beoordelingscriteria die in lid 5.5 worden opgesomd in te vullen of te verduidelijken. Voor zover over het betreffende beoordelingscriterium beleidsregels zijn gesteld, beoordelen burgemeester en wethouders aan de hand van de Beleidsregels Uitvoering programma Beurskwartier 1 of een aanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria. Als de beleidsregels worden gewijzigd, treden de gewijzigde beleidsregels in de plaats van de daarvoor geldende beleidsregels. De beleidsregels gaan over:
   a. de wijze waarop de situering van gebouwen of delen van gebouwen geen onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaken, waarbij de beleidsregels in ieder geval de aspecten schaduwwerking en windhinder betrekken en de beleidsregels locaties mogen aanwijzen voor gebouwen die hoger zijn dan 30 meter aanvaardbaar zijn;
   b. de wijze waarop de situering van gebouwen voldoende bijdraagt een ecologische verbindingen, groen en de gevolgen van klimaatverandering;
   c. wanneer een gebouw een evenredige bijdrage levert aan het beheersen en beperken van de gevolgen van klimaatverandering;
   d. welke activiteiten geen afbreuk doen aan een levendig straatbeeld.
2. Over de voortgang van de realisering van het in lid 5.1 beschreven doel leggen burgemeester en wethouders vanaf 1 januari 2023 jaarlijks verantwoording af in een voortgangsrapport.
3. Het voortgangsrapport bevat in ieder geval de volgende onderdelen:
   a. een overzicht van de gerealiseerde onderdelen van het programma voor het Beurskwartier;
   b. een overzicht van de onderdelen van het programma voor het Beurskwartier die vergund of in uitvoering zijn;
   c. een evaluatie van de invulling, de planning en de fasering van het project;
   d. een conclusie waaruit blijkt of het programma, de beoogde stedenbouwkundige invulling, de fasering of de planning veranderd moeten worden.

Artikel 6 Wonen

6.1 Doel van de functie

Op locaties met de functie Wonen wordt een transformatie naar, in hoofdzaak, woningen beoogd. De leden 6.2 tot en met 6.5 bevatten de voorwaarden waaronder deze transformatie gestalte moet krijgen.

6.2 Activiteiten en voorzieningen die zijn toegestaan

Op een locatie met de functie Woongebied zijn de volgende activiteiten met inachtneming van de in de leden 6.3 tot en met 6.5 gestelde regels toegestaan:

1. wonen en de daarbij behorende activiteiten die voldoen aan de regels over de activiteit wonen en het gebruik van de woning, waarbij geldt dat er maximaal 60 woningen zijn toegestaan;
2. in het noordelijke deel, op de locaties waar een bouwhoogte van 30m is toegestaan, is op de begane grond en de eerste verdieping een centrumfunctie met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 350 m^2 toegestaan; de centrumfunctie mag ruimte bieden aan de volgende activiteiten:
   a. activiteiten die bij een levendig stadscentrum horen, met uitzondering van het exploiteren van winkels of afhaalzaken: het verlenen van diensten, sport, vermaak, cultuur, medische en paramedische diensten en andere publieksfuncties;
   b. horeca, met uitzondering de categorieën A1 en A2 van Lijst van Horeca-activiteiten;
   c. lichte bedrijfsactiviteiten door bedrijven in categorie A en B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
   d. kinderopvang.

6.3 Nieuwe activiteiten alleen met vergunning

1. Het is verboden om zonder vergunning activiteiten te starten. De vergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels in onderdeel 2 van dit lid en de activiteiten niet in strijd zijn met de leden 6.4 en 6.5.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning alleen voor activiteiten en voorzieningen die in lid 6.2 worden genoemd en als het beoogde bouwwerk aan de volgende voorwaarden voldoet:
   a. geluidsonderzoek toont aan hand van de door het Rijk uitgegeven Handreiking Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai aan dat de geluidbelasting door het gebruiken van of door activiteiten van het parkeerterrein dat aangrenzend aan de functie Wonen aan de spoorzijde ligt op het moment van een aanvraag binnen de onderstaande normen blijft;
      - op de gevel van een woning of van een andere geluidsgevoelige verblijfsruimte mag het

langtijdgemiddelde geluidniveau van 7-19 uur niet meer zijn dan 45 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 40 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 35 dB(A); vanaf de vierde bouwlaag zijn waarden toegestaan die maximaal 5 dB(A) hoger zijn dan de genoemde waarden;
    - op de gevel van een woning of van een andere geluidsgevoelige verblijfsruimte mag het maximale geluidniveau van 7-19 uur niet meer zijn dan 70 dB(A), van 19-23 uur niet meer dan 65 dB(A) en van 23-7 uur niet meer dan 60 dB(A);
b. een gebouw is niet hoger dan de hoogte die de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) op een locatie aangeeft, waarbij een gebouw maximaal 4 bouwlagen heeft op locaties met een maximum bouwhoogte van 15 meter en maximaal 9 bouwlagen op locaties met een maximum bouwhoogte van 30 meter;
c. alle ingangen van woningen en bij de woning horende gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een beperking;
d. een woning met woonruimten die allemaal of allemaal op één na op dezelfde verdieping liggen, wordt gebouwd als een nultredenwoning.

6.4 Voorwaardelijke verplichting toegang parkeerterrein

Activiteiten die tot gevolg hebben dat de bestaande inrit van het parkeerterrein dat aangrenzend aan de functie Wonen aan de spoorzijde ligt geblokkeerd wordt zijn pas toegestaan op het moment dat het parkeerterrein via een nieuwe inrit bereikbaar is.

6.5 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. opslag, anders dan tijdelijke opslag in verband met het bouwen, van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden;
2. het gebruiken van ruimtes voor shisha lounges, afhaalzaken en belhuizen.

Hoofdstuk 3 Bouwen

Artikel 7 Inleidende bepalingen over het bouwen

7.1 Werking van de regels in dit hoofdstuk

Regels in dit hoofdstuk blijven buiten toepassing voor zover zij niet te verenigen zijn met een regel over de toegewezen functie, met uitzondering van de regel in artikel 8, lid 8.2, die altijd van toepassing is.

7.2 Nieuwe bouwwerken

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

7.3 Bestaande bouwwerken

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

Artikel 8 Bijzondere regels over bouwen

8.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

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

8.2 Woningvorming en omzetting

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

Artikel 9 Bouwen is toegestaan

9.1 Vergunningvrij bouwen

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

1. als wettelijk bepaald is dat een bouwactiviteit niet hoeft te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan;
2. als het bouwwerk op grond van de volgende leden van dit artikel is toegestaan;
3. als in de regels over de toegewezen functie regels over het bouwen zijn opgenomen en het bouwen in overeenstemming is met die regels en met de regels in dit hoofdstuk.

9.2 Bijbehorend bouwwerk dat aan een openbaar gebied grenst

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

9.3 Bouwen in de openbare ruimte

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

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

Artikel 10 Bouwen met vergunning

10.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens

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

10.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels

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

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

10.3 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 9, lid 9.1, een tijdelijke vergunning verlenen voor het vergroten van een bijgebouw voor mantelzorg, ongeacht de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is en geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen veroorzaakt. Zodra de vergunning vervalt, moet de vergroting ongedaan gemaakt worden voor zover die in strijd is met de regel onder 1.

Hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 11 Activiteiten die niet zijn toegestaan

11.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies

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

11.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen

1. De volgende activiteiten zijn verboden:
   a. het plaatsen, laten plaatsen of geplaatst houden van een onderkomen op een sta- of ligplaats op onbebouwde locaties;
   b. bedrijfsmatige seksactiviteiten;
   c. zelfstandige horeca-activiteiten, belhuizen en afhaalzaken;
   d. het aanbieden van logies;
   e. het permanent bewonen van stacaravans en recreatiewoningen;
   f. het kamperen op onbebouwde gronden;
   g. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
   h. het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn;
   i. het opslaan van goederen in de openbare ruimte anders dan opslag die hoort bij een aan de openbare ruimte toegewezen functie;
   j. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
   k. het opslaan van voertuigen, vliegtuigen, boten of onderdelen daarvan op onbebouwde locaties;
   l. het storten of het opslaan van puin en afvalstoffen op onbebouwde locaties, met uitzondering van het voor korte tijd opslaan van huishoudelijk tuinafval.
2. Het verbod onder 1 geldt niet voor locaties met een functie die de activiteit expliciet toestaat.

Artikel 12 Activiteiten in de woning, nieuwe woonruimte

12.1 Uniforme toepassing van regels over wonen

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

12.2 Algemene regels over wonen

1. De activiteit wonen is alleen toegestaan op locaties met de functie wonen.
2. In één woning woont slechts één huishouden.
3. Voor de toepassing voor deze regels worden de volgende situaties ook gezien als één huishouden:
   a. een eigenaar die als hoofdbewoner kamers verhuurt aan maximaal twee personen (hospitaregeling);
   b. een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.
4. In afwijking van de regel onder 1 is 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 heeft die het gebruik van die woonruimte als onzelfstandige woonruimte toestaat,
   c. als de eigenaar van de woning beschikt over een gedoogverklaring en de onzelfstandige bewoning sinds het ontvangen van die verklaring onafgebroken heeft plaatsgevonden in

maximaal diezelfde omvang of
   d. als de eigenaar aannemelijk kan maken dat de onzelfstandige bewoning voor 1 mei 1975 bestond en sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden in maximaal diezelfde omvang.

12.3 Woningvorming en omzetting

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

12.4 Bedrijf-aan-huis

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

12.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur

1. In afwijking van de regel in artikel 11, lid 11.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van een bed-and-breakfast, als die voldoet aan de volgende voorwaarden:
   a. de bed-and-breakfast wordt gedreven door de hoofdbewoner of door een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner;
   b. de hoofdbewoner houdt minimaal 50% van de woning in gebruik voor zijn huishouden.
2. In afwijking van de regel in artikel 11, lid 11.2, onder 1d, is het aanbieden van logies in een woning toegestaan in de vorm van particuliere vakantieverhuur die voldoet aan de "Beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur".

Artikel 13 Additionele horeca

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

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

Artikel 14 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca

14.1 Voorwaarden voor ondersteunende horeca in een winkel

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

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

14.2 Voorwaarden voor ondersteunende verkoop in een horecabedrijf

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

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

14.3 Gevelbankjes bij ondersteunende horeca of bij horeca met ondersteunende verkoop

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

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

Artikel 15 Afwijkende bedrijfsactiviteiten met een vergunning

In afwijking van een regel waarin bepaald is dat alleen bedrijven van een bepaalde categorie van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor een bedrijfsactiviteit die niet op deze lijst staat of die onder een hogere categorie valt dan in die regel is bepaald, voor zover die bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld aan de in die regel bepaalde categorie.

Artikel 16 Kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten

16.1 Werking van dit artikel

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

16.2 Activiteitenregeling bij kruisingen

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

Hoofdstuk 5 Grondwerk

Artikel 17 Bescherming van archeologische waarden

Dit artikel treedt in werking op 1 januari 2022. Tot die datum blijven de vergelijkbare bepalingen in de Verordening op de archeologische monumentenzorg van toepassing.

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

Het volgende grondwerk is toegestaan:

1. grondwerk dat wordt verricht op een locatie die niet is aangeduid als een archeologische verwachtingszone;
2. 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;
3. 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;
4. grondwerk dat nodig is voor archeologisch onderzoek of voor onderzoek naar de bodemkwaliteit;
5. grondwerk dat in overeenstemming met de wettelijke voorschriften al in uitvoering is op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

17.2 Grondwerk zonder vergunning in verband met de zone archeologische verwachtingswaarde

Het het volgende grondwerk mag 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 - 1' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 1000m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 50cm onder het maaiveld;
2. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 2' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 1000m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30cm onder het maaiveld;
3. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 3' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 50cm onder het maaiveld;
4. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 4' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 100m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30cm onder het maaiveld;
5. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 5' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 50m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 50cm onder het maaiveld;
6. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 50m^2 verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30cm onder het maaiveld;
7. op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 7' onder de voorwaarde dat het grondwerk een verwaarloosbaar oppervlakte verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 30cm meter onder het maaiveld.

17.3 Vergunning in verband met de archeologische waarde

1. Op een locatie met een van de in lid 17.2 genoemde aanduidingen is het verboden om zonder vergunning grondwerk te verrichten, behalve als de activiteit op grond van lid 17.1 of lid 17.2 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. Bij de aanvraag voor een vergunning als bedoeld onder 1 wordt een deskundigenrapport overlegd, als zo'n rapport over de gevolgen van het grondwerk op de archeologische waarde nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag.
4. 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.

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

18.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan Beurskwartier 1.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Begrippenlijst

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Bijlage 4 Lijst van Horeca-activiteiten

Bijlage 5 Schets van de locatie van de torens

Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanleiding, doel en beleidskader

1.1 Aanleiding

Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld, waarin de visie op de invulling van een deel van de ontwikkelingslocatie Stationsgebied (2e fase) is verwoord.

Het plangebied Beurskwartier uit de omgevingsvisie is het vervolg op de 1e fase van de Stationsgebiedontwikkeling. Het bestemmingsplan hanteert de naam Beurskwartier 1, omdat het de eerste ontwikkeling is van het hele gebied van en rond de Jaarbeurs. Beurskwartier 1 wordt een hoogstedelijk woongebied met wonen in hoge dichtheden, verschillende stedelijke functies en een tweetal parken.

Om het beleid uit de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein uit te voeren voor het Beurskwartier 1 is een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.2 Doel

1.2.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Beurskwartier 1 bevat een regeling die het programma kan uitvoeren dat nodig is voor de nieuwe inrichting van het plangebied. De inrichting die het plan mogelijk maakt is een uitwerking van de omgevingsvisie. De regeling moet voldoende waarborgen geven voor een invulling met de kwaliteit die in de visie beoogd is, maar ook de ruimte bieden aan een flexibele, gefaseerde uitvoering.

Artikel 5 van de regels, over de functie Woongebied, neemt daarbij een centrale plaats in. In paragraaf 2.2.3 wordt artikel 5 uitgebreid toegelicht.

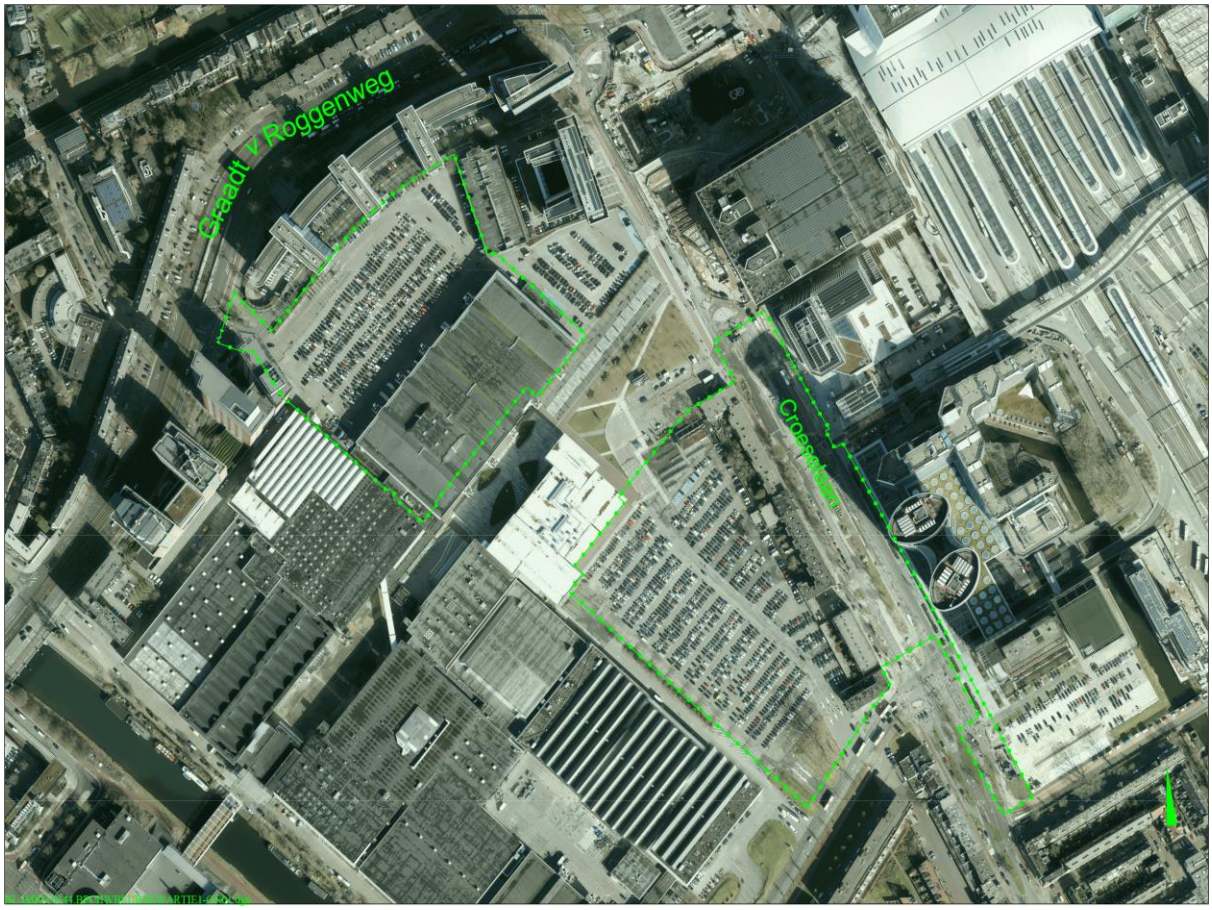
De ontwikkellocatie op het kruispunt van de Croeselaan-Jan van Foreeststraat (hierna: De Foreest) is in de loop van 2019 toegevoegd aan de ontwikkeling van het Beurskwartier 1. De Foreest is toegevoegd aan het Beurskwartier 1 om een extra locatie te creëren binnen het Beurskwartier 1 waar in eerste instantie huidige huurders – afhankelijk van de aard van het huidige huurcontract - naartoe kunnen verhuizen. Voor de ontwikkeling van het Beurskwartier koopt de gemeente woningen aan de Croeselaan, de Veemarktstraat, het Veemarktplein en de Van Zijstweg aan. De bewoners van die panden moeten op termijn hun woningen verlaten, zodat de woningen gesloopt of getransformeerd kunnen worden. De woningen die op de locatie De Foreest komen zijn dus in eerste instantie bedoeld voor bewoners die hun woning moeten verlaten als gevolg van de ontwikkeling van het Beurskwartier 1. Het gaat om bewoners die nu tegen een sociale en middeldure huur een woning huren. De woningen op de locatie De Foreest vallen daarom in de categorie sociale huur en middeldure huur. Er kunnen maximaal 60 woningen op die locatie worden gebouwd.

1.2.2 Plaats en grens van het plangebied

Dit bestemmingsplan bevat een regeling voor het gebied Beurskwartier 1, uitgebreid met de locatie aan de Jan van Foreeststraat, De Foreest. Voor de locatie Lombokplein zal een afzonderlijke regeling worden vastgesteld.

Het gebied Beurskwartier 1 ligt, grofweg, tussen het Jaarbeursplein, de bebouwing aan de Graadt van Roggenweg (zuidzijde), de hallen van de Jaarbeurs, de bebouwing aan de oostzijde van de Croeselaan en de Van Zijstweg.
De Foreest ligt aan de spoorzijde van de Croeselaan tussen de Rabobank en de Jan van Foreeststraat.

Afbeelding 1: Grenzen van het plangebied



1.2.3 Regelingen die worden vervangen

Dit bestemmingsplan vervangt in het plangebied de bestemmingsplannen en beheersverordeningen die in de tabel hieronder genoemd worden.

Bestemmingsplan/beheers-verordening	**Vaststelling gemeenteraad**	**Onherroepelijk**
Actualisering Stationsomgeving	31 oktober 2013	16 januari 2014
Kanaleneiland, Dichterswijk, Transwijk	13 juni 2013	(13 juni 2013)
Beheersverordening Algemene regels actualiseren	30 november 2017	(30 november 2017)
HOV baan Dichterswijk	26 april 2018	13 maart 2019
Stationsgebied, Megabioscoop Jaarbeursterrein,	17 juli 2014	1 juli 2015
Stadsvernieuwingsplan Dichterswijk-Croeselaan	13 november 1990	6 augustus 1992

1.3 Beleid

1.3.1 Algemene uitgangspunten, omgevingsvisie

Dit bestemmingsplan geeft uitvoering aan het beleid dat is beschreven in de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein.

De omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein is een uitwerking van het beleid op het niveau 'koers' dat verwoord is in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2030 die de gemeenteraad op 8 december 2016 heeft vastgesteld, en van het thematische beleid van de omgevingsvisie Utrecht. De omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein hanteert als uitgangspunt dat het westelijke deel van het stationsgebied een onderdeel wordt van het centrum en een toonbeeld wordt van een gezonde, duurzame stad. Dit uitgangspunt volgt uit de Toekomstvisie Utrecht Centrum 'A Healthy Urban Boost' die de gemeenteraad in juni 2015 heeft vastgesteld en uit de strategie die op pagina 22, 23 en 24 van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2030 is beschreven.

De visie op het deelgebied Beurskwartier en Lombokplein beschrijft op pagina 17 de relatie tussen het gebiedsbeleid en het beleid dat voor de hele gemeente is vastgesteld.

1.3.2 Rijksbeleid, provinciaal beleid, waterschapsbeleid

Het rijksbeleid en het provinciale en het waterschapsbeleid is, voor zover van belang voor het plangebied, vertaald in wetgeving. De wettelijke regelingen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan toegepast.

De ontwikkeling is ook getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geïntroduceerd en in 2012 is vastgelegd als procesvereiste in, artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan moeten motiveren.

Het doel van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is dat een gemeente bij besluiten over stedelijke ontwikkelingen zorgvuldig onderzoekt of het besluit past bij een verantwoord ruimtegebruik en of het besluit niet leidt tot overprogrammering of leegstand. Een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet dus een motivering bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. De 'Ladder' is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke besluiten van de decentrale overheden, waaronder het bestemmingsplan.

Behoefte
In het Structuurplan Stationsgebied 2006 is voor het plangebied van het Beurskwartier 1 en de omgeving daarvan al aangegeven aan welke functies in welke omvang behoefte was bij de herstructurering van het Stationsgebied. Het plangebied is onderdeel van de 2e fase van de herstructurering van het Stationsgebied.

Per functie kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

1. Wonen: de maximaal 3.384 woningen in het plandeel Beurskwartier 1 en maximaal 60 woningen in het plandeel De Foreest voorzien in de woningbehoefte. Tot 2040 is er sprake van een stijgende woningvraag die groter is dan het huidige planaanbod. Daarmee is aangetoond dat het voorliggende plan voorziet in een actuele behoefte.
2. Kantoren: er is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling van maximaal 50.000 m^2 bvo kantoorruimte voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Er zullen zich elders dan ook geen onaanvaardbare effecten, zoals leegstand, voordoen.

Ondersteunende functies en voorzieningen: aangetoond is dat de realisatie van ondersteunende centrumfuncties voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De realisatie van maximaal 15.000 m^2 aan centrumfuncties en andere voorzieningen in Beurskwartier 1 en 350 m2 in De Foreest is een voor de hand liggende mix aan functies op deze locatie. Deze functies passen goed bij de aard en schaal van het plangebied. Daarnaast wordt vanuit beleidsoogpunt de nadruk gelegd op het belang van functiemenging. Met de combinatie van wonen, werken en ondersteunende centrumvoorzieningen geeft de beoogde ontwikkeling een concrete invulling aan het beleid uit het Structuurplan Stationsgebied 2006 en de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

1.3.3 Thematisch beleid

Het thematische beleid (ook wel het "sectorale beleid" genoemd) is zoveel mogelijk verwerkt in de Omgevingsvisie Utrecht. Er is echter ook thematisch beleid dat bij de verlening van vergunningen op basis van dit bestemmingsplan wordt betrokken. Dit geldt in ieder geval voor de volgende beleidsthema's: archeologie en erfgoed, detailhandel (winkels), horeca, beleid over vakantieverhuur, woningvorming en –splitsing en parkeren. Op de website Omgevingsvisie Utrecht is het beleid over deze thema's te vinden.

Bij de vaststelling van het beleid voor het deelgebied Beurskwartier en Lombokplein heeft de gemeenteraad het plangebied aangewezen als A1-locatie in de zin van de nota Stallen en Parkeren (zie omgevingsvisie Utrecht, parkeerbeleid). Het plandeel De Foreest is in de nota aangewezen als A2-locatie.

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Wettelijke grondslag

1.4.1.1 Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen. Deze bevoegdheid is in hoofdstuk 3 van die wet en in het Besluit ruimtelijke ordening verder beschreven en ingekaderd. Er zijn ook nog andere wetten met bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen, zoals de Wet geluidhinder.

Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Burgemeester en wethouders gebruiken beleidsregels als leidraad bij het toetsen van vergunningaanvragen.

1.4.1.2 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Sinds de wijziging van 28 oktober 2016 van het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied, verder 'het bestemmingsplan van Utrecht' genoemd. Dat bestemmingsplan kan in zijn geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden.

Dit bestemmingsplan vervangt een beheersverordening. De beheersverordening maakt geen deel uit van het bestemmingsplan van Utrecht. Als dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt, gaat het op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet automatisch deel uitmaken van het bestemmingsplan van Utrecht.

Op grond van artikel 7c van het hierboven genoemde Besluit kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de leefomgeving (de onderwerpen die onder de Omgevingswet gaan vallen).

1.4.2 Vooruitlopen op de Omgevingswet

1.4.2.1 Korte schets van de Omgevingswet

De Omgevingswet vraagt, onder meer, om een integrale benadering van de leefomgeving, gericht op een doelmatig beheer en ontwikkeling van de 'fysieke leefomgeving' (in dit plan kortweg 'de leefomgeving' genoemd). De gemeente krijgt meer ruimte om zelf te bepalen wat in een gebied het belangrijkst is. Verder wil de wet het aantal regels verminderen, ervoor zorgen dat de regels makkelijker te vinden en te begrijpen zijn en dat de procedures korter zijn. Om dat te bereiken bundelt de Omgevingswet zo'n 25 wetten in één wet en 100 Algemene maatregelen van bestuur (verder: Amvb; een Amvb is een besluit van de regering dat ook wettelijke regels bevat) in 4 Amvb's. Vervolgens zijn de provincies en de gemeenten aan zet. De gemeenten moeten al hun bestemmingsplannen terugbrengen naar één omgevingsplan. In het omgevingsplan moeten ook de regels over de leefomgeving worden opgenomen die nu nog in verordeningen staan, zoals regels uit de kapverordening.

De Omgevingswet gaat over de leefomgeving, dus niet alleen over de ruimtelijke ordening, maar ook over milieuthema's en archeologie en over andere onderwerpen waar activiteiten bij horen die gevolgen kunnen hebben voor de leefomgeving, zoals windenergie of het beheersen van de gevolgen van de klimaatverandering. Die verbreding, van ruimtelijke ordening naar leefomgeving, geldt ook voor het omgevingsplan.

1.4.2.2 Nieuwe termen, vrijwel geen verbrede reikwijdte

De Omgevingswet gebruikt nieuwe termen. Een 'bestemming' wordt in die wet 'functie' genoemd en 'gebruik' is straks een 'activiteit'. Om te oefenen met de nieuwe termen en om er alvast aan te wennen, zijn deze termen al gebruikt in de regels van dit bestemmingsplan. De term 'functie' betekent in dit plan: bestemming, gebruiksdoel; de term 'locaties' betekent hetzelfde als 'gronden' in het bestemmingsplan. 'Activiteit' kan iets doen, maar ook iets laten doen of iets nalaten betekenen.
De term 'omgevingsvergunning' is in dit plan vervangen door 'vergunning', als het gaat om de omgevingsvergunning die de gemeente op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en straks op grond van de Omgevingswet kan verlenen. De regels van het bestemmingsplan zouden de formele term moeten hanteren, bijvoorbeeld "omgevingsvergunning voor de activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b" of "omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit". Via de bijlage 1 bij de regels, de Begrippenlijst, heeft de eenvoudige term 'vergunning' wel die formele lading gekregen.

1.4.3 Structuur van de regels

In hoofdstuk 1 van de regels staan de gebruikelijke artikelen: een artikel waarin de verklaring van de begrippen staat en een artikel waarin staat hoe gemeten moet worden.

De regels over functies (bestemmingen) staan in hoofdstuk 2.

De regels over activiteiten zijn verdeeld over drie algemene hoofdstukken van de regels:

- hoofdstuk 3 Bouwen;
- hoofdstuk 4 Gebouwen en locaties gebruiken en
- hoofdstuk 5 Grondwerk.

De regels over het overgangsrecht die in een traditioneel bestemmingsplan in hoofdstuk 4 terugkomen, zijn in dit plan in hoofdstuk 6 te vinden.

1.4.4 Afwijken van het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan met een vergunning afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. De Wabo geeft in artikel 2.12 drie methodes voor het verlenen van de vergunning om te mogen afwijken:

1. de reguliere procedure voor het afwijken op grond van regels die in het bestemmingsplan zelf staan (Wet ruimtelijke ordening) en voor de vergunning voor een activiteit die op grond van de regels vergunbaar is (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet);
2. de reguliere procedure voor het afwijken voor een activiteit die valt onder een categorie van de lijst van artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
3. als het bovenstaande niet van toepassing is: er moet een ruimtelijke onderbouwing gemaakt worden en de uniforme, openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd.

Het is dus altijd mogelijk om een vergunning aan te vragen om van regels van het bestemmingsplan af mogen te wijken. Onder de Omgevingswet blijft deze systematiek min of meer gehandhaafd, waarbij het volgen van de reguliere vergunningprocedure, het uitgangspunt is.

Er is een duidelijk verschil tussen methode 1 enerzijds en de methodes 2 en 3 anderzijds. Bij de vergunningverlening volgens methode 1 toetst het college van burgemeester en wethouders de aanvraag alleen aan de regels van het bestemmingsplan. Als de aanvraag past, wordt de vergunning verleend. Het college bekijkt dus niet of de aanvraag voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening, omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan die toets al gedaan heeft. Bij de methodes 2 en 3 is dat anders en zal het college uitgebreider onderzoeken of het afwijken wel wenselijk is.

1.4.5 Bedrijfsactiviteiten en functiemenging

Bedrijfsactiviteiten kunnen effect hebben op de leefomgeving door uitstoot van stoffen, aantrekking van verkeer of door geluid. Aan de hand van het mogelijke effect heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een lijst opgesteld met bedrijfstypen. Per type is aangegeven hoe groot de afstand tussen zo'n bedrijfstype en een 'gevoelige functie, zoals wonen of onderwijs, moet zijn voor een goed woon- en leefklimaat bij de gevoelige functie. De Lijst van bedrijfsactiviteiten die op de VNG-lijst is gebaseerd, wordt in dit bestemmingsplan gebruikt voor de aanwezige bedrijven.

Voor bedrijvigheid in een woonwijk wordt de planologische term 'functiemenging' gebruikt. Bij functiemenging gaat het vaak om bedrijfsactiviteiten die in of bij een woning plaatsvinden. Deze activiteiten mogen het woon- en leefklimaat dan niet of nauwelijks verstoren. Aan de hand van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving, die de gebruikelijke “Lijst van Bedrijven 'functiemenging'” vervangt, wordt bekeken welke bedrijven passend kunnen zijn in de woonomgeving. Achter de Lijst is, in hetzelfde document, een toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Toelichting per artikel

2.1 Begrippen en meten (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Begrippen
Dit artikel verwijst naar bijlage 1 van de regels, waarin begrippen die een verduidelijking nodig hebben worden verklaard. Deze lijst zal op termijn bij alle nieuwe bestemmingsplannen worden gevoegd. In de bijlage kunnen daarom ook begrippen staan die niet voorkomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten
De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een bepaalde maat, zoals een bouwhoogte, staat.

De verplichte "Anti-dubbeltelregel" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 2, lid 2.5, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten. Als een bewoner bijvoorbeeld 60% van zijn tuin mag volbouwen en dat ook heeft gedaan, ontstaat een nieuwe tuin. Deze regel verhindert dat de bewoner nu ook weer 60% van de nieuwe, kleinere tuin mag volbouwen.

2.2 Functies (bestemmingen; hoofdstuk 2 van de regels)

2.2.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 van de regels zijn bij elke functie (bestemming) regels opgenomen waarin het doel van de functie is vastgelegd.

In het eerste lid van het artikel dat bij een functie hoort staat de beschrijving van het doel van die functie. De activiteiten die bij een functie horen worden in de regels vaak globaal beschreven. Niet elke denkbare activiteit is benoemd. Dat kan niet en als het al zou kunnen dan zou het bestemmingsplan onnodig star worden. Als de regel de functie wonen uitgebreid zou beschrijven, bijvoorbeeld: de functie wonen is bedoeld als een locatie waar personen die deel uitmaken van een huishouden eten, drinken en slapen, is niet duidelijk of je er ook mag gitaarspelen of plantjes mag houden in de vensterbank en ook niet of je een hotel mag beginnen in een huis, want een huishouden op vakantie kan in een hotel eten, drinken en slapen.
Om richting te geven aan de uitleg van de beschrijving van het doel, maken artikelleden die volgen op die beschrijving met voorbeelden duidelijk welke activiteiten bij de functie passen of welke activiteiten in ieder geval niet passen.

De artikelen in dit hoofdstuk hebben zo veel mogelijk dezelfde, vaste opbouw:

1. de beschrijving van het doel van de functie,
2. regels die voorbeelden geven van passende activiteiten, om het doel te verduidelijken, soms aangevuld met activiteiten die in een speciaal geval zijn toegestaan, bijvoorbeeld op een plek die op de plankaart is aangegeven;
3. regels die activiteiten verbieden; het gaat dan om activiteiten die op de locatie van de functie zeker niet wenselijk zijn en waarover geen discussie mag ontstaan of die wel of niet passen bij de functie.

Elke functie heeft in elk geval een regel waarin het doel wordt beschreven. De regels die onder 2 en 3 genoemd worden, worden weggelaten, als ze voor een functie niet nodig zijn. Het is bijvoorbeeld wel duidelijk dat een café niet past in de functie Groen. De regel 'de activiteit horeca mag niet' is daar niet opgenomen.
In artikel 11, lid 11.2, staan activiteiten opgesomd die niet mogen op grond van de functie, behalve als de regels bij de functie expliciet aangeven dat de activiteit wel mag. In de regels bij de functies zijn de activiteiten die artikel 11 verbiedt niet nogmaals opgenomen.

Dit bestemmingsplan kent aan drie locaties functie toe die als doel hebben om de bestaande toestand te transformeren naar een woonwijk (de functie Woongebied, artikel 5), een park (de functie Groen, artikel 3) een rij woningen (de functie Wonen, artikel 6). Bij de functies Woongebied en Wonen zijn het doel en de daarbij horende activiteiten globaal beschreven om een flexibele uitvoering mogelijk te maken. Daardoor is de werking van artikel 11 voor de locaties met die functies niet zo duidelijk. Vanwege die onduidelijkheid is in de regels van beide functies een vergunningstelsel opgenomen, zodat burgemeester en wethouders kunnen toetsen of een activiteit past en belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om bezwaar te maken tegen de uitkomst van die toets.

2.2.2 De termen van de Omgevingswet

Om vast te wennen aan de Omgevingswet, gebruikt dit bestemmingsplan de nieuwe termen:
functie: de "bestemming"; de functie beschrijft waar de locatie met die functie voor bedoeld is;
locatie: de "gronden", dus de plaats of plek;
activiteit: het "gebruik"; wat je doet, soms ook wat je nalaat, en soms ook het resultaat van de activiteit.

Om het onderscheid tussen een functie en een activiteit te verduidelijken wordt de activiteit in dit bestemmingsplan meestal met een werkwoord, bijvoorbeeld bouwen, beschreven.

2.2.3 Artikel 5: de functie Woongebied

2.2.3.1 Inleiding

Het plangebied wordt nu nog gedomineerd door de grote complexen van de Jaarbeurs, parkeerterreinen, een overmaat aan infrastructuur en een aantal woningcomplexen aan de Croeselaan. Met dit bestemmingsplan wil de gemeente de bouw van een nieuwe, hoogstedelijke woonwijk mogelijk maken. Hoogstedelijk houdt op deze locatie in dat er een wijk komt die qua levendigheid en uitstraling vergelijkbaar is met een stadscentrum. Er komen dus niet alleen woningen, maar ook andere voorzieningen, zoals winkels (alleen voor de dagelijkse boodschappen), horeca met terrassen en andere centrumvoorzieningen. En natuurlijk zijn er ook de nodige verkeersvoorzieningen en groen. Een deel van het groen dat nodig is voor een goed functionerende, gezonde, nieuwe woonwijk wordt op grond van de functies (bestemmingen) Groen en Verkeer - Verblijfsgebied gerealiseerd. De rest van het gebied dat gemeente wil transformeren naar een hoogstedelijke woonwijk heeft de functie Woongebied die ook de groene invulling uit de omgevingsvisie mogelijk maakt.
Artikel 5 is de kern van het bestemmingsplan: het artikel biedt de basis voor het bouwen van de nieuwe woningen en de daarbij horende voorzieningen.

2.2.3.2 Gebiedstransformatie en de gevolgen voor bewoners en ondernemers

De transformatie van het gebied betekent dat het gebied helemaal opnieuw ingericht wordt en veelal ook nieuwe functies krijgt. Voor de bewoners van de huizen aan de Croeselaan heeft dat ingrijpende gevolgen, want door het transformatieproces moeten de huizen gesloopt worden of ingepast worden in de nieuwe structuur. De sloop is uiteraard ook ingrijpend voor ondernemers die horecaruimte huren in panden die gesloopt of getransformeerd worden.
In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2030, het 'koersdocument' van de omgevingsvisie Utrecht, kiest de gemeente voor een realisatie van een intensief ruimtegebruik en een hoge dichtheid in het plangebied. De keuze is onder meer ingegeven door de ligging “op korte afstand van het centrum, zodat een hoge mate van stedelijkheid én een beperkt gebruik van de auto voor de hand ligt. […] Onderdeel van onze ruimtelijke strategie is de ontwikkeling van het Beurskwartier (oostelijk deel van het huidige Jaarbeursgebied dat op termijn voor transformatie beschikbaar komt) met een zwaar accent op wonen en bebouwing in hoge dichtheden. Voetgangers en fietsers krijgen in het centrum voorrang. We onderzoeken de mogelijkheden om met een extreem lage parkeernorm vooral te focussen op doelgroepen die geen gebruik maken van de auto of die voldoende hebben aan het gebruik van (elektrische) deelauto's.” (Citaten: Ruimtelijke Strategie Utrecht 2030, bladzijde 22-24).

De omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein heeft de hierboven geschetste koers uitgewerkt in een concreet programma. Dat programma gaat uit van de hoge dichtheden die in de Ruimtelijke Strategie als passend voor dit gebied worden beschouwd. Die hoge dichtheid vraagt om een kwalitatief goede inrichting van het gebied, zeker gezien de gemeentelijke ambities op het gebied van gezonde verstedelijking. De benodigde dichtheid en de beoogde inrichting zijn niet mogelijk met behoud van de bestaande boven- en benedenwoningen.
Met de vaststelling van de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (7 december 2017, agendapunt 8) heeft de gemeenteraad uitgebreid stilgestaan bij de belangen van de bewoners, omdat hun belangen niet verenigbaar blijken met het algemene belang om het stationsgebied te verbeteren en woningen en voorzieningen in hoge dichtheid te bouwen op een locatie dichtbij het station. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling besloten (amendement 2017/73) om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheid om een deel van de woningen aan de Croeselaan te behouden. Dat besluit heeft ertoe geleid dat vier onafhankelijke experts vanuit een verschillende invalshoek naar het gebied hebben gekeken en hun bevindingen in de vorm van modellen voor de invulling van het plangebied aan de gemeente hebben gerapporteerd. Op basis van de rapporten heeft de gemeente de conclusie getrokken dat behoud van de woningen niet mogelijk is, maar ook dat de gemeente aan de overkant van de Croeselaan, namelijk op de locatie Croeselaan - Jan van Foreeststraat ("De Foreest"), de bouw van woningen mogelijk gaat maken. De woningen kunnen dienen als vervangende woning voor een deel van de bewoners. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van die woningen mogelijk (zie: § 2.2.4). Verder wordt bij de inrichting van het gebied het advies van de experts voor een verdere vergroening overgenomen. De gemeenteraad heeft op 28 maart 2019 (agendapunt 13) met deze uitkomst ingestemd en daarmee ook met de wijziging van de omgevingsvisie die daar uit voortvloeit.

De gemeente treedt in overleg met alle eigenaren van woningen (percelen met opstallen) over aankoop (verwerving) op basis van minnelijk overleg. Als een eigenaar niet wil verkopen of als er geen zicht is op een overeenstemming binnen een redelijke termijn, terwijl de gemeente wel een redelijk aanbod heeft gedaan, heeft de gemeente de mogelijkheid om op basis van dit bestemmingsplan een onteigeningsprocedure in gang te zetten ter uitvoering van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 met de daarin opgenomen bestemmingen (functies), waaronder de functie Woongebied. De benodigde dichtheid en de beoogde inrichting van het Beurskwartier zijn immers niet mogelijk met behoud van de bestaande boven- en benedenwoningen.

Een onteigeningsprocedure is een wettelijk omschreven procedure, die zorgvuldig moet worden doorlopen en die met veel waarborgen voor de eigenaar is omkleed.

2.2.3.3 Programma voor Beurskwartier 1

Het programma voor de gebouwen dat in de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein staat is volgens de onderstaande tabel in het bestemmingsplan opgenomen.

Programma Beurskwartier		
	omgevingsvisie	*bestemmingsplan*
wonen	208.500	223.500
- wonen of werken	15.000	-
werken	50.000	-
- kantoren	-	50.000
totaal overige voorzieningen	15.000	15.000
- plint grootschalig	4.000	-
- plint kleinschalig	1.000	-
- voorzieningen	10.000	-
- winkels en afhaalzaken	-	2.600
- dienstverlening	-	toegestaan
- horeca	-	7.500
- maatschappelijk	-	toegestaan
- lichte bedrijfsactiviteiten	-	toegestaan
- niet benoemd	-	2.500
	288.500	283.500

De categorieën die de omgevingsvisie noemt zijn vertaald naar categorieën die in bestemmingsplannen worden gehanteerd.

De getallen van het bestemmingsplan geven de maximale omvang van de categorie weer. Het totale vloeroppervlak van winkels mag dus niet meer dan 2.600m^2 bruto vloeroppervlak bedragen, maatschappelijke voorzieningen kunnen in theorie een omvang hebben van maximaal 15.000m^2 bruto

vloeroppervlak (het totaal van "overige voorzieningen"). Er staat geen minimummaat in het bestemmingsplan, dus er hoeven geen winkels, horeca of scholen te komen.

De regels in het ontwerpbestemmingsplan Beurskwartier 1 boden flexibiliteit door de omvang "overige voorzieningen" (met uitzondering van horeca) niet in de regels vast te leggen, waarbij met beleidsregels gestuurd zou worden op de invulling van de plinten. Gezien de relatief beperkte omvang van die categorie "overige voorzieningen" leek een nader onderzoek naar de behoefte van de diverse categorieën in dit stadium van het planproces overbodig en dat is daarom ook niet verricht. De woningbehoefte is evident en ook het kantorenprogramma, onderdeel van consistent gemeentelijk beleid, is op deze locatie nog steeds actueel. Dat blijkt ook uit recente rapporten over de regionale en de Utrechtse kantorenmarkt die als bijlage 19 en 20 zijn toegevoegd en uit de quickscan die in hoofdstuk 6 van bijlage 21, Laddertoets voorzieningen Utrecht Beurskwartier, staat.

Uit de zienswijzen bleek dat meer duidelijkheid wenselijk was en ook nader onderzoek waarmee de behoefte van de "overige voorzieningen" werd aangetoond, zoals artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening voorschrijft. Zonder zo'n onderzoek is het niet duidelijkheid hoe groot de behoefte aan winkels is, welke mogelijkheid er is om winkels te vestigen en welke concurrentie van het Beurskwartier verwacht mag worden. Om die onduidelijkheid weg te nemen is alsnog een nader onderzoek uitgevoerd (zie: bijlage 21, Laddertoets voorzieningen Utrecht Beurskwartier, 30 april 2021). Uit dat onderzoek blijkt dat de behoefte aan detailhandel vrij klein is, veel kleiner dan de omvang die op grond van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk is. Omdat het niet de bedoeling is met dit bestemmingsplan de winkelstructuur in andere stadsdelen op wat voor manier dan ook onder druk te zetten, is in de regels nu de maximum omvang opgenomen, conform het advies dat op pagina 13 van het onderzoek van bijlage 21 staat. De maximale omvang voor horeca die in het ontwerpbestemmingsplan staat sluit aan bij de behoefte en blijft dus ongewijzigd. De behoefte aan dienstverlening en maatschappelijk blijkt zo groot dat het niet nodig is om een maximale omvang voor deze categorieën vast te leggen. Het onderzoek ziet verder mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten, waaronder bedrijvigheid die de vorm van een beroep-aan-huis aanneemt. De ruimte die het Beurskwartier aan bedrijfsactiviteiten zal bieden, blijft beperkt. Op dit moment is een reële schatting niet te maken. Uit het onderzoek mag afgeleid worden dat de omvang van die categorieën bij de verdeling van de ruimte voor "overige voorzieningen" ruimte binnen de in het onderzoek aangegeven raming voor de behoefte zal blijven.

Voor de onbebouwde ruimte legt het bestemmingsplan alleen het minimumoppervlak van het park in het noordelijke plandeel vast, namelijk 3.000m^2.

2.2.3.4 Flexibiliteit, fasering en uitvoering met beleidsregels

De ontwikkeling van het plangebied gaat minimaal 10 jaar duren. Zo'n lange periode eist een flexibele opzet van de regeling in het bestemmingsplan. Flexibiliteit gaat vaak wel ten koste van duidelijkheid en zekerheid over de invulling van het plangebied. De regels van dit bestemmingsplan zoeken een balans tussen zekerheid en flexibiliteit door de belangrijkste elementen van de ontwikkeling vast te leggen, zoals het woningbouwprogramma, het parkeren, de minimale omvang van het groen, en daarbij kwalitatieve eisen te stellen aan de uitvoering. Het college van burgemeester en wethouders krijgt, als uitvoerend bestuursorgaan, de zorg voor een invulling die aan die kwalitatieve eisen voldoet. En het college krijgt ook de opdracht om te zorgen voor een jaarlijks rapport, zodat de gemeenteraad een vinger aan de pols kan houden.

In de eerste fase, vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan tot 2023, wordt het bouwen en het opnieuw inrichten van de openbare ruimte voorbereid. De voorbereiding kan bestaan uit kabels en leidingen verleggen, bouwterreinen inrichten of tijdelijke wegen aanleggen. En tegelijkertijd werkt de gemeente aan het aankopen van de woningen. Het bouwen zelf is tot die tijd nog niet mogelijk, omdat de gemeente afspraken heeft met de Jaarbeurs over de levering van de grond. Die levering vindt plaats op 1 januari 2023.

Vanaf 1 januari 2023 zal het bouwen en inrichten kunnen starten. De invulling van het gebied vindt in fasen plaats en zal waarschijnlijk minimaal 10 jaar duren. Daarbij is het van belang dat de Jaarbeurs en de bioscoop gewoon kunnen blijven functioneren.

Met beleidsregels kunnen burgemeester en wethouders zorgen voor een flexibele sturing. Als het nodig is, kunnen zij de beleidsregels vrij snel wijzigen, bijvoorbeeld als uit de jaarlijkse monitoring blijkt dat er bijsturing nodig is of als er maatschappelijke ontwikkelingen zijn die vragen om een andere fasering. De beleidsregels zorgen in ieder geval dat een vergunning voldoet aan de voorwaarden in artikel 5, lid 5.5, onder 1.

2.2.3.5 Uitleg van de regels in artikel 5

De werking van het artikel
De regels in artikel 5 bieden de juridische grondslag voor de transformatie van het plangebied Beurskwartier 1, overigens samen met de regels van artikel 6 met regels voor het plandeel De Foreest en de regels van artikel 3 voor het aanleggen van het zuidelijke park. Op grond van de regels van artikel 5 is "het starten van een activiteit", zoals het bouwen, alleen toegestaan met een vergunning. Een vergunningaanvraag moet voldoen aan de kaders van lid 5.2, waarin het programma dat in paragraaf 2.2.3.3 is beschreven is verwerkt. En de aanvraag moet ook voldoen aan de normen die in lid 5.5 staan. Die normen bieden vaak nogal wat interpretatieruimte. Daarom is in lid 5.6 bepaald dat burgemeester en wethouders beleidsregels moeten opstellen waarin verduidelijkt wordt in welke gevallen een aanvraag aan zo'n norm van lid 5.5 voldoet, zie ook de vorige paragraaf.

Het doel van de functie woongebied
In het eerste lid, lid 5.1, is onder 1 het doel van de functie beschreven, namelijk de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 tot een hoogstedelijk, autoluw woonmilieu. Het woonmilieu bestaat uit een goede mix van woningen en centrumvoorzieningen en uit voorzieningen die nodig zijn voor het wonen, uit groen en uit een fijnmazig verkeersnetwerk voor langzaam verkeer.

Welke activiteiten zijn toegestaan?
Het tweede lid, lid 5.2, heeft twee onderdelen.
In het eerste onderdeel staan de activiteiten die horen bij het bouwen en het gebruiken van de gebouwen. Het programma dat in paragraaf 2.2.3.3 is besproken is in dit onderdeel vertaald als kader voor de activiteiten. Het programma voor woningen is vertaald in aantallen woningen. De berekening om het aantal woningen te schatten is in onderstaande tabel weergegeven.

Programma wonen			
type woning	*percentage*	*b.v.o.*	*aantal woningen*
klein: gemiddeld 50m^2	30%	62.550 m^2	1251
middel: gemiddeld 70m^2	50%	104.250 m^2	1489
groot: gemiddeld 100m^2	20%	41.700 m^2	417
	100%	208.500 m^2	3157
Programma wonen of werken			
type woning	*percentage*	*b.v.o.*	*aantal woningen*
klein: gemiddeld 50m^2	30%	4.500 m^2	90
middel: gemiddeld 70m^2	50%	7.500 m^2	107
groot: gemiddeld 100m^2	20%	3.000 m^2	30
	100%	15.000 m^2	227

De regel onder 1a verwijst naar regels over de activiteit wonen. De regels over die activiteit zijn in artikel 12 te vinden.
Het maximale aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak voor winkels is gebaseerd op het advies van het onderzoek dat in paragraaf 2.2.3.3 is besproken. De omvang van de horeca sluit aan bij de berekeningen die zijn gemaakt om de parkeerbehoefte vast te stellen. Omdat de genoemde activiteiten inpandig alleen in de plint zijn toegestaan, is hun omvang beperkt. De activiteiten, ook de activiteiten die in de regels niet in omvang zijn beperkt, moeten dus ook in die zin begrepen worden: geen bioscoop, theater, etc. Zie verder paragraaf 2.2.3.3 waarin het programma is toegelicht.

Het tweede onderdeel van lid 5.2 gaat over het inrichten en gebruiken van de openbare ruimte. In dit onderdeel staan ook regels over de kwaliteit van de openbare ruimte, waaronder de eis dat het park in het noordelijke deel minimaal 3.000m^2 groot is. Die eis werkt natuurlijk ook door in plaatsbepaling van de bouwblokken. Burgemeester en wethouders moeten ervoor zorgen dat de vergunningen voor het bouwen ruimte genoeg open laten voor dat park.

Opsomming van activiteiten die in ieder geval verboden zijn
In lid 5.3 staan de activiteiten benoemd die in ieder geval niet mogen op de locatie met de functie Woongebied.

Nieuwe activiteit mag alleen met vergunning
Het vergunningsysteem is opgenomen in de leden 5.4 en 5.5. De regels in dit lid gaan voor de regels die in hoofdstuk 3 staan.
In onderdeel 1 van lid 5.4 staat dat het verboden is om "zonder vergunning activiteiten te starten". In het tweede lid wordt verduidelijkt dat een bestaande activiteit zonder vergunning toegestaan is en ook dat de gemeente zichzelf geen vergunning hoeft te verlenen om de openbare ruimte in te richten, als die inrichting past in de regels van lid 5.2, onderdeel 2.
Wat is "een activiteit starten"? Met deze zinsnede bedoelen wat dat iemand iets gaat doen op een locatie

waar dat op dat moment nog niet is toegestaan. In het vakjargon in de ruimtelijke ordening wordt dat een "gebruiksverandering" genoemd. Iemand die volgens de aangegeven route van het Jaarbeursplein naar de Jaarbeurs loopt, start geen activiteit, want het gebruiken van die looproute is nu al toegestaan. Iemand die een woning bouwt op die looproute start wel nieuwe activiteiten, namelijk de activiteit bouwen en vervolgens de activiteit wonen. Op grond van lid 5.4 is dus geen vergunning nodig voor de wandeling maar wel voor het bouwen en het wonen.

Het toetsen van een vergunningaanvraag
Een aanvraag moet natuurlijk voldoen aan het eerste onderdeel van lid 5.2. De regels in dat lid gaan vooral over welke activiteiten zijn toegestaan en in welke omvang. Om aan het doel van de functie te voldoen, moet er ook voor gezorgd worden dat de ruimte kwalitatief goed wordt gebruikt, met als eindresultaat "een goede ruimtelijke ordening" (artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening). De regels die, in aanvulling op lid 5.2, daarvoor moeten zorgen staan in lid 5.5.
Lid 5.5, onderdeel 1a, spreekt voor zich.
Onderdeel 1b bevat de voorwaarden die gesteld worden aan de bouwblokken. De gebouwen in Beurskwartier 1 moeten een aantal gesloten bouwblokken vormen. Een gesloten bouwblok houdt in dat hoofdgebouwen zo aan elkaar gebouwd zijn, dat een binnenterrein ontstaat dat aan alle zijden omgeven is door de hoofdgebouwen of dat er één heel groot gebouw wordt gebouwd met een ruim binnenterrein. Delen van de bouwblokken die hoger zijn dan 30 meter mogen geen onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaken. Onderdeel 1b bepaalt verder dat er niet meer dan 8 gebouwen mogen zijn die hoger zijn dan 45 meter, met een maximale hoogte van 90 meter. Omdat schaduwwerking en windhinder vooral een probleem kunnen worden bij de hogere gebouwen, is aan de regels een kaartje toegevoegd (bijlage 5 bij de regels: "Schets van de locatie van de torens"), met een indicatie van de plek waar de torens gebouwd kunnen worden. Uit de verkennende bezonningsstudie die de gemeente op basis van dat kaartje heeft gedaan lijkt de schaduwwerking van torens op de aangegeven plekken geen onevenredig effect te hebben op de omgeving, zie de Verkennende bezonningsstudie (mei 2021) (bijlage 22).
In de regel onder 1c is motie 2019-M35 verwoord. De concrete vertaling van dit doel, dus de uitvoering van de motie, moet vooral terechtkomen in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. En daarnaast is in onderdeel 1d, de eis opgenomen om gebouwen groene daken te geven.
Onderdeel 1e moet ervoor zorgen dat de levendige plint die beschreven wordt in de omgevingsvisie ontstaat.
De regel onder 1f biedt de garantie dat de woningen die gebouwd worden niet te veel geluidsoverlast krijgen van de Jaarbeurs, uitgaande van de Jaarbeursactiviteiten die op het moment van een aanvraag "representatief" zijn, activiteiten die de Jaarbeurs op dat moment mag verrichten. De regel achter het eerste opsommingsteken gaat over de gemiddelde geluidsbelasting, de regel daarna over de piekbelasting, bijvoorbeeld van het laden en lossen.
Uit het geluidsonderzoek blijkt dat het geluid van andere vormen van bedrijvigheid binnen de normen blijft, uitgaande van de maatregelen die de gemeente met partijen overeengekomen is. Voor woningen op de hogere bouwlagen gelden hogere grenswaarden, omdat geluid op grotere hoogte makkelijker doordringt. Zie ook paragraaf 3.5.4.
Er zijn twee mogelijkheden om aan deze regel te voldoen. Ten eerste kan met het bouwen gewacht worden totdat de activiteiten van de Jaarbeurs zijn gestaakt of minder geluid veroorzaken. De tweede mogelijkheid is dat er maatregelen getroffen worden, zoals het bouwen met "dove gevels" of afschermen van de geluidsbron. Dergelijke maatregelen zijn acceptabel als met onderzoek wordt aangetoond dat het gebouw, voordat het in gebruik genomen wordt, voldoet aan de richtwaarden die in de regel onder 2a genoemd worden .
Onderdeel 1g is vergelijkbaar met het onderdeel 1f, maar nu gaat het om het geluid van de kantoren aan de Graadt van Roggenweg.
Onderdeel 1h moet zorgen voor een goed gebruik van de ondergrond.
Onderdeel 1i is een "vangnet" dat voorkomt dat er een programma wordt gerealiseerd met een parkeerbehoefte die groter is dan de behoefte die in paragraaf 3.5.1.2 berekend is. Dat zal zich niet gauw voordoen, omdat die paragraaf uitgaat van een scenario met een meer dan gemiddelde parkeerbehoefte.

Beleidsregels
De beleidsregels die burgemeester en wethouders op grond van lid 5.6 moeten opstellen zijn nodig om de ruimere begrippen van lid 5.5 als het ware in te kleuren. Zie de eerste alinea van deze paragraaf.

Monitoring
Het gaat jaren duren voor de transformatie van het gebied is afgerond. Daarom is het van belang dat het college met enige regelmaat toetst of er gebouwd wordt wat er nog nodig is en of het project nog voldoet aan de doelstellingen voor het woongebied. Daarbij is niet alleen het 'programma' (wat bouwen we, voor wie bouwen we en hoe vullen we de openbare ruimte in) van belang, maar ook de fasering en financiële uitvoerbaarheid van het geheel. In lid 5.6, onder 2 en 3, staat dat het college van burgemeester en wethouders over de voortgang van de realisering jaarlijks verantwoording af moeten leggen in een voortgangsrapport. Daarin wordt ook aangegeven of er aanleiding is om de fasering, de planning of de

invulling aan te passen. Als een aanpassing nodig is, dan kunnen burgemeester en wethouders de beleidsregels aanpassen of de gemeenteraad voorstellen om het bestemmingsplan te wijzigen.

2.2.4 Nieuwe woningen aan de Croeselaan, De Foreest (artikel 6)

2.2.4.1 Inleiding

De paragrafen 2.2.4.2 en 2.2.4.3 leggen de stedenbouwkundige context van de locatie de Foreest en de relatie met de omgeving uit. Deze paragrafen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd om te tegemoet te komen aan de zienswijzen die wezen op het ontbreken van deze onderbouwing.

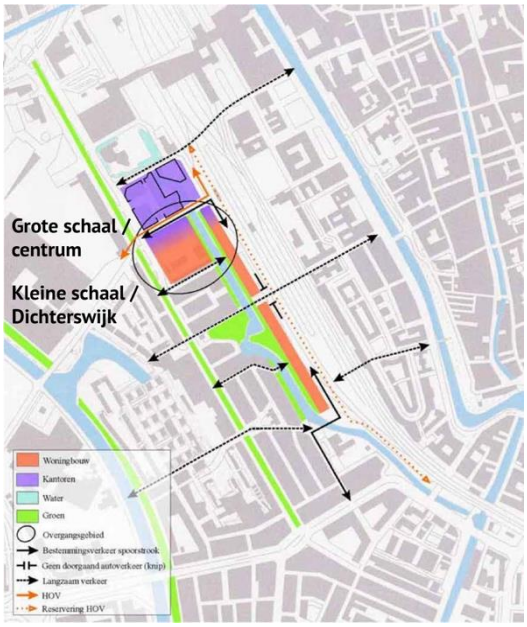
Paragraaf 2.2.4.4 geeft een toelichting op de regels. De regels zijn enigszins aangepast om ze in lijn met artikel 5 te brengen.

2.2.4.2 Stedenbouwkundige inpassing van De Foreest

Het blok De Foreest is geplaatst op een voor de structuur van de stad logische plek, op de overgang tussen de Dichterswijk en het Stationsgebied. Aan de zuidzijde grenst De Foreest aan de Dichterswijk, en aan de noordzijde aan het Stationsgebied.

Visie Kruisvaartkwartier 2003

De overgang tussen de Dichterswijk en het Stationsgebied is al in 2003 vormgegeven en vastgelegd in de Visie Kruisvaartkwartier. Het college heeft die visie na een intensief participatietraject op 27 mei 2013 vastgesteld. Ter plaatse van de locatie De Foreest laat de visie de overgang zien van het hoogstedelijke deel met kantoren aan de zijde van de huidige Rabobank, naar woningen met een lagere dichtheid en hoogte aan de zijde van de Dichterswijk.



Plankaart van de visie Kruisvaartkwartier 2003. Aan de situering van het bouwblok op de locatie De Foreest ligt de visie Kruisvaartkwartier ten grondslag: met woningbouw aansluiten op de woningen van de Dichterswijk (oranje kleur).

De Foreest is een essentieel onderdeel van de afronding en aanhechting van de Dichterswijk. Het blok De Foreest markeert de entree van de wijk. In de huidige situatie kom je vanuit het noorden (vanaf het station) na het kruisen van de van Zijstweg langs een lege, anonieme vlakte (parkeerterrein, klein groengebiedje), maar in de nieuwe situatie betreed je op die plek de Dichterswijk. Om ervoor te zorgen dat je De Foreest beleeft als entree van de wijk, zullen de nieuwe woningen in de rooilijn van de aangrenzende woningen in de Croeselaan worden gebouwd en zullen de woningen daarop ook in hoogte en uitstraling aansluiten.



Illustratie: De Foreest ingetekend op de plankaart omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein. Het oranje blok: woningen De Foreest geplaatst in lijn met de woningen Dichterswijk.

In plaats van een 'gat' in het stedelijk weefsel' (een stukje groen dat qua structuur nergens bij hoort), wordt de locatie ingevuld met bebouwing die op de omgeving aansluit en het gebied afmaakt. De invulling van de locatie De Foreest is daarmee in lijn met de visie Kruisvaartkwartier.



Ilustratie: woningen aan de Croeselaan ter hoogte van het Beurskwartier; voor de bewoners wordt gezocht naar een passende alternatieve locatie.

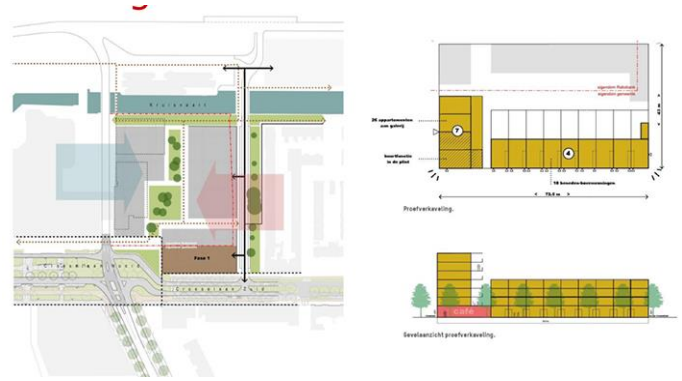
Positionering van de woningen
De woningen van De Foreest liggen met hun voorzijde op de rooilijn, aan het trottoir van de Croeselaan. Dit komt overeen met de positionering van de woningen in de Dichterswijk.

Aan de achterzijde van het bouwblok, gezien vanaf de Croeselaan, bevinden zich de tuinen van de woningen. De woningen liggen dus niet direct tegen de kavelgrens van de Rabobank aan. Er zit, afhankelijk van de dikte van het bouwblok, ca 12 tot 15 meter tussen de woningen en de kavelgrens.



Ilustratie: schets bouwblok De Foreest (rapport Amendement A2017/69 Creatieve inpassing woningen Croeselaan (18 maart 2019)).

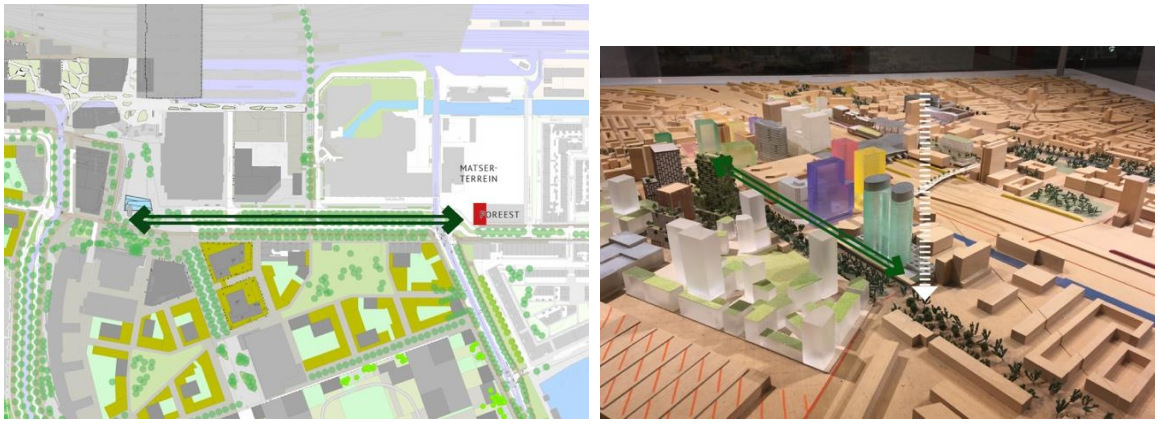
Bouwhoogte
De woningen aan de Jan van Foreeststraat en het grootste deel van de woningen aan de Croeselaan worden maximaal 4 bouwlagen hoog.
Alleen op de 'kop', aan de noordkant (zijde station), in de as van de brede Croeselaan, is het de intentie om een wat hoger bouwvolume van maximaal 9 bouwlagen (maximaal 30 meter hoog) te plaatsen. Deze hogere bouwhoogte is wenselijk om een goede overgang te maken tussen het meer stedelijke centrumgebied en de Dichterswijk.
Door de combinatie van afstand en de geringe hoogte blijven inkijk en schaduwwerking voor de omgeving beperkt. Ook de schaduw op de Rabobank als gevolg van het hogere deel van de bebouwing is door zijn ligging heel beperkt.



Illustratie: tekening uit het rapport Amendement A2017/69 Creatieve inpassing woningen Croeselaan (18 maart 2019) met het blok De Foreest: bebouwing in 4 lagen, alleen op de kop is een hoger volume voorzien.

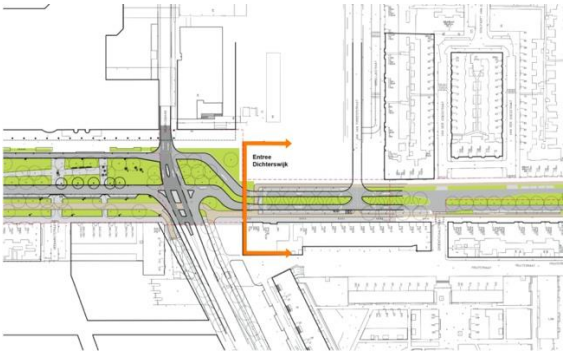
Zichtbaarheid van de Rabobank
De beoogde nieuwbouw zal vanaf de zuidwestelijke kant (zijde Dichterswijk) een negatief effect hebben op de zichtbaarheid van de Rabobank. De gemeente acht die vermindering aanvaardbaar, omdat de Rabobank vanuit de richting Van Zijstweg en vanuit het noordelijke deel van de Croeselaan onverminderd goed in het zicht ligt en omdat de kantoortoren van de Rabobank een dusdanige hoogte heeft dat ook vanuit de zuidwestelijke richting de aanwezigheid van de bank goed zichtbaar is.
De hogere bebouwing op de kop van De Foreest doet daar gezien zijn beperkte omvang, aan de Croeselaan maximaal 25 meter breed, niet aan af.

Verkeersstructuur



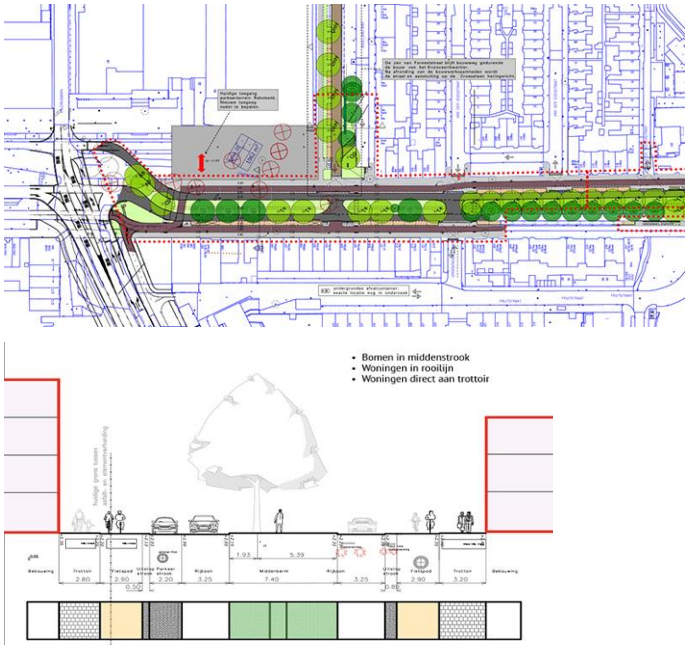
Illustratie: beëindiging brede deel van de Croeselaan.

De bestaande wegenstructuur wordt aangepast om de overgang naar de kleinere maat en schaal van de Dichterswijk hier ook daadwerkelijk zichtbaar te maken en om te zorgen voor een logische aansluiting. Het profiel van de Croeselaan wordt, gezien vanuit het Stationsgebied, op een logisch punt versmald, namelijk op het punt waar men de Van Zijstweg (belangrijke invalsweg naar het centrum) gepasseerd is en de Dichterswijk binnenrijdt.



Illustratie: de versmalling van de Croeselaan in aansluiting op het profiel van de Dichterswijk; de entree van de Dichterswijk wordt ondersteund door de wegenstructuur.

Bij het versmallen wordt het profiel van de Croeselaan-zuid tot aan de Van Zijstweg doorgetrokken. Dat wil zeggen dat de weg, het trottoir en het fietspad in een rechte lijn worden doorgetrokken en ter plaatse van de kruising met de Van Zijstweg worden aangesloten op het brede profiel van de Croeselaan. De structuur voor langzaam verkeer en autoverkeer wordt bij het versmallen dus verlegd, waarbij de structuur logisch en intact blijft.



Illustratie: vastgesteld Voorlopig Ontwerp 17 november 2020: Tekening versmallen Croeselaan. Het smalle profiel van de Croeselaan wordt op een logische manier doorgetrokken naar de kruising met de Van Zijstweg, waar het profiel zich verbreedt; wegen, fietspaden en trottoirs worden op een logische manier op elkaar aangesloten.

Omdat De Foreest is geprojecteerd over de huidige in- en uitrit van het parkeerterrein aan de Croeselaan zal de gemeente, voor de realisatie van deze ontwikkeling met de Rabobank onderzoeken wat de beste plek is voor een alternatieve ontsluiting van het parkeerterrein. Daarvoor bestaan diverse mogelijkheden, zoals een nieuwe ontsluiting vanaf de Jan van Foreeststraat. Dat onderzoek zal betrokken worden bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat hieronder besproken wordt.

2.2.4.3 Relatie met het Rabobankterrein

De gemeente en de Rabobank zijn in gesprek over een andere, bij de omgeving passende invulling van het Rabobankterrein achter het Foreestblok. De Rabobanklocatie wordt in samenhang met De Foreest ontwikkeld.

De Rabobank en de gemeente stellen een integraal Stedenbouwkundig Programma van Eisen op, waarin wordt gezocht naar een optimale invulling. Gestreefd wordt naar een invulling waarbij de koppen van het bouwblok Foreest doorlopen tot de kavelgrens van het Rabobankterrein, zodat de ontwikkeling van het Rabobankterrein hier direct op aan kan sluiten.

2.2.4.4 Uitleg van de regels van artikel 6

Het bestemmingsplan stelt globale regels die het kader vormen voor de bouw van De Foreest. Verdere stedenbouwkundige uitgangspunten voor het woonblok worden vastgelegd in een bouwenvelop. Voor de hele Rabo-locatie wordt Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld, waarin de samenhang tussen de onderdelen van de hele ontwikkeling in beeld gebracht wordt. De bouwenvelop en het SPvE worden natuurlijk ook met de omwonenden en andere belanghebbenden besproken.

Een goede overgang van het Stationsgebied naar de Dichterswijk wordt in de regels geborgd met maximale bouwhoogten. Met een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen (maximaal 15 meter) zal de bebouwing goed aansluiten op de bestaande woningen aan de Croeselaan-zuid. De kop van het bouwblok mag aan de kant van het Stationsgebied maximaal 9 bouwlagen hoog zijn (maximaal 30 meter). Zo wordt het begin van de Dichterswijk gemarkeerd, waarbij ook een stap gezet wordt naar de hoogbouw rond het station.

Het bestemmingsplan staat in de kop van het bouwblok een centrumvoorziening toe op de begane grond. Deze voorziening kan bijdragen aan de levendigheid van het gebied. Uit het onderzoek Laddertoets voorzieningen Utrecht Beurskwartier (bijlage 21) dat in paragraaf 2.2.3.3 is besproken blijkt dat de behoefte aan winkels beperkt is. Omdat artikel 5 de maximale behoefte aan winkels toekent aan het plandeel Beurskwartier, is er geen ruimte meer over om in de kop van de Foreest ook nog winkels toe te laten.

Op de locatie De Foreest worden maximaal 60 woningen gebouwd. De gemeente wil tenminste 50% van dat aantal in de categorie sociale woningbouw en de overige in de middeldure huursector realiseren.

De regels in lid 6.3, onder 2, stellen enige voorwaarden aan de bouw.
De regel onder a zorgt ervoor dat nieuwe woningen niet teveel geluidsoverlast ondervinden van het parkeerterrein aan de achterkant van het toekomstige bouwblok. De regel is nodig, omdat uit onderzoek blijkt dat het parkeerterrein zonder aanpassingen een te hoge belasting oplevert voor nieuwbouw, waarbij de situering van het bouwblok - de achterzijde zal aan het parkeerterrein grenzen - ook een rol speelt. In paragraaf 3.5.4 staat een beschrijving en uitleg van de geluidsituatie.
De regel onder b en een aanduiding op de plankaart ("verbeelding") leggen de maximale bouwhoogte vast. De omwonenden en de gebruikers van andere omliggende gebouwen weten zo welk bouwvolume ze kunnen verwachten.
De regel onder c eist dat elke ingang van een woning "bezoekbaar" is, ook ingangen aan de achterzijde of ingangen van bijvoorbeeld bergingen. Deze eis is nodig om uitvoering te geven aan het VN-verdrag Handicap waar Nederland zich in 2016 bij aangesloten heeft. "Teneinde personen met een handicap in staat te stellen zelfstandig te leven en volledig deel te nemen aan alle facetten van het leven, nemen de Staten die Partij zijn passende maatregelen om personen met een handicap op voet van gelijkheid met anderen de toegang te garanderen tot de fysieke omgeving […]. Deze maatregelen, die mede de identificatie en bestrijding van obstakels en barrières voor de toegankelijkheid omvatten, zijn onder andere van toepassing op […] gebouwen […] en andere voorzieningen in gebouwen en daarbuiten, met inbegrip van scholen, huisvesting, medische voorzieningen en werkplekken […]." (Artikel 9 van het verdrag, eerste lid, aanhef en onder a.) Utrecht is een van de 25 "koplopersgemeentes" die zich sterk maken voor een samenleving waarin iedereen - met en zonder een beperking - mee kan doen. In het uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk (2020) heeft het college op pagina 33 aangegeven welke eisen gesteld worden aan een bezoekbaar gebouw of een bezoekbare woning.
De regel onder d betekent dat een woning die één verdieping heeft, wat vaak bij een benedenwoning of een flat het geval is, zo gebouwd moet worden dat de woonkamer, de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

2.2.5 De andere functies (bestemmingen) (artikel 3 en 4)

Artikel 3 Groen
Locaties met de functie (bestemming) Groen maken deel uit van de openbare ruimte. Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied. In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied.
Binnen de functie 'Groen' is ook oppervlaktewater en sierwater toegestaan en er mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en veldjes waar honden ongelijnd uitgelaten mogen worden.
Planologisch is een evenement in het groen niet bij voorbaat onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.
Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Als er toch nieuwe parkeerplaatsen of uitritten nodig zijn, dan moet daarvoor een vergunningprocedure doorlopen worden of de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen.
Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. De regel in lid 3.3, onder 4, maakt dat expliciet. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.

De regel in lid 3.3, onder 5, verbiedt het aantasten van de biodiversiteit. Deze regel zorgt voor de bescherming die hoort bij het tweede deel van het doel van de functie dat in lid 3.1 is beschreven. Het is niet de bedoeling dat het normale gebruik van groen ook valt onder het verbod. Wat dat "normale gebruik" is, moet blijken uit de locatie. In een park kan een groepje luidruchtig spelende kinderen op sommige plekken heel normaal zijn, ook al zal dat de biodiversiteit van de fauna waarschijnlijk niet helpen. En op een plek waar geen publiek mag komen in verband met de natuurwaarden kan elke aanwezigheid van publiek onder het verbod vallen. Als er evenementen aangevraagd worden voor een locatie met de bestemming Groen, zal de aard van de locatie en de waarde voor de biodiversiteit bepalend zijn of het evenement valt onder "normaal gebruik". De gemeente werkt aan profielen voor evenementen. Bij het opstellen van die profielen wordt rekening gehouden met het doel van de functie Groen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied
Onder de functie (bestemming) 'Verkeer - Verblijfsgebied' vallen wegen, fiets- en voetpaden, pleinen, groenvoorzieningen en bouwwerken die bij de functie passen, zoals fietsenstallingen. Wegen met deze functie zijn vooral bedoeld voor het bestemmingsverkeer.
Naar aanleiding van amendement A2017/69 zijn vier ontwerpen voor de inrichting van het gebied Beurskwartier 1 gemaakt (zie ook paragraaf 2.2.3.2). Uit de ontwerpen van de deskundigen is gebleken, dat het park eerder groter zal moeten worden dan kleiner. Het ontwerp dat gekozen is als basis voor de inrichting voorziet in een vergroting van het park door een andere inrichting van de Croeselaan. Dit gebeurt door de aanvankelijk geplande parkeerplaatsen ter hoogte van het park op te heffen en deze vervolgens groen in te richten en zo bij het park te betrekken. Ook wordt nadrukkelijk ingezet op extra groen in de straten. Er kan daarbij gedacht worden aan geveltuinen, plantvakken of groene plekken met bomen. Een groen inrichting past bij de functie Verkeer - Verblijfsgebied.
Voor standplaatsen gelden ook de regels die in de APV staan. Voor terrassen gelden de eisen die de horecaverordening stelt (in de versie van 2018: onder meer artikel 2 en 9) en het daarbij horende terrassenreglement.
Planologisch is een evenement op een locatie met deze functie niet bij voorbaat geheel onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

2.3 Bouwen (hoofdstuk 3 van de regels)

2.3.1 Inleiding

Alle algemene regels over het bouwen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Deze regels gaan op termijn voor de hele gemeente gelden, waarschijnlijk in de loop van 2021. De regels houden rekening met het feit dat ze in combinatie met een ouder bestemmingsplan gelden of dat ze, zoals in dit plan, deel uitmaken van een bestemmingsplan, een 'Chw-plan' (Chw staat voor: Crisis- en herstelwet, zie paragraaf: 1.4.2), dat anticipeert op de Omgevingswet.

In de regels bij de functies die een ontwikkeling mogelijk maken (zie de artikelen 5 en 6) staan ook bouwregels. Die regels gaan voor de algemene regels van dit bestemmingsplan. De bouwregels gaan over de ruimtelijke aspecten van het bouwen, dus over waar gebouwd mag en hoe hoog.

In andere hoofdstukken kunnen ook regels staan die voor een bouwer van belang kunnen zijn. Als iemand bijvoorbeeld een bijgebouw bouwt dat past binnen de regels voor het bouwen, maar na de bouw het bijgebouw gebruikt als buurtcafé of als winkel, dan is er toch sprake van strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

De artikelen in hoofdstuk 3 van de regels zijn als volgt ingedeeld:

- inleidende en algemene bepalingen (artikel 7 en 8);
- bouwen is toegestaan op grond van het bestemmingsplan (artikel 9);
- vergunning nodig voor het bouwen (artikel 10).

2.3.2 Bouwactiviteiten in de zone 'overige zone - bouwen' (artikel 7)

Inleidende bepalingen over het bouwen
De regel in lid 7.1 zorgt ervoor dat dit hoofdstuk in de hele gemeente kan gelden. In de inleiding hierboven is al uitgelegd dat het hoofdstuk dan ook geldt in gebieden waar een ander bestemmingsplan geldt. Met de regel in lid 7.1 blijven de regels die in hoofdstuk 2 staan van toepassing, naast de regels die in hoofdstuk 3 van dit plan staan. Dat is eigenlijk logisch, want het is een juridisch principe (het 'lex specialis'-beginsel) dat een bijzondere regel voorgaat op een algemene regel.

De regel in lid 7.2 verbindt het bouwen met de functie van het gebouw. Als de functie van het gebouw niet past bij de functie van de locatie, mag het bouwen ook niet. Een bedrijfspand past bijvoorbeeld wel op een locatie met de functie Bedrijf, maar niet op een locatie met de functie Wonen. Een vergunningaanvraag voor een bedrijf op zo'n locatie zal op grond van lid 7.2 moeten worden geweigerd.

Lid 7.3 dient twee doelen. Allereerst wordt onder 1 zeker gesteld dat een bestaand, legaal bouwwerk (een gebouw is ook een bouwwerk) in dit bestemmingsplan als een legaal bouwwerk wordt gezien, ook al bepaalt een regel in dit artikel dat zo'n bouwwerk niet gebouwd mag worden. Met legaal wordt bedoeld:

- toen het bouwwerk gebouwd werd beschikte de eigenaar over de vergunningen die toen verplicht waren en was het bouwen op grond van de wet toegestaan of
- het gebouw is later gelegaliseerd of mocht op grond van latere regelgeving gebouwd of in stand gelaten worden.

De regel onder 2 is bedoeld voor bouwwerken die gebouwd zijn om te voldoen aan een voorwaardelijke verplichting. Dergelijke gebouwen mogen niet afgebroken worden.

2.3.3 Bijzondere regels (artikel 8)

Lid 8.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren
De algemene regel in dit lid is in dit bestemmingsplan voor de bestemming Woongebied verwerkt door het benodigde aantal parkeerplaatsen vast te leggen in artikel 5, lid 5.5, op basis van de berekeningen die in paragraaf 3.5.1.2 zijn besproken.

De regel in dit lid zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De regel onder 1 en 3 zorgen ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat voldoende is, hangt natuurlijk af van wat er gebouwd wordt. Het college gebruikt beleidsregels om te toetsten of een bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan staan die beleidsregels in de Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2019 (Bijlage I Nota Stallen en parkeren) en het daarbij horende Addendum. Beurskwartier 1 en De Foreest zijn bijzondere locaties. Daarom is in paragraaf 3.5.1.2 uitgebreid ingegaan op de wijze waarop de beleidsregels in het plangebied worden toegepast.
De juridische constructie in dit lid vloeit voort uit artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en uit de vergelijkbare bepaling in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c, zesde lid. Die wettelijke regelingen staan toe dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening "vage regels" bevat die concreet worden gemaakt met beleidsregels.
Uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2017 (201605713/1/R3) over het bestemmingsplan "Facetherziening parkeren" van de gemeente Groningen volgt dat de gemeente een dynamische verwijzing naar parkeernormen in de regels mag opnemen. In deze uitspraak overweegt de Afdeling: "Wel moet duidelijk zijn naar welke beleidsregels wordt verwezen. Hoewel in artikel 4, lid 4.4, van de planregels niet wordt verwezen naar specifieke beleidsregels, kan er naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid geen onduidelijkheid over bestaan dat ten tijde van de vaststelling van het plan hiermee de "Beleidsregels Parkeernormen 2012" van de gemeente Groningen worden bedoeld. Er zijn in de gemeente Groningen immers geen andere beleidsregels met betrekking tot parkeren."

Lid 8.2 Woningvorming en omzetting
Deze regel heeft vooral een signaalfunctie. De regel is strikt genomen niet nodig, omdat artikel 12 sowieso van toepassing is. De beleidsmatige toelichting staat bij dat artikel.

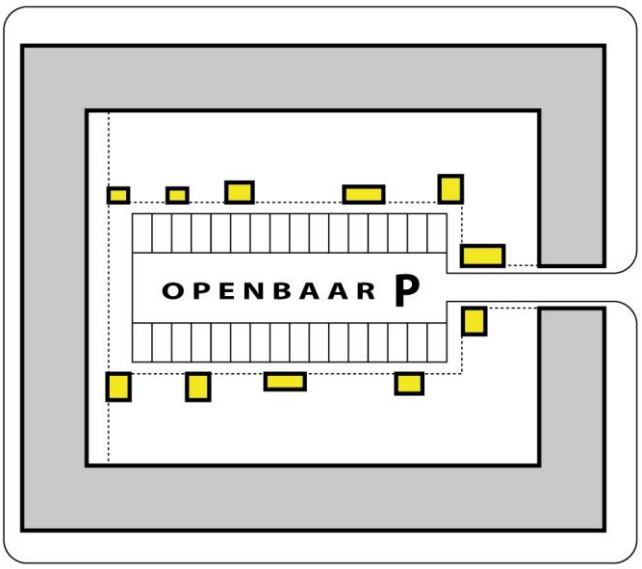
2.3.4 Bouwen is toegestaan (artikel 9)

Voor de duidelijkheid: het "bouwen is toegestaan" in de kop van artikel 9 wil zeggen dat op grond van hoofdstuk 3 van de regels geen vergunning nodig is. Vaak is op grond van de wet wel een omgevingsvergunning nodig of brengt de bouwactiviteit ook een vergunningplichtige activiteit met zich mee, bijvoorbeeld het bouwen bij een gasleiding. En in dit bestemmingsplan is op grond van de artikel 5 en 6 ook een vergunning nodig voor het bouwen op locaties met de functies Woongebied en Wonen.

Het eerste lid, lid 9.1, beschrijft de gevallen waarin geen vergunning nodig is. Onder 1 worden de bouwwerken bedoeld die op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning, zelfs zonder bouwvergunning, gebouwd mogen worden. De regel onder 2 spreekt voor zich. Het derde onderdeel verwijst naar bouwregels die gekoppeld zijn aan een functie (bestemming). Op een locatie met die functie is het bouwen dus niet toegestaan. Maar het kan ook zijn dat een functie juist regels bevat waardoor het bouwwerk past in het bestemmingsplan. Dan is het bouwen dus toegestaan.

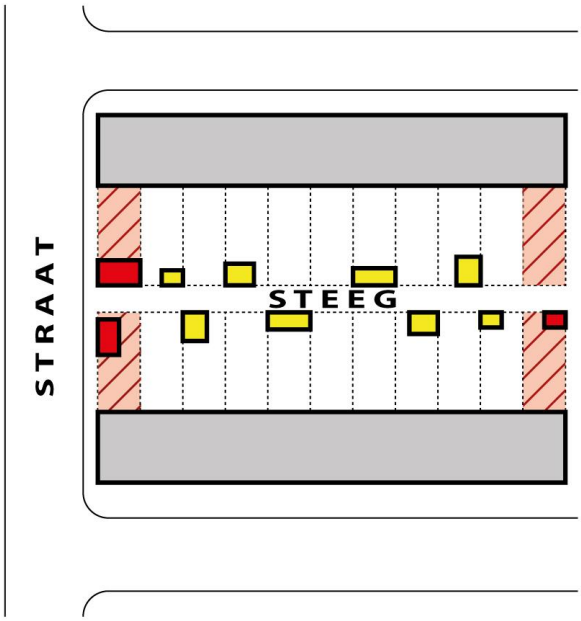
Het bouwen van een bijbehorende bouwwerk is onder voorwaarden geheel vergunningvrij (zie hierboven bij lid 9.1). De voorwaarde waar lid 9.2 verwijst luidt: "c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn". Met deze voorwaarde wil de wetgever voorkomen dat bijbehorende bouwwerken die invloed hebben op de beleving van de openbare ruimte zonder welstandstoets gebouwd mogen worden. Er zijn echter gevallen waarin het bijbehorende bouwwerk zonder bezwaar of zelfs bij voorkeur op de grens van het openbare gebied gebouwd kan worden. De regels in lid 9.2 beschrijven die gevallen en zorgen dat voor die gevallen snel een vergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Het begrip "openbaar toegankelijk gebied" is uit de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht overgenomen.
De regel onder 1 gaat over wat men een gesloten bouwblok noemt. Een bijhorend bouwwerk op de grens van het perceel is daar geen bezwaar. "Aan alle zijden omgeven [..] door hoofdgebouwen", betekent niet dat er geen openingen in de bebouwing mag zitten, bijvoorbeeld openingen om verkeer naar een binnenterrein toe te laten. Het gaat erom dat aan alle zijden min of meer gesloten bebouwing staat die een duidelijk binnenterrein vormt voor de bewoners van die gebouwen.

Afbeelding: openbaar gebied dat "omgeven is door hoofdgebouwen"



Op grond van de regeling in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is het bouwen van bijbehorende bouwwerken aan een achterom toegestaan, behalve bij percelen die op de hoek liggen. De achterom valt namelijk niet onder het begrip "openbaar toegankelijk gebied". Op de tekening hieronder zijn de bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij zijn geel gekleurd. Op de hoeken, rood ingetekend, is het van belang dat zorgvuldig gekeken wordt naar het effect op de openbare ruimte. Als een bouwplan stedenbouwkundig past en voldoet aan de eisen van welstand, is het bouwen met een vergunningverlening mogelijk.

A*fbeelding: percelen aan een steeg of achterom*



In lid 9.3 staan de regels over het bouwen in de openbare ruimte. De meeste bouwwerken die daar normaal gesproken te vinden zijn, mogen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zonder vergunning gebouwd worden. De gemeente is, afgezien van nutsvoorzieningen, over het algemeen de enige partij die in de openbare ruimte iets bouwt. Meestal zijn het voorzieningen die bij de inrichting van het openbare gebied horen, zoals banken in het park. Het uitgangspunt bij de regeling voor het bouwen in de openbare ruimte is dat de gemeente zichzelf geen vergunningen hoeft te geven. In de praktijk overlegt de gemeente veranderingen van de inrichting van de openbare ruimte met omwonenden. Als omwonenden bezwaar hebben, kunnen zij dat ook zonder vergunningprocedure aan de gemeente laten weten.

Met de regels in lid 9.3 is voor het bouwen van voorzieningen die het algemeen belang dienen in principe geen vergunning nodig. Er zijn een paar voorwaarden:

- het gebouwde, dus het resultaat van de bouw, mag de verkeersveiligheid of de waterveiligheid niet aantasten; het spreekt voor zich dat ook tijdens de bouw gezorgd moet worden voor de veiligheid van het verkeer, maar dat kan bijvoorbeeld met verkeersregelaars geregeld worden;
- het bouwen mag niet in strijd zijn met de beschermende regels voor bijvoorbeeld leidingen;
- het bouwen komt niet in strijd met de toegewezen functie, wat bijvoorbeeld bij de functies Groen en Verkeer en Verblijf betekent dat het bouwen geen aantasting van bomen tot gevolg mag hebben.

In het geval van speelvoorzieningen geldt een maximumhoogte. Geluidwerende voorzieningen worden in de praktijk alleen aangebracht als dat nodig is en dan niet hoger dan nodig is. Daarom is geen maximale hoogte in de regel opgenomen. Dat geldt ook voor kunstwerken. Het plaatsen van een kunstwerk in de openbare ruimte gebeurt altijd in overleg met de omwonenden. Een regel over de omvang is dus niet nodig.

2.3.5 Bouwen met een vergunning (artikel 10)

In artikel 10 staan de mogelijkheden voor het met een vergunning bouwen in afwijking van regels en voor het bouwen dat zonder vergunning niet is toegestaan. De grondslagen voor deze vergunningen staan respectievelijk in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en in artikel 7c, lid 14, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. De werking is overigens vergelijkbaar: de bouwmogelijkheid die vergund kan worden, is in overeenstemming met de geest van het bestemmingsplan, als aan de voorwaarden die bij de vergunningplicht horen wordt voldaan.
Dit artikel biedt de mogelijkheid om bouwwerken te bouwen die de buren als hinderlijk kunnen ervaren. Daarom doet degene die wil bouwen er goed aan om even met de buren te gaan praten, voordat de vergunningaanvraag gedaan wordt.
Zie ook paragraaf 1.4.4, waarin onder meer wordt uitgelegd hoe de afwijkmethode, methode 1, zich verhoudt tot de andere methodes om af te wijken van regels van het bestemmingsplan. De vergunning die met toepassing van de Crisis- en herstelwet vereist is, volgt ook deze methode 1.

Lid 10.1 Bouwen buiten de bouw- en bestemmingsgrens
De werking van lid 10.1 heeft tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. Op grond van lid 10.1 mag de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpender zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende functie (bestemming) aantast. Dan zou sprake zijn van een wijziging van die functie. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de functie.
Dit lid is een voortzetting van de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik.

Lid 10.2 Bouwen met een kleine afwijking van regels
In lid 10.2 staan de kleine afwijkingen die doorgaans in een apart artikel met als titel 'Algemene afwijkingsregels' in bestemmingsplannen worden opgenomen. Deze regel is een uitbreiding ten opzichte van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik.

Lid 10.3 Bouwen of verbouwen van ondergeschikte bouwwerken voor mantelzorg
De regel in lid 10.3, onder 1, verwijst naar het vergunningvrije bouwen. De regel in lid 10.3, onder 2, is bedoeld zo min mogelijk belemmeringen op te werpen voor het maken van een mantelzorgwoning in een bestaand of nieuw bijgebouw.
De regel 'voor zover de vergroting voor het doel noodzakelijk is' is bedoeld om een onnodig gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid tegen te gaan. Zo is deze afwijkingsmogelijkheid, uitzonderingen daargelaten, niet bedoeld in situaties waarbij de mantelzorg ook met een vergunningvrije aanpassing geregeld kan worden of voor een grotere omvang dan redelijkerwijs nodig is voor de mantelzorgwoning. Onder 'aantasting van het woon- en leefklimaat' wordt bijvoorbeeld verstaan extra schaduw op het buurperceel of vermindering van privacy. Of die aantasting onevenredig is, moet per geval bezien worden. Van buren mag in dit geval enige tolerantie verwacht worden.
Een vergunning geldt voor de tijd dat de bewoner mantelzorg verleent. Daarna gelden de gewone regels weer. Dat betekent dat het deel dat te groot is, waar de vergunning voor verleend was, weer moet worden afgebroken. Ook moeten voorzieningen die van de aanbouw of het bijgebouw een woning maakten weer weggehaald worden.

2.4 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 4 van de regels)

2.4.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening staat dat de gemeente waar nodig regels moet stellen over "het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken". Daarmee bedoelt de wetgever dat de gemeente duidelijk moet maken wat je op een plek mag doen of bouwen en als er iets gebouwd is, waarvoor je het gebouw mag gebruiken. De Omgevingswet heeft de term 'gebruik' vervangen door 'activiteit'. Dit bestemmingsplan gebruikt de nieuwe term. Het bouwen is al in hoofdstuk 3 van de regels geregeld. Andere activiteiten staan in de hoofdstukken 4 en 5. De regels in hoofdstuk 5 gaan alleen over het gebruiken van de bodem en de ondergrond. De andere regels over activiteiten staan in dit hoofdstuk.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een dergelijk gebruiksverbod hoeft daarom niet meer in de regels te worden opgenomen.

2.4.2 Activiteiten die niet zijn toegestaan (artikel 11)

Artikel 11 verbiedt een aantal activiteiten.

Lid 11.1 Een activiteit moet passen bij het doel van functies
In paragraaf 2.2.1 is uitgelegd hoe het bestemmingsplan duidelijk maakt welke activiteiten passen bij de functie. In dit lid staat dat activiteiten die niet passen bij een functie die is toegewezen aan een locatie niet zijn toegestaan op die locatie. Als er op één locatie twee of meer functies gelden, dan moet een activiteit bij al die functies passen. Op een locatie met de functie Groen en de functie Leiding - Gas, mag géén eik geplant worden. Die activiteit past prima bij de functie Groen, maar levert gevaar op voor de gasleiding en is dus verboden.

Lid 11.2 Activiteiten die in het algemeen niet mogen
In bestemmingsplannen zijn altijd regels opgenomen, meestal onder het kopje "strijdig gebruik", die voor alle functies (bestemmingen) gelden. Deze regels maken duidelijk welke activiteiten in ieder geval niet mogen, ook al lijkt de activiteit binnen het doel van een functie te passen. De activiteiten die lid 11.2 noemt, zijn niet toegestaan, behalve als een regel uit hoofdstuk 2 expliciet aangeeft dat dat gebruik wel mag.
Spullen opslaan in de voortuin leidt bijvoorbeeld tot een rommelig straatbeeld. Daarom is dat onwenselijk en verboden. En seksinrichtingen mogen bijvoorbeeld alleen gevestigd worden met een vergunning op basis van de APV in een gebouw dat de functie (bestemming) 'seksinrichting' heeft. Utrecht heeft geen algeheel verbod op prostitutie of seksinrichtingen. De gemeenteraad heeft prostitutiebeleid vastgesteld waarin aan het aantal seksinrichtingen een maximum is gesteld. Dat maximum aantal prostitutiebedrijven is opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Het Utrechtse prostitutiebeleid voorziet niet in uitbreiding van de mogelijkheden voor prostitutie. Raamprostitutie wordt geconcentreerd op de daarvoor aangewezen locatie aan het Zandpad. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel en het beleid om prostitutie zoveel mogelijk te concentreren op één plek, zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan. Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algemeen verbod, maar wel een verbod op nieuwe vestigingen van seksinrichtingen. Prostitutie is ook niet toegestaan als bedrijf-aan-huis.

Bij toepassing van de regel onder j en k staat de activiteit 'opslaan' centraal. Het opslaan van meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk is een veiligheidsrisico en daarom verboden. Een auto die bij een garagebedrijf staat geparkeerd om te worden gerepareerd valt niet onder deze regel, omdat er geen sprake is van opslag.

De regel onder l maakt een uitzondering voor het gewone tuinafval. Met 'tijdelijk' wordt de periode bedoeld die een bewoner redelijkerwijs nodig heeft om het tuinafval af te voeren of op te laten halen.

2.4.3 Algemene regels over de activiteiten in de woning, nieuwe woonruimtes (artikel 12)

2.4.3.1 Inleiding

De functie (bestemming) wonen komt in veel bestemmingsplannen voor. Wonen kan het hoofddoel zijn, zoals bij de functie Wonen, maar ook een doel dat onder een bredere functie valt, bijvoorbeeld onder Gemengd of Woongebied. De regels in de verschillende bestemmingsplannen over de functie komen vaak op hetzelfde neer, maar er zijn ook verschillen, bijvoorbeeld in de definitie van wonen. Dat is beleidsmatig niet handig en voor de handhaving lastig uitvoerbaar. De algemene regels van dit bestemmingsplan zorgen voor één uniforme regeling voor het wonen die, ongeacht de regeling in een bestemmingsplan, op eenzelfde wijze het gemeentelijke woonbeleid uitvoert.

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen functies en activiteiten. Het omgevingsplan, dat straks in de plaats komt van dit bestemmingsplan, moet functies toewijzen aan locaties. De functie geeft het doel van een locatie aan. Het omgevingsplan regelt vervolgens welke activiteiten zijn toegestaan. Als hoofdregel van het omgevingsplan geldt dat een activiteit moet passen bij het doel van een functie.

Dit bestemmingsplan anticipeert op de opzet en werking van het omgevingsplan. Dat blijkt uit de inhoud van dit artikel dat regelt welke activiteiten in een woning zijn toegestaan, in plaats van het "gebruik" te regelen, wat tot nu toe de gewoonte was.

Let op: de regels van artikel 12 *gaan niet over het bouwen!*
Voor de duidelijkheid: de regels in dit artikel gaan niet over het *bouwen of verbouwen* van woningen. In oudere bestemmingsplan staan de meeste bouwregels in hoofdstuk 2 van de regels van het bestemmingsplan, onder de diverse functies (bestemmingen). Daarnaast gelden de algemene bouwregels. In nieuwe bestemmingsplannen die een aanduiding ''overige zone - bouwen" hebben, staan de bouwregels zoveel mogelijk in hoofdstuk 3 van de regels en alleen in bijzondere gevallen deels in hoofdstuk 2.

2.4.3.2 Relatie met de huisvestingsverordening

In artikel 12 wordt onderscheid gemaakt tussen twee manieren van wonen: het wonen in een woning en het wonen in een woonruimte die niet alle voorzieningen van een woning heeft, zoals een toilet, een doucheruimte of een keuken. De voorzieningen worden in het laatste geval gedeeld met andere bewoners. Deze woonvorm wordt in dit bestemmingsplan 'het bewonen van onzelfstandige woonruimte' genoemd. Daarmee sluit het bestemmingsplan aan op de termen van het woonbeleid.

De reden om onderscheid te maken tussen de twee manieren van wonen is dat woningen een ander effect op de leefomgeving hebben dan onzelfstandige woonruimtes. In de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten, een onderdeel van de omgevingsvisie, wordt dit nader uitgelegd. De regels in dit artikel zijn gebaseerd op die beleidsnotitie.

Vooralsnog bieden twee wetten bescherming tegen ongewenste effecten van woningsplitsing en van het omzetten van woningen: de Wet ruimtelijke ordening die opgaat in de Omgevingswet en de Huisvestingswet. De Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet zien vooral op de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl de Huisvestingswet een goede woningvoorraad voorop stelt. Vanuit deze verschillende gezichtspunten heeft de gemeente regels gesteld in zowel de huisvestingsverordening als het bestemmingsplan. Helaas leidt dat in een aantal gevallen tot een dubbele vergunningplicht.

De gemeente onderzoekt of het mogelijk is om de dubbele vergunning te schrappen. Daarvoor is een aanpassing van de huisvestingsverordening nodig. In de loop van 2019 zal duidelijk worden of de gemeenteraad een dergelijke aanpassing wenselijk vindt.
De minister heeft aangekondigd om de werking van de Huisvestingswet zo te willen verruimen dat gemeenten woningonttrekking in de vorm van bed-and-breakfast of vakantieverhuur (zoals via Airbnb) kunnen reguleren in de gemeentelijke huisvestingsverordening.

De regeling in dit bestemmingsplan sluit aan bij de standaardregeling in andere bestemmingsplannen (bed-and-breakfast, bedrijf-aan-huis) en bij de regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik (woningvorming en omzetting). De eventuele aanpassing van de huisvestingsverordening en de Huisvestingswet zijn dus nog niet doorgevoerd.

2.4.3.3 Uniformering van de regels over het wonen

De gemeente bereidt een uitbreiding van het Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik voor. Lid 12.1 wordt daarin opgenomen en zorgt voor de uniformering van regels van de alle bestemmingsplannen die nu in de gemeente gelden. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens de nieuwste standaard. De regel in lid 12.1 verandert daarom niets aan de interpretatie van de regels van dit bestemmingsplan. De regel is hier opgenomen om te zorgen dat de algemene regels van dit bestemmingsplan gelijkluidend zijn met de regeling die in voorbereiding is.

Lid 12.1 Uniforme toepassing van regels over wonen
Op grond van artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, heeft de gemeente Utrecht juridisch gezien één bestemmingsplan (zie: paragraaf 1.4.1.2). Dat bestemmingsplan bestaat, net zoals straks het eerste, "tijdelijke", omgevingsplan, uit alle bestemmingsplannen die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Die bestemmingsplannen zijn opgesteld op basis van standaardregels. Toch zitten er verschillen tussen bestemmingsplannen, bijvoorbeeld omdat de standaard regelmatig verbeterd is en omdat het doel van het plan soms om een speciale benadering vroeg. In sommige bestemmingsplannen is uit de bestemmingsomschrijving niet eenduidig op te maken of het doel wonen alleen woningen toestaat of ook onzelfstandige woonruimte of bijzondere woonvormen. Daardoor kan de indruk ontstaan dat de functie (bestemming) ook onzelfstandige woonruimte toelaat of zelfs een omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De regels van lid 12.1 zorgen voor een uniforme uitvoering van de bestemmingsplannen, zodra dit artikel is opgenomen in het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik.
De regel onder 1 komt hierop neer: hoe een bestemmingsplan de functie (bestemming) wonen ook omschrijft, het doel van de woonfunctie is het bouwen, in stand laten of gebruiken van een woning. Dat blijkt uit de regel die alleen de activiteit "wonen in een woning" toestaat. De regel onder 1 vervangt dus als het ware de doeleindenomschrijving of bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan. De zinsnede "op grond van de toegewezen functie" is toegevoegd om te voorkomen dat ook vergunningen die de activiteit wonen toestaan onder deze regel vallen. De zinsnede "voor zover het die activiteit [namelijk het wonen] betreft" is nodig voor gemengde bestemmingen. Als een bestemming wonen en maatschappelijk toestaat, dan zou zonder die zinsnede de maatschappelijke functie onbedoeld weggepoetst worden.
Een doeleindenbeschrijving of bestemmingsomschrijving die de functie wonen aan een locatie toekent, kan daarbij nuanceringen aanbrengen. Uit de beschrijving kan bijvoorbeeld blijken dat een functie (bestemming) bedoeld is voor het bouwen van zorgwoningen. Een strikte toepassing van de regel in lid 12.1, onder 1, zou een dergelijke nuancering ongedaan maken en dat is natuurlijk niet de bedoeling. De regel onder 2 maakt daarom een uitzondering op de regel onder 1 voor gevallen waarin de bestemming expliciet verwijst naar een bijzondere vorm van wonen of, anders gezegd, naar de aard van een woning, zoals studentenwoning. Daarbij maakt die regel onder 2 onderscheid tussen a. de situatie dat de functie (bestemming) uitsluitend die bijzondere vorm van wonen wil toestaan en b. de situatie dat de functie (bestemming) wonen toestaat en daarnaast ook nog de bijzondere vorm.
Het doel van de functie (bestemming) kan ook informatie over het type of over het aantal woningen bevatten, zoals het doel: "wonen, 48 gestapelde woningen". De regel onder 3 regelt daarom dat de regels over het type (gestapeld, vrijstaand, eengezinswoning) en de aantallen blijven gelden, ongeacht de uitkomst van de toepassing van regel 1.

Voorbeeld om bovenstaande te verduidelijken
In het bestemmingsplan Kruisvaartkwartier staan in artikel 7 Wonen onder meer de volgende doeleinden genoemd:
"a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast, waarbij het aantal zelfstandige woningen ten hoogste 431 bedraagt;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', 'specifieke vorm van wonen - 2', en 'specifieke vorm van wonen - 3', zijn de volgende functies uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning [etc.]"
Op grond van de regel van lid 12.1, onder 1, moet de regel die hierboven onder a staat gelezen worden als: "[wonen in] woningen". De doeleinden onder b vallen onder onderdeel 2, onder b, van lid 12.1. Die regel bepaalt dat de bijzondere vormen ook zijn toegestaan als de functie die bijzondere vorm toestaat. Dat is hier het geval.
Op grond van lid 12.1, onder 3, blijft de regel van bestemmingsplan Kruisvaartkwartier dat er maximaal 431 zelfstandige woningen mogen worden gebouwd ook van kracht. In feite wordt het hierboven genoemde doel onder a dus als volgt "vertaald" door lid 12.1: a. maximaal 431 woningen. En de doeleneinden onder b blijven ongewijzigd gelden.
De vertaalde regel komt in de plaats van de oorspronkelijke regel.
De algemene regels van dit bestemmingsplan staan bed-and-breakfast en bedrijf-aan-huis toe in alle woningen: zie hieronder in de paragrafen 2.4.3.6 en 2.4.3.7.

2.4.3.4 Algemene regels over wonen

De kern van artikel 12 staat in lid 12.2. De regel is een logisch vervolg op de regel onder 12.1: als wonen in de functie (bestemming) past, bedoelen we dat er een woning mag zijn. Onder een woning verstaan complex van ruimte voor het wonen en wel door één huishouden per woning (lid 12.2). Die regel volgt ook uit de definitie van een woning (zie bijlage 1).
Een woning heeft woonruimtes en ook voorzieningen, zoals een keuken, toilet en een doucheruimte, die een normaal huishouden nodig heeft. De voorzieningen zijn alleen voor het huishouden van de woning bedoeld en dus niet voor andere huishoudens. Als de voorzieningen worden gedeeld, zoals in een studentencomplex, dan heet dat in dit bestemmingsplan 'wonen in onzelfstandige woonruimte'. Als iemand op zolder een keuken en een toilet bouwt, is er al gauw sprake van woningsplitsing. De zolder is dan door het toevoegen van de noodzakelijke voorzieningen een zelfstandige woning geworden. Woningsplitsing is niet altijd mogelijk en alleen toegestaan, als de eigenaar van de te splitsen woning een vergunning heeft gekregen om te mogen splitsen (zie "woningvorming" in lid 12.3 van de regels en de toelichting daarop hieronder in paragraaf 2.4.3.5).
De regel van lid 12.2, onder 3, verruimt het normale begrip huishouden met twee bijzondere situaties die voor de toepassing van de regels als één huishouden worden gezien. De eerste is de situatie dat de hoofdbewoner twee kamers aan studenten verhuurt, de zogenoemde 'hospitaregeling'. Zonder de regel onder 3 zou in die situatie op grond van lid 12.3 een vergunning nodig zijn voor het bewonen van onzelfstandige woonruimtes (de studentenkamers). Met de regel onder 2 worden de studentenkamers aangemerkt als een deel van het huishouden en daarmee blijft lid 12.3 buiten toepassing. Ook mantelzorg valt onder deze regeling, waardoor het maken van een mantelzorgwoning in een bijgebouw niet als het maken van een extra woning wordt gezien.

Hospitaregeling nader toegelicht
De regel in lid 12.2, onder 3a, volgt uit de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten. Daarin wordt de regel als volgt toegelicht: ”Van de hospitaregeling zoals die voorheen gold, wordt vaak misbruik gemaakt. Dit kan niet veranderd worden door het intensiveren van toezicht en handhaving. Ook heeft de regeling een aantal ongewenste neveneffecten. Zo kunnen met de regeling gemakkelijk arbeidsmigranten en prostituees in de anonimiteit worden gehuisvest. De regeling is daarom aangescherpt, zodat alleen nog de echte (ouderwetse) hospitasituatie uitgezonderd wordt van de vergunningplicht. De nieuwe regeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. Daardoor is het niet langer mogelijk dat er huurcontracten tussen een hoofdhuurder en onderhuurders gelden. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn.” Met de vergunningplicht wordt de omzettingsvergunning van de huisvestingsverordening bedoeld. Iemand die kamers verhuurt op een manier die in strijd is met de regel onder 3a en die daarvoor geen vergunning heeft, kan handhaving verwachten op grond van die verordening, maar ook op grond van dit bestemmingsplan.

De activiteit wonen
De regels in lid 12.2, onder 1 en 4, maken, wellicht ten overvloede, duidelijk dat de *activiteit* wonen alleen toegestaan is op locaties waaraan de *functie* wonen of de functie bedrijfswoning (zie de volgende alinea) is toegekend.

Bedrijfswoningen
De regels van artikel 12 zijn alleen van toepassing op bedrijfswoningen, waar dat expliciet is aangegeven. In de bedrijfswoning mag één huishouden wonen en mogen ook de activiteiten bedrijf-aan-huis en bed-and-breakfast plaatsvinden, maar de andere activiteiten die in dit artikel worden geregeld zijn niet toegestaan in bedrijfswoningen. Dus: geen splitsing en geen onzelfstandige bewoning.

Wonen in bestaande onzelfstandige woonruimtes
Uit de regels in lid 12.1 en in lid 12.2, onder 2 en 3, volgt dat wonen in onzelfstandige woonruimtes niet is toegestaan op locaties met de functie wonen. Dat is niet terecht in de gevallen waarin die onzelfstandige woonruimtes legaal bewoond worden. Lid 12.2 regelt daarom onder 5 dat die gevallen toegestaan zijn.
De regel onder 5b laat open hoe de gemeente toestemming heeft verleend. Het kan een vergunning op grond van de huisvestingsverordening zijn, een vergunning op grond van een wet die inmiddels is ingetrokken of een omgevingsvergunning. Het gaat erom dat uit de vergunning blijkt dat de gemeente in de onzelfstandige bewoning toegestemd heeft. Een brief van de belastingdienst is bijvoorbeeld niet toereikend, ook niet als de eigenaar daarin wordt opgeroepen zijn huurinkomsten aan te geven. Uit zo'n brief blijkt immers niet dat de gemeente akkoord is met de onzelfstandige woonruimte op dat adres, nog afgezien van het feit dat de belastingdienst niet bevoegd is daar een besluit over te nemen.
De regel onder 5c ligt in het verlengde van de regel onder 1. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben burgemeester en wethouders gedoogverklaringen afgegeven. Die zijn, als de onzelfstandige bewoning sindsdien onafgebroken heeft plaatsgevonden, nog geldig. Dat geldt natuurlijk niet voor een gedoogverklaring waarin een einddatum is opgenomen.
Omdat omzetting woningen aan de markt onttrekt heeft de minister al op 1 mei 1975 een aanwijzing gegeven op grond van het toen geldende artikel 56 van de Woningwet. Gevolg van die aanwijzing was dat er een vergunning nodig was voor de omzetting. Dat artikel 56 was overigens in de Woningwet opgenomen om splitsingen door speculanten tegen te gaan. Voor 1 mei 1975 was het omzetten van woningen nog niet verboden. De regel onder 5d erkent dat een omzetting van voor die tijd legaal is, ook zonder vergunning, tenzij de woonruimten tussentijds weer als woning gebruikt zijn.
De regels onder 5c en 5d gelden alleen als voldaan wordt aan de voorwaarde dat de omvang van het gebruik van de woning voor onzelfstandige woonruimte niet is vergroot.

2.4.3.5 Woningvorming (splitsing) en omzetting

Lid 12.3 Woningvorming en omzetting
Dit lid gaat over het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande woning (woningvorming, splitsing) en over het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Het gaat dus niet over het bouwen van een woning of van onzelfstandige woonruimte.

De regels in lid 12.3 zijn een ongewijzigde voortzetting van de geldende regeling in het Chw bestemmingsplan Algemene regels voor bouwen en gebruik. Die regeling volgt uit de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten. Voor een inhoudelijke toelichting: zie de omgevingsvisie van Utrecht.
Het voorbeeld in paragraaf 2.4.3.4 laat zien dat ook lichte veranderingen van een woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken of een extra toilet, gezien moeten worden als het splitsen van een woning. Dat is het geval als die verandering de zelfstandige bewoning deel van een huis mogelijk maakt, terwijl het andere deel nog steeds zelfstandig bewoond kan worden. Of het nieuwe deel ook daadwerkelijk als zelfstandige woning functioneert is niet van belang bij de beoordeling of er sprake is van het splitsen van de woning.
Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat de gemeente kan toetsen of de leefkwaliteit gewaarborgd blijft. Een extra woning kan namelijk effect hebben op bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen of het gebruik van parkeerplaatsen.

In onderdeel 2 staat een verbod op het creëren of in stand houden van een woning in een aan-, uit of bijgebouw. Uit de regels over het wonen kan afgeleid worden dat dat niet mag. Met deze regel kan daar geen twijfel meer over bestaan. Dat vergroot de kans op de succesvolle handhaving. De regel houdt uiteraard geen verbod in om een uitbouw te gebruiken als woonruimte van een woning.

In een studentenstad als Utrecht is er een grote behoefte aan onzelfstandige woonruimte. De gemeente spant zich in om daarin te voorzien, maar wel voor zover de leefbaarheid niet teveel in het gedrang komt. Een woning die omgezet wordt naar een gebouw met onzelfstandige woonruimtes verandert de leefomgeving, omdat er meer volwassen bewoners komen die daar doorgaans voor hooguit enkele jaren blijven wonen. Tijdelijke bewoners leveren een andere bijdrage aan de sociale cohesie van een buurt dan een huishouden dat langdurig in een woning woont. Om te kunnen toetsen of leefbaarheid van een straat of buurt niet teveel wordt aangetast mag het omzetten alleen met een omgevingsvergunning, waarbij de beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gebruikt worden om te beoordelen of de aantasting aanvaardbaar is.

2.4.3.6 Bedrijf-aan-huis

Lid 12.4 Bedrijf-aan-huis
Een belangrijk onderdeel van de functie (bestemming) Wonen is de regeling van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, in dit bestemmingsplan bedrijf-aan-huis genoemd, als ondergeschikte activiteit bij het wonen.

In een woonomgeving staat het wonen voorop en moet het bedrijf-aan-huis qua hinder daarbij passen. Daarom zijn in lid 12.4, onder 1, acht voorwaarden opgenomen. Een bedrijf-aan-huis is een bedrijf dat als onderneming is ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Bij een bedrijf-aan-huis moet in eerste instantie gedacht worden aan de zogenoemde vrije beroepen, zoals advocaat, belastingconsulent, bouwkundig architect, tolk-vertaler of een beroep in de geneeskunde, verzorging of gezondheid. Maar ook een beroep of bedrijf dat bedrijfsmatig diensten verleent of ambachtelijke bedrijvigheid verricht waarbij de werkzaamheden uit handwerk bestaan, zoals bloemschikken, decorateur, fietsenreparateur, fotograaf, glazenwasser, hoedenmaker, hondentrimmer, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kapper of schoonheidsspecialist is mogelijk. En daarnaast zijn lichte bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving toegestaan. Het voorgaande is in de regels beschreven onder 1, onderdeel g. In alle gevallen geldt dat het bedrijf moet voldoen aan alle regels, ook die van andere wetten. Op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staat bijvoorbeeld een timmerfabriek van maximaal 200m^2. Op grond van de regels mag zo'n fabriek maximaal 60m^2 groot zijn en het is maar de vraag of timmerwerk in elk huis mogelijk is gezien de kans op overlast bij de buren.

Bij de beoordeling of een bedrijf-aan-huis past in de woonomgeving, de voorwaarde die onder 1a genoemd wordt, moet de gemeente in ieder geval kijken of het bedrijf niet meer verkeer of parkeerdruk veroorzaakt dan een woning. Daarnaast zal de gemeente het beleid over de leefomgeving dat in de omgevingsvisie staat toepassen, zoals het geluidsbeleid.

De andere voorwaarden voor een bedrijf-aan-huis zijn:

- het bedrijf-aan-huis gebruikt in totaal maximaal 60 m^2, wat helemaal in de woning mag, zolang er niet meer dan een derde van de woning voor het bedrijf-aan-huis gebruikt wordt of, als een bijbehorend bouwwerk groter is dan 100m^2, helemaal in het bijbehorend bouwwerk (voorwaarden b tot en met e);
- een bedrijf waarvoor een milieuvergunning nodig is, is niet toegestaan (voorwaarde h), omdat dergelijke bedrijven niet in de woonomgeving passen;
- een horecagelegenheid, met inbegrip van een hotel, of een seksinrichting zijn in ieder geval niet als bedrijf-aan-huis toegestaan.

Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een bedrijf-aan-huis om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met het wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Afgezien van die voorwaarden moet degene die een bedrijf-aan-huis heeft zich als een goede buur gedragen. De regels daarvoor staan in artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: "De eigenaar van een erf mag niet […] onrechtmatig […] aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun." En ook regels van het Bouwbesluit, bijvoorbeeld over opslag van gevaarlijke stoffen, moeten nageleefd worden.

Op grond van de regel in lid 12.4, onder 2, kunnen burgemeester en wethouders met een vergunning ook een bedrijf-aan-huis toegestaan dat qua hinder vergelijkbaar is met een bedrijf dat voldoet aan de regel onder 1g.

Parkeren bij een woning met een bedrijf-aan-huis is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Bijlage parkeernormering bij de Nota stallen parkeren. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

2.4.3.7 Logies, bed-and-breakfast, vakantieverhuur

Lid 12.5 Logies: bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur
De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, en de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning.
Parkeren bij een woning met een bed-and-breakfast is verwerkt in de parkeernorm voor woningen die is opgenomen in de Bijlage parkeernormering bij de Nota stallen parkeren. Dit parkeren valt onder bezoekersparkeren.

De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een bed-and-breakfast in een bijgebouw werd aangeboden. In de praktijk blijkt dat de regeling lastig handhaafbaar is. Een belangrijk kenmerk van een bed-and-breakfast is dat de bewoner gastheer of gastvrouw is. Dat kenmerk komt niet tot zijn recht als de bed-and-breakfast in een bijgebouw is ondergebracht. Daarnaast kan de mogelijkheid van een bed-and-breakfast leiden tot de onbedoelde mogelijkheid om twee bed-and-breakfasts te exploiteren: een in en een buiten de woning. De mogelijkheid is daarom geschrapt. Een bestaande, legale bed-and-breakfast in een bijgebouw valt daarmee onder het algemene overgangsrecht. Een bewoner die toch een bed-and-breakfast in een bijgebouw wil kan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen ten behoeve van een bed-and-breakfast in een bijgebouw (zie voor het afwijken: paragraaf 1.4.4).

Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft. Om daarop toe te zien hebben burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld. Een verhuurder die zich niet houdt aan de beleidsregels, verricht een activiteit die in strijd is met toegewezen functie (bestemming) en loopt het risico op handhaving door de gemeente.

Andere vormen van logies zijn in de woning niet toegestaan.

2.4.4 Horeca als onderdeel van een andere activiteit (artikel 13 en 14)

In artikel 13 en 14 is het gemeentelijke horecabeleid uit de nota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 (5Mb) verwoord dat gaat over ondergeschikte horeca-activiteiten. Dat zijn horeca-activiteiten die passen bij een functie die in de eerste plaats voor een andere activiteit bedoeld is. Er is dus geen zelfstandige horeca-vestiging. Additionele horeca is een logisch onderdeel van de belangrijkste activiteit van een functie, zoals een bedrijfskantine in een kantoor of koffiecorner in een museum. Ondersteunende horeca in een winkel is een activiteit die plaatsvindt om de hoofdactiviteit, verkoop, te versterken.

Artikel 13 Additionele horeca
Additionele horeca is alleen toegestaan, als het voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in artikel 13 bevat een limitatieve lijst van activiteiten die zich bij uitstek lenen voor de additionele horeca-activiteit. Daarmee wordt de regeling duidelijker en beter toepasbaar. Voor additionele horeca bij de genoemde activiteiten is geen vergunning nodig, omdat additionele horeca wordt gezien als een ondergeschikt onderdeel van die activiteit. Ondergeschikt betekent dat de horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum.

Het Ontwikkelingskader laat de mogelijkheid open dat er andere dan de in de regels genoemde activiteiten zijn die gecombineerd mogen worden met additionele horeca. Zo'n andere activiteit zal als gevolg van deze regeling een vergunning moeten aanvragen voor additionele horeca, zodat de gemeente kan toetsen of de andere activiteit zich leent voor additionele horeca en belanghebbenden de gelegenheid krijgen om bezwaar te maken.

Onder de hoofdactiviteit "bedrijfsactiviteiten in bedrijven", genoemd onder 1, vallen alle bedrijfsmatig verrichte activiteiten, dus ook het werk van een verkoper in een warenhuis. In een warenhuis is additionele horeca dus toegestaan, als het een kantine voor het personeel is. Als de kantine ook het winkelende publiek bedient, dan gelden de regels voor ondersteunende horeca.

Het percentage van 30% dat onder 2 genoemd wordt is overgenomen uit het Ontwikkelingskader. De regel is volgens het Ontwikkelingskader alleen van toepassing op 'kleinschalige' functies. In de regel onder 2 is 'kleinschalig' vertaald in maximaal 1200m^2. Boven de grens van 1200m^2 geldt een percentage van 25%, zonder maximum oppervlak. De jarenlange praktijk heeft uitgewezen dat zich geen problemen voordoen bij functies die niet kleinschalig zijn. De algemene regel dat additionele horeca ondergeschikt moet zijn aan de hoofdfunctie geeft voor functies met een grotere omvang voldoende sturing.

Uit de regels volgt dat de ruimte voor de horeca-activiteit niet los van de hoofdfunctie gebruikt kan worden. De ruimte waar de horeca-activiteit plaats vindt, mag dus niet verhuurd worden of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen.

Artikel 14 Ondersteunende horeca in een winkel of verkoop in horeca
In dit artikel zijn regels opgenomen voor de mengvormen 'winkel met ondergeschikte horeca' en 'horeca met ondergeschikte verkoop' en ook voor de gevelbankjes die bij een onderneming met zo'n mengvorm geplaatst mogen worden. De Drank- en horecawet is uiteraard ook van toepassing op zo'n mengvorm. Een horecagelegenheid met een verkoopruimte of een winkel met een horecadeel mag op grond van die wet geen alcohol schenken.
Ondersteunende horeca is horeca die hoort bij de functie van een gebouw en ondergeschikt is aan die functie. Dat moet blijken uit de aard van de functie en uit de omvang van de ondersteunende horeca. In de winkelbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca.

De regeling in lid 14.1 van dit artikel volgt het horecabeleid (zie de inleiding van deze paragraaf). Anders dan bij de regels over additionele horeca is hier het kader uit het horecabeleid vrijwel ongewijzigd overgenomen. Alleen de omvang van het horecadeel, beschreven onder 4, 5 en 6, is zo genoteerd dat de maximaal toegestane omvang van het horecadeel niet verspringt, als het percentage waarmee gerekend moet worden, verandert.
De regel over de zichtbaarheid van het horecadeel combineert twee elementen uit het horecabeleid: het horecadeel van de winkel zelf is niet zichtbaar, maar er is ook geen bord op de gevel, waaruit blijkt dat er een horecadeel is. Uit de regel dat de ondersteunende horeca alleen via de ingang van de winkel bereikbaar is volgt dat ook het horecagedeelte van de winkel zich moet houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Ondersteunende verkoop is verkoop in een deel van een horecagelegenheid. De regels hiervoor zijn opgenomen in lid 14.2. De regels zijn vergelijkbaar met de regels voor ondersteunende horeca. Ze volgen ook uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. Het Ontwikkelingskader wil beide mengvormen van horeca en winkel een gelijk speelveld geven. Wat ook blijkt uit de regeling voor gevelbankjes.

Gevelbankjes
Het Ontwikkelingskader geeft ook aan onder welke voorwaarden gevelbankjes zijn toegestaan. Een van die voorwaarden is dat het gaat om mengvormen die hiervoor zijn besproken, dus een winkel met ondergeschikte horeca of andersom. Gevelbankjes zijn bedoeld voor klanten die het drankje of hapje dat ze binnen gekocht hebben buiten willen opeten. Uit de regel in lid 14.3 onder 2 volgt dat het niet de bedoeling is dat een gevelbankje gebruikt wordt als een terras waar bediend wordt. Dat zou, zeker bij ondersteunende horeca in de winkel, afbreuk doen aan bijvoorbeeld de regel dat het horecadeel niet zichtbaar mag zijn. Als er wel bediend wordt, valt een gevelbank onder de werking van het terrassenreglement en moet de ondernemer beschikken over een vergunning op grond van de horecaverordening.
De regel onder 4 biedt aan de ondernemer de mogelijkheid om meer dan één gevelbank te plaatsen, zo lang de totale breedte maar aan de regel voldoet.

Op grond van de horecawetgeving mag een winkel met ondersteunende horeca geen alcohol schenken. Dat geldt ook voor een horecagelegenheid met een winkeldeel.

2.4.5 Met vergunning een bedrijf in een hogere categorie toestaan (artikel 15)

Deze afwijkmogelijkheid zorgt ervoor dat de Lijst van bedrijfsactiviteiten, bijlage 2 bij de regels, flexibel toegepast kan worden. Zo kunnen bedrijven die niet op de lijst staan of die in een te zware categorie staan toegestaan worden, als blijkt dat de belasting op de omgeving vergelijkbaar is met een bedrijf uit een lichtere categorie.

2.4.6 Functietoedeling bij kruisende functies (artikel 16)

De regels in *artikel 16* voorkomen dat bij kruisingen, tunnels, bruggen en viaducten een dubbele functie wordt aangewezen of in de regels bij de functies waarin kruisingen en dergelijke voorkomen steeds wordt vermeld dat activiteiten van een gekruiste functie op een kruising ook passend zijn. De werking van de regel spreekt voor zich: onder een spoorviaduct met de functie Verkeer – railverkeer mag je fietsen of rijden als het spoor de functie Verkeer kruist.
De regel geldt alleen bij kruisingen en alleen in gevallen dat de functie die gekruist wordt aan weerszijden van de kruising hetzelfde is.

2.5 Grondwerk: activiteit in de bodem (hoofdstuk 5 van de regels)

In hoofdstuk 5 worden regels gesteld aan activiteiten die de bodem en de ondergrond kunnen verstoren. Het artikel wordt in de aanloop van de Omgevingswet stap voor stap opgebouwd. De eerste stap is het onderbrengen van de bescherming voor leidingen en voor archeologische resten in het bestemmingsplan. Later kunnen bijvoorbeeld regels worden toegevoegd die nodig zijn voor de bescherming van het grondwater of regels die nodig zijn om koude-warmteopslag in de bodem ordelijk te laten verlopen.

In de regels van het bestemmingsplan staat voor welk grondwerk een vergunning nodig is. Die vergunning werd vroeger 'aanlegvergunning' genoemd. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan zo'n vergunning verleend worden. De wettelijke grondslag voor de vergunning is te vinden in artikel 3.3, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 17 Bescherming van archeologische waarden
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt de Verordening op de archeologische monumentenzorg deel uit het van het tijdelijke omgevingsplan dat op grond van de wet ontstaat. Voor de zichtbaarheid van de regels over de archeologie in dat tijdelijke omgevingsplan is het beter om ze alvast in het bestemmingsplan op te nemen. De verplaatsing van de regels heeft als gevolg dat de legesverordening moet worden aangepast, om nog leges te kunnen heffen voor de archeologievergunning. De betreffende aanpassing kan pas per 1 januari 2021 gedaan worden, wat ook de datum is waarop de Omgevingswet naar verwachting in werking treedt. De regels in dit artikel treden daarom ook pas op die datum in werking.

De regels van die de archeologische resten beschermen vloeien voort uit de verplichtingen die voortvloeien uit het Verdrag van Valletta. In dat verdrag is afgesproken dat de landen die meedoen zorgen voor behoud van de archeologische waarden, het liefst door archeologische resten in de bodem te laten zitten.

De gemeente heeft ter uitvoering van het Verdrag van Valletta beleid opgesteld met een kaart waarop de kans op het vinden van archeologische resten is aangegeven. Deze archeologische waardenkaart is de basis voor de regeling in de Verordening op de archeologische monumentenzorg die op termijn door de regels van dit bestemmingsplan vervangen zal worden.

De waardenkaart en de bijbehorende verordening en toelichting staan in de omgevingsvisie, thema Erfgoed.

De afstanden en graafdiepten die op de waardenkaart zijn aangegeven zijn met behulp van onderstaande tabel verwerkt in de regels en op de verbeelding.

verwachtingswaarde, van laag naar hoog	maximale graafdiepte	maximaal te verstoren oppervlakte
Zone - archeologie 1	< 50 cm	< 1000 m^2
Zone - archeologie 2	< 30 cm	< 1000 m^2
Zone - archeologie 3	< 50 cm	< 100 m^2
Zone - archeologie 4	< 30 cm	< 100 m^2
Zone - archeologie 5	< 50 cm	< 50 m^2
Zone - archeologie 6	< 30 cm	< 50 m^2
Zone - archeologie 7	< 30 cm	geen
Zone - archeologie 8	0	nvt

De zones met de hogere nummers worden het zwaarst beschermd in de regels. Die zones zijn bijvoorbeeld toegekend aan het Domplein of aan locaties waar de Romeinse weg in de bodem zit. Op plekken waar geen zone is aangewezen, is voor grondwerk geen vergunning nodig ter bescherming van de archeologie.

De zones worden aangepast, als uit nader onderzoek blijkt dat er geen of juist meer archeologie op een locatie is. In het geval van belangrijke wijzigingen zal dan ook de archeologische waardenkaart worden aangepast.

In lid 17.1 staat wanneer voor grondwerk geen vergunning nodig is op grond van het bestemmingsplan.

De hierboven weergegeven tabel is verwerkt in de leden 17.2 en 17.3, waarbij aan de hand van de omvang van het grondwerk wordt bepaald of de activiteit een vergunning nodig heeft of niet.

2.6 Algemeen overgangsrecht (hoofdstuk 6 van de regels)

Artikel 18 Overgangsrecht
In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen die in elk bestemmingsplan moeten worden overgenomen.

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

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

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

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

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

Hiervoor is al aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Daarom is in de overgangsregeling bepaald dat het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, van het overgangsrecht is uitgesloten.

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

Artikel 19 Slotregel
In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven. De naam is een vereenvoudiging van de naam die in de officiële publicatie wordt gebruikt: "Chw bestemmingsplan Beurskwartier, Stationsgebied". Die naam in de publicatie is nodig voor de website ruimtelijkeplannen.nl.

2.7 Bijlagen bij de regels

2.7.1 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

De activiteiten van de Lijst van bedrijfsactiviteiten die in de woonomgeving passen, zijn op de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving geplaatst.
Deze lijst wordt verder toegelicht in bijlage 3 die bij de regels is opgenomen, achter de lijst met bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.

2.7.2 Lijst van horeca-inrichtingen

De categorie-indeling van horeca-activiteiten is overgenomen uit de beleidsnota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. In die nota zijn de indeling en de achterliggende keuzes toegelicht, zie: het horecabeleid in de Omgevingsvisie.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

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

Om dat het plangebied aanvankelijk uit de locatie Beurskwartier 1 bestond, richtten de onderzoeken zich alleen op die locatie. De uitbreiding van het plangebied met de locatie De Foreest, heeft als gevolg gehad dat voor dat gebiedsdeel aparte onderzoeken zijn gedaan. In dit hoofdstuk is steeds, waar nodig, aangegeven op welk gebied een onderzoek betrekking heeft.

3.2 Milieueffectrapportage

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

3.2.1 Kader

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

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

De in dit plan opgenomen activiteit(en) staat(n) vermeld in lijst C van de bijlage Besluit m.e.r., waarvoor een MER gemaakt moet worden. Beurskwartier 1 maakt deel uit van het stationsgebied, waarvoor een MER is opgesteld. Het programma van Beurskwartier 1 past binnen dit MER.

3.2.2 MER Stationsgebied en voorgeschiedenis

De ontwikkeling van het Beurskwartier 1 valt binnen het totale project 'Stationsgebied Utrecht' (fase 1 en 2). Voor het totale project is in het verleden een MER is opgesteld die gedurende de ontwikkeling van het stationsgebied is aangevuld en twee keer is geactualiseerd. Voor de ontwikkeling van het stationsgebied is in 2000 een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen. Er werd geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling een volwaardig MER moest worden opgesteld. Dit MER is in 2004 opgesteld voor de 1e fase van het stationsgebied. In 2005 is besloten om eerst voor de totale ontwikkeling van het stationsgebied (fase 1 en fase 2) het Structuurplan Stationsgebied Utrecht op te stellen. Tegelijkertijd met het opstellen van dit structuurplan is een strategische milieubeoordeling (hierna: SMB) verricht. Het structuurplan is vastgesteld op 14 december 2006. Sinds de strategische milieubeoordeling heeft er drie keer een herijking plaatsgevonden. De eerste herijking in de vorm van een nadere detaillering van de SMB (en voortzetting van het in 2004 opgestelde MER) heeft plaatsgevonden in 2007 in de vorm van het Aanvullend MER Stationsgebied. De tweede herijking heeft plaatsgevonden in 2013 in de vorm van een 1e actualisatie van het Aanvullend MER Stationsgebied.

In 2017 heeft de derde herijking geleid tot de 2e actualisatie van het Aanvullend MER Stationsgebied. In deze herijking is de actuele invulling van het Beurskwartier en Lombokplein opgenomen. Daarnaast is in deze actualisatie de milieueffectscore van het volledige MER gevalideerd en, waar nodig geactualiseerd op basis van het recente verkeersmodel VRU 3.3u en nieuw beleid voor de thema's duurzaamheid en gezondheid. Deze 2e actualisatie geeft dan ook de vigerende MER-situatie van het Stationsgebied Utrecht voor beide fasen (fase 1 en fase 2) weer.

De ruimtelijke ontwikkelingen uit fase 1 van de ontwikkeling van het stationsgebied zijn nagenoeg afgerond en maken om deze reden onderdeel uit van de referentiesituatie.

Op 7 december 2017 zijn de 2e actualisatie van het Aanvullend MER voor de 2e fase van het Stationsgebied en de Omgevingsvisie Beurskwartier - Lombokplein vastgesteld door de gemeenteraad. Deze actualisatie van het Aanvullend MER is samen met de Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein in de bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

3.2.3 M.e.r.-beoordeling

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (bijlage D, categorie D11.2) is een formele m.e.r.-beoordeling verplicht voor het Beurskwartier, omdat deze herontwikkeling meer dan 2.000 woningen betreft en het bestemmingsplan wordt gewijzigd. In een m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de herontwikkeling kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Als belangrijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten is het volgen van een m.e.r.-procedure verplicht. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor dit m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het college moet dit besluit nemen voordat zij besluit tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de ontwikkeling van het Beurskwartier is een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld 'Aanmeldingsnotitie Bestemmingsplan Beurskwartier 1, d.d. 29 juni 2020' die als bijlage 17 bij de toelichting is opgenomen. De aanmeldingsnotitie bevat een beschrijving van de milieueffecten van de ontwikkeling van het Beurskwartier, inclusief de Foreeststraat.

De aanmeldingsnotitie concludeert dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor Beurskwartier 1 hoeft geen m.e.r.-procedure gevolgd te worden.

Alvorens te besluiten over de terinzagelegging van het bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders op 14 juli 2020 op grond van de aanmeldingsnotitie besloten om voor de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 en de daarvoor benodigde wijziging van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage op te stellen.

3.3 Gezondheid

3.3.1 Beurskwartier 1

Voor een gezonde lucht- en geluidkwaliteit geldt de nota Gezondheid voor iedereen (2019-2023).

In het Beurskwartier 1 is gezonde verstedelijking het uitgangspunt. Het gebied is groen, met parken, verticaal groen en daktuinen. Het gebied is autoluw, met in het gebied zelf zo min mogelijk parkeerplaatsen. In het gebied zijn gezonde voeding en drinkwater gemakkelijk beschikbaar. Er is voldoende ruimte om te sporten, te spelen en te bewegen. Hierbij wordt rekening gehouden met verschillende leeftijdscategorieën. Voor de jongste kinderen is het mogelijk om dichtbij huis te spelen. Voor het spelen hanteren we minimaal de Jantje Betonnorm (3% van de openbare ruimte).

Er is ruimte om te bewegen. In het gebied heeft de voetganger voorrang. Fietsers worden gefaciliteerd met goede stallingen die gemakkelijk bereikbaar zijn. Er zijn goede langzaam verkeersverbindingen naar de Moreelsebrug, de OV-terminal, 'rondje stadseiland' en omliggende buurten. Er is in het groen ruimte om te spelen. Het park en de daktuinen worden zo gesitueerd dat er voldoende zon op schijnt. Gras en bomen zorgen voor verkoeling. Tussen de woongebouwen en openbare ruimte zijn intermediaire zones die bijdragen aan ontmoeting, privacy en eigenaarschap.

In het plandeel Beurskwartier 1 grenzen alle woonblokken aan één van de parkruimten of aan de Jaarbeursboulevard (die hier een groene inrichting heeft). Er zal een sterke vergroening plaats vinden. Grote bomen, daktuinen, eetbaar groen, groenstroken en verticaal groen. Dit groen dient vele doelen tegelijk: gezondheid, verkoeling, waterberging, biodiversiteit en een aantrekkelijke uitstraling. Een aanzienlijk deel van de woningen is betaalbaar.

In de eerstelijnsbebouwing langs de Van Zijstweg en de Croeselaan realiseren we alleen bestemmingen waar kinderen, ouderen en mensen met een zwakke gezondheid langdurig verblijven, zoals onderwijs tot 18 jaar, kinderopvang en zorgwoningen, als dat past binnen het gezondheidsbeleid van de gemeente. Zo beschermen we de meest kwetsbare personen tegen luchtverontreiniging aan drukke wegen (meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal). We dagen de markt uit om, ook zolang de verkeersintensiteit nog hoog is, voor woningen langs deze wegen met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit.

Zodra uit een verdere uitwerking van de plannen voor het Beurskwartier 1 meer duidelijkheid komt over het bouwen, de voorzieningen en de invulling van de openbare ruimte, zal het aspect gezondheid nadrukkelijk beoordeeld worden.

3.3.2 De Foreest

De nieuwe woningen aan de Jan van Foreeststraat zijn belangrijk voor de gezondheid van een deel van de mensen die hun woning aan de Croeselaan moeten verlaten. Op deze manier kunnen zij in hun eigen buurt blijven wonen, met hun eigen sociale netwerk.
De woningen hebben een buitenruimte in de vorm van een balkon of (gemeenschappelijke) tuin waar bewoners buiten kunnen ontspannen.
Door middel van een lage parkeernorm en een goede fietsenstalling wordt actieve mobiliteit aantrekkelijk gemaakt. Bovendien is het OV op loopafstand aanwezig. Ook andere voorzieningen komen op loopafstand van de woningen.
Direct langs de woningen kan eventueel een intermediaire zone worden gecreëerd waar ruimte is voor een geveltuintje. Een dergelijke overgangszone tussen woning en openbare ruimte draagt bij aan gevoel van eigenaarschap en privacy aan een straat waar dagelijks veel mensen voor de deur langs komen.

3.4 Klimaat en duurzaamheid

3.4.1 Kader

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

Klimaatneutraal
Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Klimaatneutraliteit houdt in dat er op jaarbasis net zo veel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:
- de gebouwgebonden energievraag;
- de gebruiksgebonden energievraag en
- het energiegebruik in de openbare ruimte.

Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie op te wekken met duurzame energiebronnen. Vanzelfsprekend wordt alle nieuwbouw aardgasloos gebouwd.

In de warmtevisie zijn hiervoor de eerste beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht). Concreet betekent dit op dit moment voor Utrecht dat er wordt ontworpen met de BENG methodiek om de energiebehoefte (BENG 1) te beperken en uit wordt gegaan van lage temperatuur warmteafgiftesystemen in gebouwen. Daarnaast dienen voorzieningen te worden getroffen rekening houdend met zowel het gebouwgebonden verbruik (verwarming, etc.) en gebruiksgebonden verbruik (tv, etc.). Doel is zo min mogelijk CO2 uitstoot van het gebouw, conform motie 2017/61: Utrecht bouwt BENG.

Op basis van het Utrechtse energieprotocol worden de volgende richtlijnen gesteld:

Warmte koudevraag
Op gebouwniveau zo laag mogelijke energievraag realiseren, voor woningen met energiebehoefte BENG1 = 25 kWh/m2.

Uitgangspunt is dat het gebied zelfvoorzienend is in de warmte- en koudebehoefte van de bebouwing. We werken aan een optimalisatie van de energievraag, waarbij mogelijk meer energie opgewekt, dan het gebied nodig heeft. Eventuele energie-overschotten worden (tegen vergoeding) beschikbaar gemaakt voor de omgeving door systemen te koppelen. Door deze koppeling kunnen ook alle gebouwen in het plangebied gedurende de bouwfase – waarin enkele bronnen nog niet operationeel zijn of tijdelijk moeten worden afgeschakeld – van warmte/koude worden voorzien. Afwijken van deze ambitie kan alleen als onderbouwd kan worden dat het plan dan onhaalbaar wordt en andere gemeentelijke ambities onmogelijk worden.

Als op basis van een onderbouwing blijkt dat het gebied niet zelfvoorzienend kan zijn dan is regeneratie met warmte- of koudebronnen van buiten het gebied mogelijk, zoals stadsverwarming of Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO).

Elektriciteitsvraag
Uitgangspunten zijn om op gebouwniveau een zo laag mogelijke elektriciteitsvraag te realiseren en op gebiedsniveau energieneutraal te ontwikkelen.

Optimalisatie van energievraag, waarbij mogelijk meer energie wordt opgewekt dan zelf benodigd is. Eventuele elektriciteits- overschotten worden beschikbaar gesteld aan de omgeving. Als energieneutraliteit op perceels- of gebiedsniveau niet mogelijk is dan is het onder strikte voorwaarden mogelijk om duurzame energie die buiten het plangebied is opgewekt te gebruiken.

Voor de concrete vereisten aan onderbouwingen en voorwaarden wordt verwezen naar het Utrechtse Energieprotocol.

Energie ondergrond
Het wordt steeds drukker in de Utrechtse bodem. Door de toenemende vraag naar duurzame energie in Utrecht stijgt ook de vraag naar bodemenergie. Hierdoor is er meer sturing nodig op de verdeling in de ondergrond. Als warmte en koude niet goed verdeeld zijn, dan kunnen minder huizen en woningen gebruik maken van bodemenergie. Daarom heeft de gemeente een verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen vastgesteld, die per 1 november 2018 van kracht is.

Door de verordening regelt de gemeente de verdeling van bodemenergie. Vraag en aanbod in de bodem worden op elkaar afgestemd. Voor een goede diepere grondwaterkwaliteit is er een verbod op het doorboren van de waterscheidende laag tussen 1e en 2e watervoerende pakket (ca. 50 m dieptebeperking). In de bodemverordening staan nadere regels. In het *Bodemenergieplan Beurskwartier te Utrecht* zijn specifieke randvoorwaarden voor het Beurskwartier opgenomen.

De positie van nieuwe bronnen moeten voldoen aan de eisen die gesteld worden door de provincie in het Bodem-, Water- en Milieuplan. De provincie geeft een vergunning af voor de bronpositie en het gebruik (onttrekking), op basis van onder andere de verwachte koude- en warmtevraag van een bepaald gebied of bouwplan. De vergunning is dus een manier om een claim op de ondergrond te borgen.

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

Klimaatadaptatie
De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen. Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien in vergelijking met hedendaags. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en beperken hittestress in gebouwen en openbare ruimte. Gemeentelijke plannen moeten bijdragen aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress.

Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt. Om hittestress in de openbare ruimte te voorkomen moet deze zo worden ingericht dat de temperatuur laag blijft.

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

De ontwikkelingen op het vlak van duurzaamheid gaan razendsnel. Met de huidige inzichten zijn normeringen opgesteld. Het is zaak voortdurend in het oog te houden of deze normen in de loop van het ontwikkelproces moeten worden bijgesteld. Op diverse momenten in planproces, met name bij momenten waarbij de gemeenteraad of het college betrokken worden, zal beoordeeld worden of de gehanteerde uitgangspunten en ambities moeten worden bijgesteld.

Op 12 maart 2020 heeft de gemeenteraad motie M2020/77 aangenomen, waarin het college wordt opgeroepen te onderzoeken hoe diervriendelijk en natuurinclusief bouwen in bestemmingsplanregels kunnen worden opgenomen. De resultaten van het onderzoek zullen te zijner tijd meegenomen worden in de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.4.1.1 Duurzaam gebruik ondergrond

Vanwege het intensieve gebruik van de ondergrond en de wens om de ondergrond geschikt te houden voor gebruik door volgende generaties dienen we er zorgvuldig mee om te gaan. Ondergrondkwaliteiten kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan gebiedsopgaven mits dit duurzaam plaatsvindt. Op basis van de volgende principes wordt hier invulling aan gegeven.

- Onomkeerbaarheid: voorkom onomkeerbare veranderingen van de eigenschappen van de bodem) terugneembaarheid.
- Minimaal ruimtegebruik: ook al is er ondergrondse ruimte genoeg, streef naar een minimaal ruimtegebruik om toekomstige ontwikkeling op voorhand niet te beperken.
- Robuust: functies op ingrepen in de ondergrond dienen bestendig te zijn tegen veranderingen van de fysieke omgeving en lange termijnbehoeften van de stad.
- Afwenteling: wentel geen overlast of beperkingen af op derden of naar de toekomst.
- Nature based solutions: maak gebruik van de veerkracht en eigenschappen van de ondergrond in plaats van de technische oplossingen toe te passen.

Afwijken van deze principes kan alleen naarmate respectievelijk de hernieuwbaarheid, omkeerbaarheid en beheersbaarheid van een ingreep of functie in de ondergrond (gecombineerd) afneemt zal de onderbouwing van het nut, noodzaak en impact van een geplande ingreep die afwijkt van deze principes beter moeten worden onderbouwd vanuit een brede maatschappelijke afweging.

3.4.1.2 Het plan

Duurzaamheid algemeen

Utrecht wil fase 2 van het Stationsgebied duurzaam en gezond ontwikkelen. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in de Toekomstvisie ”A Healthy Urban Boost” van juni 2015 en de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein, naar een groter centrum (7 december 2017).

De nadruk binnen duurzaamheid ligt op klimaatadaptatie en het gebruik van het vele groen op de daken en in de parken. De ontwikkeling geeft tevens invulling aan de moties op Utrecht bouwt BENG en Circulair bouwen is de norm.

Uitgangspunten zijn daarbij: zuinig omgaan met energie en grondstoffen, duurzaam opwekken van energie, klimaatbestendig en gezond bouwen met hernieuwbare materialen, en het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit. Concrete invulling zal plaats vinden bij de voorwaarden die aan de tenders van de bouwblokken gesteld worden, bij het stedenbouwkundig ontwerp en de ontwerpen van de openbare ruimtes.

Slimme oplossingen moeten het Beurskwartier op termijn klimaatneutraal maken. De parken, verbindend groen, groene daken en mogelijk gevelbegroeiing maken de omgeving aantrekkelijk, vangen overtollig water op en nodigen uit tot ontmoeting en beweging.

Energie

Er moet rekening worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem: volledig herstel van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Ook moet rekening worden gehouden met het feit dat alleen het 1e watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden.

Gezien de dichte en hoge bebouwing wordt het een uitdaging om het gebied klimaatneutraal te ontwikkelen conform de richtlijnen van het Utrechtse energieprotocol.

Een collectief systeem met warmte-koudeopslag sluit aan op het Utrechtse energieprotocol. Vanwege de ligging nabij het Merwedekanaal is een koppeling met het winnen van thermische energie uit oppervlaktewater binnen het plangebied voor de hand liggend.

Bij de nadere uitwerking van de bouwblokken moet bij het ontwerpen rekening worden gehouden met zon en wind. Streven is hierbij om de zon en wind te benutten voor passieve verwarming en koeling van gebouwen:

- iedere woning minimaal 50% zonuren per dag;
- de wind benutten voor ventilatie en koeling;
- zonering van het programma: kantoren in de schaduw (noordzijde of in slagschaduw van hoge gebouwen);
- woningen zoveel mogelijk met één van beide gevels op de zon.

Circulair bouwen

Uitgangspunt is dat ten minste wordt aangesloten bij de intentie van het betonakkoord dat de gemeente Utrecht heeft ondertekend. Er wordt gestreefd naar 100% hergebruik van vrijkomende grondstoffen en naar toepassing van minimaal 30% hergebruikt beton in nieuw beton in 2020. Het uitgangspunt is om

aan te sluiten bij het Madaster materialenpaspoort.

- Hergebruik materiaalstromen op zichtbare wijze
- Hergebruik materiaal vrijkomende materialen in gebied
- Demontabele gebouwdelen, flexibele indeling
- Ontwerp openbare ruimte en gebouwen: over dimensionering fundamenten en draagkracht, hergebruik materialen, materiaalarm en biobased ontwerpen, eigenaarschap materialen.
- Materialenpaspoort gebouwen
- Bouwlogistiek: Just in time, gezamenlijk bouwdepot
- Deeleconomie bevorderen

Klimaatadaptatie
Het gebied wordt zo ingericht dat het voldoet aan de het nog vast te stellen klimaatbeleid.

Hittestress:

- het gebied wordt zo ontworpen dat op hete dagen de temperatuur op straat aanvaardbaar is
- gebouwen zodanig ontwerpen met groene daken, zonweringen en ventilatie dat het binnenklimaat gunstig is
- alle doelgroepen kunnen binnen gepaste afstand een koele plek bereiken
- voldoende waterbuffering zodat openbaar groen ook bij droogte voldoende water krijgt
- doorspoelbaarheid of voldoende diepe watergangen zodat ze niet te sterk opwarmen.

Forse regenbuien piekwaterhoeveelheden bergen en/of afvoeren:

- openbare ruimte inrichten conform vereisten in hoofdstuk water
- regenwater voor toilet of bluswater gebruiken (kan)
- aanleg van twee parken om hittestress te vermindering
- maatvoering openbare ruimte voor grote bomen 1e orde-categorie, of indien niet mogelijk 2^{e} orde
- genoeg bomen planten
- afkoppeling regenwater gebouwen in combinatie met wateropvang in de openbare ruimte en buffering van het water ondergronds
- maximalisatie toepassen organisch stofgehalte in bodem
- daken lager dan 25 meter (streven 50% totaal) groen voor vertraagde waterafgifte, ook als er zonnepaneeldaken worden geplaatst en aandacht voor waterbuffering
- groene gevels
- overige maatregelen: lichte kleuren, fysieke maatregelen, etc.

Aanbevelingen voor de uitwerking(en):

- daken boven de 25 meter worden benut voor energie (eventueel in combinatie met waterberging), daken beneden en op 25 meter worden benut voor groen- en waterberging (met uitzondering van daken met een gebruiksfunctie), waarbij onderlinge combinaties van groen en energie zijn ook mogelijk;
- bouwblokken hebben een buffercapaciteit van 45mm ten opzichte van het verharde oppervlak, tenzij met een maatwerkberekening wordt aangetoond dat met een afwijkende buffercapaciteit kan worden volstaan. Een extreme bui van 80mm in één uur moet verwerkt kunnen worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater.

3.5 Thematisch onderzoek

3.5.1 Verkeer en parkeren

3.5.1.1 Verkeer

3.5.1.1.1 Inleiding

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

Het verkeersbeleid van de gemeente staat in het mobiliteitsplan Slimme routes, slim regelen, slim bestemmen (SRSRSB) dat deel uitmaakt van de gemeentelijke omgevingsvisie. Het mobiliteitsplan SRSRSB wijst het Beurskwartier aan als deel van de A-zone. In zone A is de verkeersruimte schaars en is verblijfskwaliteit van het grootste belang. Fietser en vooral voetganger zijn hoofdgebruiker en krijgen de prioriteit. Hoogwaardig openbaar vervoer krijgt prioriteit bij kruisend verkeer. In zone A rijdt alleen autoverkeer en distributieverkeer met een eindbestemming in deze zone (te gast). Dat verkeer maakt gebruik van aangewezen routes, afleverpunten en parkeervoorzieningen. De inrichting van de openbare ruimte moet zo helder zijn dat het verkeer zichzelf regelt en verkeerslichten nauwelijks nodig zijn.

3.5.1.1.2 Voetgangers

De voetganger staat centraal. Het plangebied wordt autoluw door alleen bestemmingsverkeer toe te staan, zoals de deelauto's en bevoorrading. Het aantal parkeerplaatsen in het gebied wordt beperkt tot parkeerplaatsen voor deelauto's. Zo is het mogelijk om binnen het plangebied Beurskwartier 1 ruimtes te reserveren voor alleen voetgangers.

De centrumboulevard is een belangrijke drager van het voetgangersnetwerk. De centrumboulevard loopt van de Jaarbeurs (in de toekomst vanaf het Merwedekanaal) tot aan het Vredenburg. Een andere belangrijke verbinding voor voetgangers is de verbinding via de Moreelsebrug naar de binnenstad.

3.5.1.1.3 Fietsverkeer

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

- Graadt van Roggenweg
- Van Zijstweg
- Croeselaan

De fietsvoorzieningen langs een aantal van deze wegen krijgen een kwaliteitsimpuls. Langs de Van Zijstweg worden aan beide zijden fietspaden aangelegd die in twee richtingen te berijden zijn (gereed eind 2020). Langs de Graadt van Roggenweg worden op termijn ook aan beide zijden fietspaden voor twee richtingen aangelegd. Deze zorgen voor verbindingen met de regionale doorfietsroutes zoals de Leidseweg en de Kanaalweg.



Fietsnetwerk SRSRSB, "hoofdfietsroutes" (blauw) en "doorfietsroutes" (bruin)

Er is ten zuiden van station Utrecht Centraal een oost-west verbinding over het spooremplacement voor fietsers en voetgangers, de Moreelsebrug. Er wordt onderzocht of er ter hoogte van de Nicolaas Beetstraat een extra verbinding voor fietsers en voetgangers naar het zuidelijke deel van de Binnenstad kan komen.

In het plangebied Beurskwartier 1 worden fietsverbindingen toegevoegd, zowel oost-west als noord-zuid, om zo de bereikbaarheid van het gebied en de verbindingen naar de omliggende fietsroutes te optimaliseren.



3.5.1.1.4 Openbaar Vervoer

Het plangebied ligt op loopafstand van het station Utrecht Centraal, een openbaar vervoerterminal (OV-terminal) die bestaat uit het treinstation, twee busstations en een tramstation. De OV-terminal zorgt ervoor dat het hele Beurskwartier goed bereikbaar is met het openbaar vervoer.

Het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) heeft een eigen infrastructuur in het stationsgebied. De HOV-Zuidradiaal loopt over de busbaan Dichterswijk (gereed in 2020) naar de OV-terminal. Ter hoogte van het Beurskwartier komen er geen in-uitstaphaltes, omdat de OV-terminal op loopafstand ligt.

De tram tussen Utrecht en IJsselstein en Nieuwegein rijdt over de Graadt van Roggenweg naar het Jaarbeursplein. De tram heeft haltes aan de Graadt van Roggenweg en op het Jaarbeursplein. In 2021 wordt de deze tramlijn gekoppeld aan de Uithoflijn en daarmee met het tramstation in de OV-terminal (oostzijde).

Over de Graadt van Roggenweg rijden momenteel zes buslijnen, drie stadslijnen en drie streeklijnen (richting het zuiden via de A2). Deze buslijnen hebben een halte aan de Graadt van Roggenweg ter hoogte van de tramhalte.

3.5.1.1.5 Autoverkeer: ontsluiting en onderzoek verkeersbewegingen

Zoals eerder aangegeven wordt het Beurskwartier autoluw, alleen deelauto's en logistiek verkeer kan het gebied bereiken. Uiteraard is het ook mogelijk om kort bij de woning of bestemming te parkeren om zaken in- en uit te laden.

Voor autoverkeer gaat het om drie ontsluitingen:

- via de Graadt van Roggenweg (huidige ontsluiting parkeerterrein P1 van de Jaarbeurs);
- vanaf de Croeselaan ter hoogte van Wonderwoods;
- via de Van Zijstweg ter hoogte van de huidige expeditie-entree.



Ontsluitingsstructuur autoverkeer

Berekening verkeersaantrekkende werking

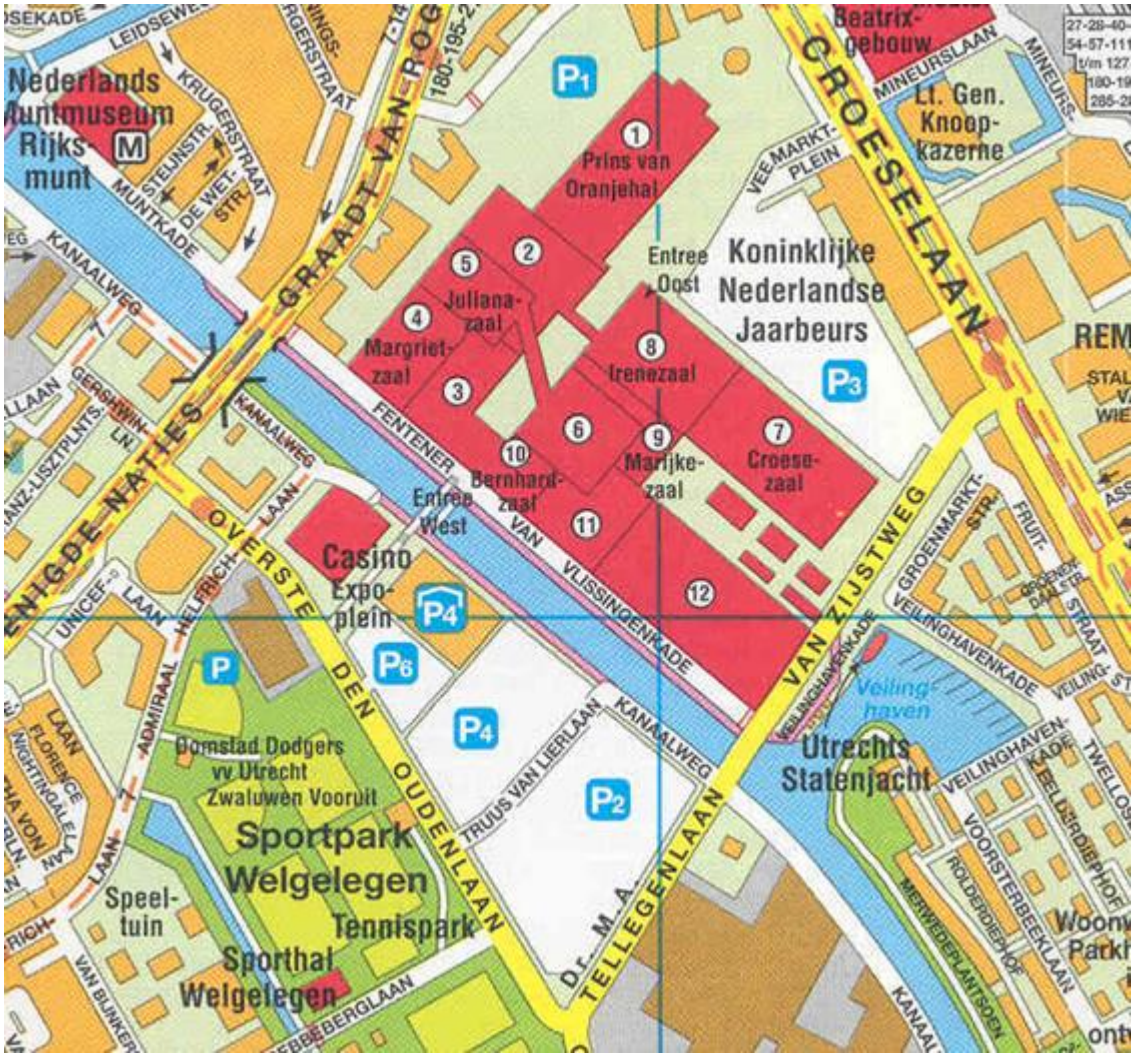
De basis voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking is het vigerende verkeersmodel VRU 3.4. Voor het Beurskwartier is een modelvariant opgesteld om het programma Beurskwartier en het verkeersmodel in overeenstemming te brengen.

Bij het berekenen van de verkeersaantrekkende werking is een aantal aannames gedaan met een worstcasebenadering, zoals bij de berekeningen in paragraaf 3.5.1.2 over het parkeren.
Deelauto's parkeren in nieuwe parkeergarages in het plangebied. In paragraaf 3.5.1.2.3 wordt uitgelegd

dat er sprake kan zijn van een hoger aandeel deelauto's.
Andere auto's parkeren op afstand op de parkeerterreinen van de Jaarbeurs aan het Merwedekanaal of in huidige of nieuw te ontwikkelen P+R-garages aan de rand van de stad. Voor de berekening van de het aantal verkeersbewegingen gaan we er van uit dat alle auto's die bij de ontwikkeling Beurskwartier 1 en De Foreest horen parkeren op de parkeerterreinen van de Jaarbeurs, met uitzondering van de deelauto's die in het plangebied parkeren. Dat uitgangspunt maakt deel uit van de worstcasebenadering. Want in de praktijk zullen de wegen van en naar het plangebied minder belast worden, omdat lang niet al het autoverkeer van die parkeerterreinen gebruik zal maken.

Er is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd voor de situatie dat er geen of weinig plekken worden aangeboden op P2 en P4 van de Jaarbeurs en voor de situatie dat de helft van deze plekken of alle plekkenplekken beschikbaar worden gesteld op de toekomstige P+R-garage in Papendorp.

Analyse
Met behulp van verkeersmodel VRU3.4 (modelvariant Beurskwartier) is berekend hoe de verkeersontwikkeling als gevolg van Beurskwartier 1 en De Foreest zich verhoudt tot de autonome ontwikkeling (de natuurlijke groei zonder gebiedstransformatie) tot 2030. In totaal gaat het om circa 6.000 voertuigen per dag. De 6.000 autoverplaatsingen per etmaal zijn verdeeld over het plangebied (421, alleen deelauto's) en de parkeerlocatie P2/P4 van de Jaarbeurs). In de berekening is geen rekening gehouden met een eventueel minder gebruik van de auto als deze op afstand staat geparkeerd.



Ligging van het parkeerterrein P2 en de parkeergarage P4 van de Jaarbeurs

Uitkomsten
Uit de analyse van de berekeningen blijkt dat de planontwikkeling, vergeleken met de autonome ontwikkeling, vrijwel dezelfde ontwikkeling in de aantallen verkeersbewegingen van en naar het plangebied en de parkeerterreinen van de Jaarbeurs laat zien. Over het algemeen komt er gemiddeld een

paar procent verkeer bij op bijna alle wegvakken in het westelijke deel van het beschouwde invloedsgebied.

Voor de analyse van de verkeersbewegingen is gekeken naar het effect op de diverse routes van en naar het plangebied.
De westelijke route vanaf de snelweg A2 is de belangrijkste route. Deze route loopt via Hooggelegen, de Martin Luther Kinglaan, de Weg der Verenigde Naties, de Overste den Oudenlaan, de Van Tellegenlaan en de Van Zijstweg.
De zuidelijke verbinding loopt via de Europalaan en de Overste den Oudenlaan. Een deel van het autoverkeer uit het zuiden komt over de Croeselaan-zuid (ca. 400 per etmaal) of via Papendorp circa 300 op etmaal).
De oostelijke verbinding loopt over het Westplein, de Graadt van Roggenweg, de Overste den Oudenlaan en verder. Op de Overste den Oudenlaan zijn in het verkeermodel de grootste relatieve toenames van autoverkeer waar te nemen. Met deze groei is in het verleden al rekening gehouden met de reconstructie van de Overste den Oudenlaan die onder andere onderbouwd is in de toelichting van het bestemmingsplan Busbaan Transwijk.

In onderstaande tabel wordt de autonome verkeersontwikkeling vergeleken met verkeersontwikkeling die verwacht als gevolg van Beurskwartier 1. De cijfers geven de verkeersintensiteit weer, uitgedrukt in het aantal motorvoertuigen per etmaal.

wegvak	autonoom	plan	verschil plan en autonoom	
			aantallen	percentage
Croeselaan ten noorden van de Van Zijstweg	13.300	13.100	-200	-2%
Croeselaan ten noorden van de Van Zijstweg	7.500	7.900	400	5%
Vondellaan	12.500	13.000	500	4%
Bleekstraat	7.800	8.000	200	3%
Catherijnesingel ten noorden van de Bleekstraat	14.000	14.000	0	0%
Catharijnesingel ten zuiden van Bleekstraat	6.900	6.900	0	0%
Rijnlaan ten noorden van Waalstraat	7.000	7.000	0	0%
Rijnlaan ten zuiden van Waalstraat	6.000	6.000	0	0%
Balijebrug	13.100	13.900	800	6%
Europalaan noord	17.000	17.600	600	4%
Europalaan Zuid	34.400	35.000	600	2%
't Goylaan ter hoogte van de Julianaweg	18.900	18.700	-200	-1%
Beneluxlaan ten zuiden van Wilhelminalaan	15.400	15.600	200	1%
Beneluxlaan ten noorden van Wilhelminalaan	21.800	22.300	500	2%
Bevrijdingslaan	9.900	10.200	300	3%
Koningin Wilhelminalaan	11.000	11.500	500	5%
Overste den Oudenlaan ten zuiden van Van Tellegenlaan	13.600	15.300	1.700	13%
Overste den Oudenlaan ten noorden van Van Tellegenlaan	17.600	20.300	2.700	15%
Van Zijstweg	12.800	12.800	0	0%
Dominee Martin Luther Kinglaan	54.700	55.600	900	2%
Weg der Verenigde Naties	34.900	36.200	1.300	4%
Graadt van Roggenweg	28.200	28.800	600	2%
Westplein	17.900	18.400	500	3%
Daalsetunnel	22.300	22.800	500	2%
Daalsesingel	13.200	13.200	0	0%
Amsterdamsestraatweg	11.900	11.900	0	0%
Weerdsingel Westzijde	12.100	12.200	100	1%

Vleutenseweg	10.300	10.200	-100	-1%
Vleutenseweg (Hoge Weidebrug)	31.900	31.900	0	0%
Cartesiusweg	41.500	41.500	0	0%
Spinozaweg	28.500	28.700	200	1%
Joseph Haydnlaan	28.000	28.100	100	0%
Winthontlaan	6.000	6.000	0	0%
Mauritiuslaan	9.200	9.300	100	1%
Europalaan zuid (van A12)	15.100	15.200	100	1%

Verkeersdoorstroming
Het adviesbureau Royal Haskoning heeft de verkeersdoorstroming berekend in een onderzoek voor het gebied Busbaan Dichterswijk (Onderzoek doorstroming Voorlopig Ontwerp Busbaan Dichterswijk, Royal Haskoning - DHV (2 januari 2018), zie bijlage 14). Dit onderzoek is gedaan met behulp van een "capaciteitstool" (ook wel dynamische simulatie genoemd), waarmee op basis van toekomstig te verwachten verkeersstromen en wegontwerp inclusief de verkeersregelingen een analyse wordt gemaakt van de doorstroming op de wegen. Een dergelijk onderzoek geeft inzicht in aspecten als wachtrijen bij kruisingen en wachttijden bij verkeerslichten. De berekening met de capaciteitstool voor de Busbaan Dichterswijk heeft de ontwikkeling van het Beurskwartier 1 meegenomen. Die ontwikkeling heeft bijvoorbeeld als gevolg dat het verkeer dat het Beurskwartier uit rijdt over de nieuwe aansluiting van Beurskwartier 1 op de Van Zijstweg niet linksaf kan slaan de Van Zijstweg op en dat het kruispunt Croeselaan - Van Zijstweg samen met het wegvak Croeselaan-zuid tot de Jan van Foreeststraat wordt aangepast (momenteel in voorbereiding).

Zoals hierboven aangeven neemt het verkeer op de Overste den Oudenlaan (noord 15% toename, zuid 13% toename) relatief het meest toe. In de 2e Actualisatie aanvullend MER stationsgebied Utrecht, Arcadis Nederland B.V. (14 juli 2017, verder: het MER (2017)) zijn de effecten al onderzocht. De berekende verkeersintensiteiten op de Overste den Oudenlaan lagen in het MER (2017) hoger dan de nieuw doorgerekende verkeersintensiteiten (VRU 3.4) voor Beurskwartier 1. Uit het onderzoek voor het MER (2017) bleek al dat de verkeerstoename niet tot knelpunten zou leiden. Daarom worden er met de actuele inzichten en de lagere verkeerstoename ook geen knelpunten verwacht op de Overste den Oudenlaan. Ook in de capaciteitstool zijn geen doorstromingsproblemen in de ochtend- en avondspits op de Overste den Oudenlaan geconstateerd. Op basis van de actuele inzichten is er geen sprake van een knelpunt op de Overste den Oudenlaan.

Uit de capaciteitstool blijkt dat de doorstroom van auto's in de avondspits goed is op de Jan Foreeststraat, de Van Zijstweg en de Croeselaan. Dit houdt in dat al het verkeer dat wacht voor een verkeerslicht bij het eerstvolgende groen door kan rijden. In de ochtendspits (tussen 7.45 en 9.00 uur) kan een wachtrij op de Croeselaan (zuid) ontstaan met een maximale lengte van circa 700 meter. De verkeerslichten worden zo afgesteld dat de Van Zijstweg meer prioriteit krijgt dan de Croeselaan-zuid. Op de Van Zijstweg kan tussen 8.00 en 8.30 uur een wachtrij ontstaan, maximaal tot aan de Veilinghavenkade. De fietsers krijgen in deze situatie voldoende groen en hun wachttijd blijft beperkt.

De ontwikkeling Beurskwartier 1 heeft dus een (beperkte) afname van de bereikbaarheid door gemotoriseerd verkeer tot gevolg. In de ochtendspits kunnen er aanzienlijke wachtrijen op de Croeselaan en Van Zijstweg ontstaan. De verkeersdruk neemt toe en leidt tot meer wegvakken met een hogere verkeersbelasting. De gemeente beschouwt deze uitkomst, met in achtneming van het gemeentelijke mobiliteitsplan, als aanvaardbaar. De genoemde wegen maken op grond van dit plan deel uit van een A-zone, waar het primaat ligt bij het openbaar vervoer, de fiets en de voetganger. De doorstroming van de auto staat hier niet voorop. Een matige doorstroming (tijdens de spits) wordt daarom als voldoende gezien.

Gevoeligheidsanalyse bij gebruik van andere parkeerlocaties
In aanvulling op bovenstaande analyse, zijn voor twee scenario's analyses gemaakt waarin auto's niet of gedeeltelijk niet op de parkeerterreinen van de Jaarbeurs parkeren:

4. scenario 1: 50% van de parkerende auto's maakt gebruik van de parkeerterreinen P2/P4 van de Jaarbeurs en de andere 50% van de toekomstige P+R-parkeergarage Papendorp;
5. scenario 2: alleen de toekomstige P+R Papendorp wordt gebruikt.

Intensiteiten wegvakken scenario 1

Wegvak	autonoom	plan	verschil plan en autonoom

			aantallen	percentage
Croeselaan ten noorden van de Van Zijstweg	13.300	13.100	-200	-2%
Croeselaan ten noorden van de Van Zijstweg	7.500	7.800	300	4%
Vondellaan	12.500	12.900	400	3%
Bleekstraat	7.800	8.000	200	3%
Catherijnesingel ten noorden van de Bleekstraat	14.000	14.000	0	0%
Catharijnesingel ten zuiden van Bleekstraat	6.900	6.900	0	0%
Rijnlaan ten noorden van Waalstraat	7.000	7.000	0	0%
Rijnlaan ten zuiden van Waalstraat	6.000	6.100	100	2%
Balijebrug	13.100	13.700	600	5%
Europalaan noord	17.000	17.300	300	2%
Europalaan Zuid	34.400	34.500	100	0%
't Goylaan ter hoogte van de Julianaweg	18.900	19.000	100	1%
Beneluxlaan ten zuiden van Wilhelminalaan	15.400	15.700	300	2%
Beneluxlaan ten noorden van Wilhelminalaan	21.800	22.500	700	3%
Bevrijdingslaan	9.900	11.300	1.400	14%
Koningin Wilhelminalaan	11.000	11.700	700	6%
Overste den Oudenlaan ten zuiden van Van Tellegenlaan	13.600	14.400	800	6%
Overste den Oudenlaan ten noorden van Van Tellegenlaan	17.600	18.900	1.300	7%
Van Zijstweg	12.800	12.800	0	0%
Dominee Martin Luther Kinglaan	54.700	55.100	400	1%
Weg der Verenigde Naties	34.900	35.800	900	3%
Graadt van Roggenweg	28.200	28.700	500	2%
Westplein	17.900	18.200	300	2%
Daalsetunnel	22.300	22.600	300	1%
Daalsesingel	13.200	13.000	-200	-2%
Amsterdamsestraatweg	11.900	11.800	-100	-1%
Weerdsingel Westzijde	12.100	12.200	100	1%
Vleutenseweg	10.300	10.200	-100	-1%
Vleutenseweg (Hoge Weidebrug)	31.900	31.900	0	0%
Cartesiusweg	41.500	41.600	100	0%
Spinozaweg	28.500	28.700	200	1%
Joseph Haydnlaan	28.000	28.200	200	1%
Winthontlaan	6.000	6.000	0	0%
Mauritiuslaan	9.200	9.200	0	0%
Europalaan zuid (van A12)	15.100	15.100	0	0%
Papendorpseweg	15.700	16.200	500	3%
Marinus van Tyrusviaduct	12.500	13.200	700	6%
afslag 8a Papendorp	2.300	2.600	300	13%

Intensiteiten wegvakken scenario 2

wegvak	autonoom	plan	verschil plan en autonoom	
			aantallen	percentage
Croeselaan ten noorden van de	13.300	13.100	-200	-2%

Van Zijstweg				
Croeselaan ten noorden van de Van Zijstweg	7.500	7.800	300	4%
Vondellaan	12.500	12.800	300	2%
Bleekstraat	7.800	8.100	300	4%
Catharijnesingel ten noorden van de Bleekstraat	14.000	14.200	200	1%
Catharijnesingel ten zuiden van Bleekstraat	6.900	6.800	-100	-1%
Rijnlaan ten noorden van Waalstraat	7.000	6.900	-100	-1%
Rijnlaan ten zuiden van Waalstraat	6.000	6.000	0	0%
Balijebrug	13.100	13.600	500	4%
Europalaan noord	17.000	16.900	-100	-1%
Europalaan Zuid	34.400	34.300	-100	0%
't Goylaan ter hoogte van de Julianaweg	18.900	19.000	100	1%
Beneluxlaan ten zuiden van Wilhelminalaan	15.400	15.800	400	3%
Beneluxlaan ten noorden van Wilhelminalaan	21.800	22.700	900	4%
Bevrijdingslaan	9.900	12.700	2.800	28%
Koningin Wilhelminalaan	11.000	11.900	900	8%
Overste den Oudenlaan ten zuiden van Van Tellegenlaan	13.600	14.400	800	6%
Overste den Oudenlaan ten noorden van Van Tellegenlaan	17.600	17.500	-100	-1%
Van Zijstweg	12.800	12.900	100	1%
Dominee Martin Luther Kinglaan	54.700	54.800	100	0%
Weg der Verenigde Naties	34.900	35.400	500	1%
Graadt van Roggenweg	28.200	28.600	400	1%
Westplein	17.900	18.100	200	1%
Daalsetunnel	22.300	22.500	200	1%
Daalsesingel	13.200	13.000	-200	-2%
Amsterdamsestraatweg	11.900	11.800	-100	-1%
Weerdsingel Westzijde	12.100	12.200	100	1%
Vleutenseweg	10.300	10.200	-100	-1%
Vleutenseweg (Hoge Weidebrug)	31.900	31.900	0	0%
Cartesiusweg	41.500	41.600	100	0%
Spinozaweg	28.500	28.700	200	1%
Joseph Haydnlaan	28.000	28.200	200	1%
Winthontlaan	6.000	6.000	0	0%
Mauritiuslaan	9.200	9.200	0	0%
Europalaan zuid (van A12)	15.100	15.000	-100	-1%
Papendorpseweg	15.700	16.700	1.000	6%
Marinus van Tyrusviaduct	12.500	13.900	1.400	11%
afslag 8a Papendorp	2.300	2.700	400	17%

Uit deze analyse blijkt dat de toename van verkeer op de wegen rond het Beurskwartier 1 een lagere groei laten zien dan in de situatie waarin al het parkeren bij de Jaarbeurs is georganiseerd. Op de wegen naar Papendorp neemt het aantal verkeersbewegingen toe, zoals op de Papendorpseweg, het Marinus van Tyrusviaduct en de afslag 8a Papendorp van de A2. Dit beeld doet zich logischerwijs nog sterker voor bij scenario 2, als al het parkeren op afstand modelmatig verplaatst is naar de P+R-parkeergarage Papendorp. Daarnaast valt op dat routes vanuit de stad naar de P+R Papendorp drukker worden. Autoverkeer rijdt in hoofdzaak via de Bevrijdingslaan (Prins Clausburg) naar Papendorp om daar te parkeren. Hierbij gaat het model ervan uit dat op P+R Papendorp even veel parkeerplaatsen beschikbaar zijn als bij de Jaarbeurs. Er is in deze cijfermatige analyse geen rekening gehouden met een te

verwachten afname van de hoeveelheid autobewegingen doordat men kiest voor een andere vervoerswijze (bijvoorbeeld de trein). Per saldo verwachten we een afname van autoverkeer ten opzichte van het scenario met veel plekken op P2 - P4 bij de Jaarbeurs, omdat mensen geen gebruik maken van de mogelijkheid om op de P+R te parkeren en uitwijken naar andere vervoerswijzen. Dit zal zeker gelden voor automobilisten die uit de stad Utrecht komen. Hier is in de berekeningen geen rekening gehouden.

Wanneer dit P+R-scenario (scenario 1 of 2) wordt uitgevoerd zal de gemeente vanaf het begin van de gefaseerde ontwikkeling van Beurskwartier nauwgezet monitoren hoeveel parkeerplaatsen op de P+R Papendorp daadwerkelijk nodig zijn voor bezoekers, werkenden en bewoners van het Beurskwartier. De verwachting is dat zij vaak andere vervoerskeuzes zullen maken, omdat alle aanwezige voorzieningen binnen fietsafstand liggen, het station Utrecht Centraal dichtbij is en er deelauto's op de locaties beschikbaar zijn. Dus in de praktijk zal de uitkomst altijd dicht in de buurt liggen van scenario 1. De plekken bij de Jaarbeurs worden niet meer beschikbaar gesteld maar toch zal 50 % van de potentiële bezoekers van de P+R een andere vervoersoplossing kiezen en geen gebruik maken van de P+R. In de paragraaf 3.5.1.2 over parkeren wordt hier nader op ingegaan.

3.5.1.1.6 Conclusie

De uitvoering van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 voldoet aan de gemeentelijke mobiliteitseisen over openbaar vervoer, voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer.

De ontwikkeling van Beurskwartier 1 heeft, met inachtneming van het gemeentelijk beleid en de voorziene mobiliteitsmaatregelen, geen onaanvaardbare negatieve effecten op de doorstroming van het auto- en vrachtverkeer. De doorstroming voldoet aan de gemeentelijke eisen.

De conclusie volgt uit de volgende feiten en overwegingen:

- voetgangers en fietsers staan bij de inrichting van het gebied centraal;
- alle nodige voorzieningen zijn uitstekend per fiets of zelfs te voet bereikbaar;
- het plangebied is uitstekend ontsloten door openbaar vervoer;
- de regels van het bestemmingsplan borgen dat de verkeersaantrekkende werking beperkt blijft door de parkeerbehoefte te maximeren en het parkeren, afgezien van deelauto's, buiten het plangebied te houden;
- de primaire analyse en de analyse van twee alternatieve scenario's laten zien dat de doorstroming ook op wegen die extra belast worden aanvaardbaar blijft;
- de deskundigen verwachten dat het aantal verkeersbewegingen gedempt wordt door minder autobezit als gevolg van de uitstekende bereikbaarheid per fiets of openbaar vervoer, vanwege het op afstand parkeren, de beschikbaarheid van deelauto's en de verandering van levensstijl.

3.5.1.2 Parkeren

3.5.1.2.1 Inleiding

Door de nieuwbouw in het plangebied ontstaat een behoefte aan parkeergelegenheid. Het voldoen aan die parkeerbehoefte is een onderdeel van de ontwikkeling van het gebied. 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 Nota Stallen en Parkeren (2013) en in het bij die nota horende Addendum Parkeernormen Fiets en Auto (2019; "addendum" betekent: toevoeging). In het Addendum is vastgesteld dat voor sociale huurwoningen en voor middenhuurwoningen die groter zijn dan 55m^2 een 25% lagere parkeernorm mag worden gebruikt.

Met de vaststelling van de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein heeft de gemeenteraad bepaald:

- dat het plangebied, in plaats van in de B-zone, binnen de zogenoemde A-zone van de nota Stallen en Parkeren valt (dat betekent dat bij het berekenen van de parkeernorm een lagere norm geldt, want bij de A-zone hoort een lagere norm dan bij de B-zone) en
- dat bij de berekening van de parkeerbehoefte de minimumnorm van die nota moet worden gebruikt (dat betekent dat de planontwikkeling moet rekenen met de laagste parkeerbehoefte).

De bedoeling van dit besluit van de gemeenteraad is om ervoor te zorgen dat de ruimte in het plangebied zo min mogelijk wordt gebruikt voor parkeervoorzieningen en dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beperkte aanwezigheid van parkeervoorzieningen beperkt wordt.

De Nota Stallen en Parkeren, het bijbehorende Addendum, de bijlagen en beleidsregels bij de nota en de nuancering in de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein noemen we in deze paragraaf kortweg

"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 (paragraaf 3.5.1.2.2), hoe het project de parkeereis uitvoert (paragaaf 3.5.1.2.3), de conclusie over het parkeren (paragraaf 3.5.1.2.4) en hoe het stallen van fietsen wordt geregeld (paragraaf 3.5.1.2.5).

3.5.1.2.2 Berekening van de parkeerbehoefte van auto's, de parkeereis

Om de parkeerbehoefte te berekenen moet het programma voor plangebied Beurskwartier 1 en De Foreest vertaald worden in de termen en categorieën van de parkeernota. De berekening in deze paragraaf gebruikt het programma dat in de tabel in de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein is opgenomen. Dat is namelijk het programma dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Beurskwartier 1

In de parkeernota wordt gewerkt met vier categorieën op basis van grootte van de woning. Bij elke categorie is aangegeven wat de parkeernorm is. De parkeernorm wordt uitgedrukt in het benodigde aantal parkeerplaatsen per woning. Een parkeernorm van 0,98 betekent dat er iets minder dan één parkeerplaats per woning nodig is (per 100 woningen moeten er 98 parkeerplaatsen zijn).

Het woonprogramma in de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein is uitgedrukt in vierkante meters. Het totale woonprogramma, inclusief de 15.000m^2 wonen of werken uit de tabel op pagina 66 van de omgevingsvisie, heeft een omvang van 223.500m^2 (bruto vloeroppervlak). Om de normen van de parkeernota te kunnen toepassen moeten deze vierkante meters vertaald worden aantallen woningen per categorie. Deskundigen van de gemeente hebben een inschatting gemaakt van het aantal woningen per categorie dat naar verwachting in het plangebied gebouwd wordt. Daarbij hebben zij rekening gehouden met het aandeel sociale huur van 20% dat in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Het resultaat staat in onderstaande tabel.

Programmatabel Beurskwartier 1, wonen (totaal 3384 woningen)

woningtype	aantal woningen	parkeernorm per woning	aantal parkeerplaatsen
appartementen (80-130 m^2)	358	0,9	322
appartementen (55-80 m^2)	1.278	0,83	1.061
woning sociale huur (55-80 m^2)	406	0,62*	253
woning sociale huur (tot 55 m^2)	269	0,38	102
appartementen koop klein (tot 55 m^2)	1.073	0,38	408
	3.384		2.146

*Dit is inclusief de 25% aftrek voor sociale woningbouw conform het addendum

De categorie middeldure woningen is nog niet uitgesplitst naar huur en koop. Op dit moment kan geen realistische inschatting worden gemaakt. Dat betekent dat de aftrek die de parkeernota toestaat voor middenhuur niet benut kan worden. In de berekening is daarom alleen de aftrek voor het aandeel van sociale huurwoningen die groter zijn dan 55 m^2 meegenomen.

Het bestemmingsplan staat naast wonen een groot aantal andere functies toe, zoals maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca, cultuur en sport. In de programmatabel van de omgevingsvisie vallen die functies onder “werken” (kantoor), “plint grootschalig”, “plint kleinschalig” en “voorzieningen”. De parkeernota geeft de parkeernormen aan per functie (zie bijlage 13), uitgedrukt in het benodigde aantal parkeerplaatsen per 100m^2. Om de parkeerbehoefte te kunnen uitrekenen, is, net als bij de woningen, een inschatting nodig van de verdeling van de vierkante meters over de diverse functies binnen "plint" en "voorzieningen". Een inschatting van die verdeling, zoals bij de grootte van woningen, is op dit moment niet te maken. In plaats van die verdeling zijn voor de berekening de functies restaurant (50%) en detailhandel (50%) ingevuld. De functie restaurant heeft de hoogste parkeernorm. De keuze voor deze functie zorgt ervoor dat de parkeerbehoefte berekend wordt op basis van een worstcasescenario. Omdat het niet reëel is om het totale programma als horeca in te vullen, is de helft ingevuld als "restaurant" en de andere helft van het beschikbare programma voor voorzieningen als detailhandel. De uitkomst van dit scenario is vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Detailhandel is de functie met de hoogste parkeernorm na de horeca. Het resultaat staat in onderstaande tabel.

Programmatabel Beurskwartier, overige functies

functie	omvang in m² b.v.o.	parkeernorm per 100 m²	aantal parkeerplaatsen
kantoor (zonder baliefunctie)	50.000	0,4	200
detailhandel	7.500	2,03	152
restaurant	7.500	6,0	450
			802

De Foreest
Het programma voor De Foreest is in artikel 6, lid 6.1, van dit bestemmingsplan opgenomen. In onderstaande tabellen is dat programma weergegeven. De vertaling van het programma is voor deze locatie eenvoudig en is gemaakt zoals hierboven bij Beurskwartier 1 beschreven is, met als uitkomst de onderstaande tabellen.

Programmatabel De Foreest, wonen

woningtype	aantal woningen	parkeernorm per woning	aantal parkeerplaatsen
appartementen (55-80 m²)	30	0,83	25
woning sociale huur* (55-80 m²)	30	0,62	19
	60		44

*Dit is inclusief de 25% aftrek voor sociale woningbouw conform het Addendum

Programmatabel De Foreest, overige functies

functie	omvang in m² b.v.o.	parkeernorm per 100 m²	aantal parkeerplaatsen
detailhandel	350	2,03	7

Plangebied bestemmingsplan
Het totale aantal parkeerplaatsen dat na toepassing van de parkeernorm nodig is, bedraagt 2999. Dat is de som van de totalen in de tabellen van de vorige paragraaf: 2.146+802+44+7.

3.5.1.2.3 Realiseren van voldoende parkeergelegenheid

De parkeernota geeft aan in welke gevallen van de parkeereis mag worden afgeweken. In het Beurskwartier worden de volgende mogelijkheden toegepast:

- 10% van het aantal parkeerplaatsen worden vervangen door fietsplekken; dat is de maximumaftrek die de parkeernota toestaat;
- 20% 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.

Deelauto's
De parkeernota neemt een omzetting van 20% van het aantal parkeerplaatsen bij woningen naar plaatsen voor deelauto's als uitgangspunt. Op bijzondere locaties geeft de parkeernota ruimte voor maatwerk. Dit geldt onder andere voor het centrumgebied (zone A1: binnenstad en stationsgebied). Zo'n locatie mag uitgaan van het gebruik van meer deelauto's. Door zijn ligging bij het station Utrecht Centraal zijn de mogelijkheden voor ander vervoer dan vervoer met de eigen auto heel gunstig. De centrale ligging maakt bijvoorbeeld het gebruik van de fiets aantrekkelijker dan het rijden in de eigen auto.
Om de doelen van de omgevingsvisie te halen komen in het plangebied alleen parkeerplaatsen voor deelauto's; andere auto's moeten op afstand geparkeerd worden. Deze maatregel en de centrale ligging van het plangebied maken het reëel om ervan uit te gaan dat minimaal 40% van de benodigde parkeerplaatsen voor de woningen vervangen wordt door deelauto's. De onderstaande berekening gaat daarom uit van een vervanging van 40%, in plaats van de standaardaftrek van 20% voor deelauto's.

Parkeereis op grond van de parkeernota		2999
Aftrek 10% voor extra fietsgebruik	-10%	-300
Aftrek 40% ten behoeve van deelauto's, woonprogramma	-40%	-876
Subtotaal parkeerplaatsen na aftrek deelauto's en extra fiets		*1.823*
Parkeerplaatsen voor deelauto's (1/4*40%)		+219

Totaal		2.042

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. 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 een winkel bezoekt.
De onderstaande berekening gaat ook uit van een worstcasescenario. In plaats van een mix van functies die allemaal eigen aanwezigheidstijden hebben, is weer gekozen voor de functies restaurant en detailhandel. Uit de analyse van de parkeerbehoefte per dagdeel blijkt dat de zaterdagavond maatgevend is voor de vraag naar parkeerplaatsen. De zaterdagavond is het drukste moment, omdat een overgroot deel van de bewoners thuis is, bezoek heeft en de restaurants dan drukbezet zijn. Een deel van de parkeervraag doet zich niet voor, omdat kantoorpersoneel en -bezoek niet aanwezig is. Ook personeel en bezoek van de detailhandel is dan niet aanwezig. De parkeerplaatsen voor deelauto's zijn bij de berekening van het dubbelgebruik buiten beschouwing gelaten.
De aftrek voor dubbelgebruik levert een aftrek op van 464 parkeerplaatsen.

De parkeereis voor het plangebied (Beurskwartier 1 en De Foreest) ziet er dan als volgt uit:

Parkeerbehoefte na deelauto's en extra fietsparkeren	1.823
Aftrek dubbelgebruik op basis van zaterdagavond	-464
Subtotaal: parkeereis voor parkeren op afstand	*1.359*
Parkeerplaatsen voor deelauto's (1/4*40%) in het plangebied	+219
Totaal	1.578

Uit bovenstaande volgt dat de planontwikkeling Beurskwartier 1 en De Foreest in beginsel moet zorgen voor 1.578 parkeerplaatsen, bestaande uit 1.359 parkeerplaatsen voor bewoners, personeel en bezoek, en 219 parkeerplaatsen voor deelauto's.

Parkeren plantonwikkeling De Foreest
Bovenstaande parkeereis is voor Beurskwartier 1 en De Foreest gezamenlijk. Hier wordt apart ingezoomd op parkeren voor De Foreest.

Parkeereis De Foreest op grond van de parkeernota		50,7
Aftrek 10% voor extra fietsgebruik	-10%	-5,1
Aftrek 40% ten behoeve van deelauto's, woonprogramma	-40%	-17,4
Subtotaal: parkeerplaatsen na aftrek deelauto's en extra fiets		*28,2*
Aftrek dubbelgebruik op basis werkdagavond		3,5
Subtotaal		*24,7*
Parkeerplaatsen voor deelauto's (1/4*40%)		+4
Totaal		*28,7*

Voor de Foreest zijn er 29 (afgerond) parkeerplaatsen nodig, waarvan 4 voor deelauto's. Een deel, te weten de bewoners die vanaf de woningen aan de Croeselaan meeverhuizen naar De Foreest houden desgewenst hun rechten op een parkeervergunning (waar ze nu al over kunnen beschikken). De Foreest ligt in hetzelfde parkeerrayon als de Croeselaan. Door dubbelgebruik kan het aantal benodigde parkeerplaatsen op 29 uitkomen. Dit is op basis van optimaal dubbelgebruik.

Nieuwe bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning, ook niet de bewoners die na het vertrek van de eerste bewoners hier gaan wonen. Nieuwe bewoners maken gebruik van deelmobiliteit, en als ze een eigen auto hebben parkeren ze net zoals de bewoners van Beurskwartier 1 op afstand. Datzelfde geldt voor personeel van de voorziening en de bezoekers. De bewoners die gebruik willen maken van deelauto's, maken van dezelfde voorzieningen gebruik als van Beurskwartier 1.

Deelauto's
In het plangebied worden parkeergarages voor deelauto's gebouwd. De beschikbare parkeerplaatsen in parkeergarages in de directe omgeving, zoals de garages aan de Graadt van Roggenweg, kunnen ook gebruikt worden.

Eigen auto's en auto's van bezoekers

In het plangebied komen geen parkeerplaatsen voor eigen auto's of voor auto's van bezoekers. De parkeernota geeft in zo'n situatie als uitgangspunt mee dat de bewoners met een eigen auto op een loopafstand van maximaal 750 meter moeten kunnen parkeren. Personeel en bezoekers moeten hun auto op een loopafstand van maximaal 1000 meter kunnen parkeren. Als de activiteiten van de Jaarbeurs niet de volledige capaciteit nodig hebben, stelt de Jaarbeurs parkeerplaatsen binnen loopafstand beschikbaar op het jaarbeursterrein aan de zijde van de Merwedekanaalzone (P2/P4).

Specifiek maatwerk: parkeren op afstand in de P+R
Het Addendum Parkeernormen Fiets en Auto (2019) heeft voor maatwerkgebieden de mogelijkheid geïntroduceerd om de benodigde parkeergelegenheid op grotere afstand te regelen in parkeergarages. De gemeente heeft het voornemen om ten behoeve van diverse gebiedsontwikkelingen een P+R-garage op Papendorp (bij Hooggelegen) aan te leggen. Het bestemmingsplan Kop van Leeuwesteyn Zuid maakt hier al een P+R-garage van 2.000 parkeerplekken mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners, bezoekers en personeel van het Beurskwartier.

Over het effect dat het parkeren op afstand heeft op de parkeervraag van Beurskwartier 1 van de verschillende doelgroepen (bewoners, bezoekers, personeel) zijn binnen en buiten de gemeente nog geen ervaringscijfers beschikbaar. De deskundigen verwachten dat een deel van de bewoners, bezoekers of werknemers afziet van het gebruik van de auto, als het parkeren alleen op afstand kan. In welke mate dit het geval is, is afhankelijk van meerdere factoren. Deze factoren zijn onder andere:

- de afstand en de reistijd naar de P+R-garage ;
- de beschikbare alternatieven voor de reis, zoals de fiets en het openbaar vervoer (waaronder het reizen met de trein naar P+R-garages in de regio);
- de prijsstelling van alternatieve parkeerlocaties en de prijsvergelijking tussen de aangeboden P+R en alternatieve locaties op afstand;
- de leefstijl van de bewoner.

Voor Beurskwartier 1 gaan we uit van de onderstaande verdeling per doelgroep.

- Bezoekers
  Er zijn op loopafstand van het plangebied openbare parkeerplaatsen en openbaar toegankelijke parkeergarages en parkeerterreinen. Bezoekers die met de auto willen blijven reizen, zullen naar verwachting eerder gebruik maken van deze parkeerplaatsen.
- Werknemers
  De parkeernorm voor het Stationsgebied houdt rekening met de beschikbare alternatieven. Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van werknemers die vanaf een locatie komen, waarvandaan openbaar vervoer of de fiets geen optie is. Deze werknemers zullen op afstand parkeren. Vanwege de hoogte van de parkeernorm die voor werknemers in de A-zone al erg laag is wordt geen substantiële vraaguitval verwacht.
- Bewoners
  Voor bewoners speelt vooral de afstand en wijze van verplaatsing naar de P+R-garage, de prijsstelling en de leefstijl een rol. Wat wel bekend is, is dat bewoners vaak ondanks de alternatieven de auto op afstand parkeren. Voorbeelden zijn hiervan:
- centrumbewoners die de auto in de ongereguleerde schil parkeren en de auto misschien 1x per maand gebruiken of de auto in afwachting van een parkeervergunning of abonnement in een garage parkeren;
- bewoners die in een parkeervrij gebied wonen en aan de rand van dat gebied parkeren in een parkeergarage, gebruiken de auto minder vaak, maar houden wel de auto;
- bewoners die hun auto bij een station buiten Utrecht parkeren en met de trein of de bus reizen.

We verwachten dat de ruime beschikbaarheid van deelauto's vlakbij, zal betekenen dat meer mensen zullen besluiten dat zij geen auto meer hoeven te bezitten. Hierbij zijn het vertrouwen in het systeem (altijd over een deelauto kunnen beschikken) en de prijsstelling (het abonnement van de deelauto moet opwegen tegen het hebben en gebruiken van een eigen auto) cruciale elementen. De gemeente zorgt ervoor dat er steeds een goed aanbod van deelauto's is.

Daarbij accepteren we dat een aantal bewoners en bezoekers (aanvankelijk) geen gebruik maakt van de aangeboden parkeerplaatsen op afstand of deelauto's en een parkeerplaats in de omgeving van het plangebied zoekt. Eventuele overlast voor de omgeving zal beperkt blijven, omdat bewoners en werknemers uit het plangebied geen parkeervergunning krijgen voor het parkeren op de openbare weg en als bezoeker een hoog tarief moeten betalen in het A-gebied.

Als in plaats van op de parkeerterreinen P2/P4 van de Jaarbeurs op grotere afstand worden geplaatst, is volgens deskundigen maximaal 50% van het aantal berekende parkeerplaatsen buiten het plangebied

nodig. Als dit scenario optreedt zal de gemeente nauwgezet monitoren hoeveel parkeerplaatsen op de P+R daadwerkelijk nodig zijn voor bezoekers, werknemers en bewoners van het Beurskwartier. De dan beschikbare instrumenten zoals het voeren van prijsbeleid, het invoeren van Mobility as a Service (MaaS) en het verbeteren van de alternatieven voor de eigen auto in regioverband (snelfietsroutes, verbetering van het openbaar vervoer en P+R-parkeren in de regio) zullen worden ingezet om de vraag en het aanbod op elkaar af te stemmen.

Ontwikkelingen in de toekomst
De uitvoering van Beurskwartier 1 zal in 2023 kunnen starten en zal een looptijd van vele jaren kennen. Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuwe parkeervisie met nieuwe parkeernormen. De vaststelling door de gemeenteraad van deze nieuwe parkeervisie wordt begin 2021 verwacht. Elementen uit dit nieuwe beleid die van invloed zijn op de vraag naar parkeerplaatsen en uiteindelijk het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar zal moeten zijn voor Beurskwartier 1 worden vertaald naar de uitvoering.

Ook wordt gedurende de ontwikkeling gekeken in hoeverre verder vormen van maatwerk kunnen worden geïntroduceerd, hierbij wordt gedacht aan extra inzet deelmobiliteit. De markt wordt maximaal uitgedaagd om met maatwerk, zoals vernieuwende concepten Mobility as a Service (MaaS) of met andere maatregelen, het gebruik van de auto te minimaliseren. Zo is er momenteel, volgens de parkeernota, gerekend met het omzetten van vier reguliere parkeerplaatsen voor één parkeerplaats voor deelauto's. In de praktijk zou kunnen blijken, mede in combinatie met het aanbod van particuliere parkeerplaatsen op grotere afstand, dat hier ook sprake kan zijn van acht à tien reguliere parkeerplaatsen.

3.5.1.2.4 Conclusie over het parkeren

Beurskwartier 1 en De Foreest zijn volgens de parkeernota bijzondere locaties door hun ligging in het centrum van de stad, direct naast het station Utrecht Centraal. Op deze locatie mag een ander autogebruik verwacht en gevraagd worden van nieuwe bewoners. De gemeente kiest ervoor om geen ruimte te bieden aan parkeerplaatsen voor de eigen auto. Alleen deelauto's kunnen in plangebied terecht.

De toepassing van de normen van de parkeernota leveren een parkeereis van 2.999 parkeerplaatsen op. De parkeernota biedt ruimte aan maatwerk voor bijzondere locaties en mogelijkheden van dubbelgebruik. De toepassing van het maatwerk leidt tot de volgende uitgangspunten voor het parkeren:

- 215 parkeerplaatsen voor deelauto's,
- maximaal 1.359 parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en werknemers in het gebied met de bestemming Woongebied,
- maximaal 29 parkeerplaatsen voor De Foreest, waarvan 4 deelauto's.

De parkeerplaatsen die gebruikers (bewoners, werkenden) en bezoekers van het plangebied nodig hebben, zijn deels beschikbaar op het parkeerterrein van de Jaarbeurs aan de overzijde van het Merwedekanaal en verder kan hierin worden voorzien in een gemeentelijke P+R-garage

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 5 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.

3.5.1.2.5 Fietsen stallen

Ook voor stallen van fietsen geldt de Nota Stallen en Parkeren (2013) en het Addendum Parkeernormen Fiets en Auto (2019). Uitgangspunt is dat alle voorzieningen voor het stallen van fietsen binnen het Beurskwartier worden aangeboden. Zowel het parkeren van bewoners, als voor medewerkers en bezoekers. In de verdere uitwerking van de Omgevingsvisie worden keuzes gemaakt voor deze stallingen:

- per bouwblok een voorziening voor het betreffende blok,
- het combineren van voorzieningen voor verschillende bouwblokken tezamen of
- een collectieve voorziening voor bezoekers in een beperkt aantal bouwblokken.

3.5.2 Bodem

3.5.2.1 Bodemkwaliteit

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

Bodembescherming
Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat moet de bodem in zijn geheel direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten en/of calamiteiten.

Bodemsanering
Locaties die in het verleden (ernstig) verontreinigd zijn geraakt moeten gesaneerd worden als er milieuhygiënische risico's zijn. Bij immobiele verontreinigingen in de bovengrond (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de (toekomstige) functie van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden (zoals minerale olie), wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd.

Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij ernstige verontreiniging.

Bodembeheer
Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden". Waar mogelijk wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning, een functiewijziging of aan- dan wel verkoop dient een (actualiserend) bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht te worden. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of misschien zelfs een bodemsanering noodzakelijk is.

De resultaten van het onderzoek dienen bij de in te dienen bouwaanvraag te worden overlegd voor deze in behandeling wordt genomen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem onderzocht of er van het gebied de volgende gegevens bekend zijn:
- Relevante informatie uit bodeminformatiesysteem over historisch bodemgebruik.
- Zijn er in het plangebied bekende verontreinigde locaties aanwezig.
- Wat is bekend is van bodemkwaliteit, wat is gesaneerd, wat is een potentieel risico vanwege huidig gebruik.

In dit verband is nog het volgende van belang. Voor de binnenstad is sprake van omvangrijke, diepere grondwaterverontreinigingen met vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen (VOCl). Om deze verontreinigingen te kunnen aanpakken en beheren, om de omgeving te beschermen en om de ondergrond te kunnen benutten zijn een beleidsregel en een saneringsplan (genaamd 'Biowasmachine') opgesteld, op basis van een gebiedsgerichte aanpak. Het plangebied 'Beurskwartier 1' ligt binnen de zone waarvoor de gebiedsgerichte aanpak geldt. Dit betekent dat de alom aanwezige VOCl verontreinigingen in het grondwater ten gevolge van activiteiten die ingrijpen in de ondergrond zoals bouwputbemalingen en WKO-systemen (bodemenergie) verplaatst en/of verminderd mogen worden op basis van het saneringsplan en de Beleidsregel. Hier moet wel een melding van gedaan worden bij de gemeente Utrecht, die vervolgens beoordeelt of de activiteiten binnen de randvoorwaarden van de gebiedsgerichte aanpak uitvoerbaar zijn. Aan het gebruik van de gebiedsgerichte aanpak zijn kosten verbonden.

3.5.2.2 Plansituatie Beurskwartier 1

In de loop der jaren zijn op en rond het Beurskwartier 1 de nodige bodemonderzoeken uitgevoerd. Het volgende beeld komt daaruit naar voren:

- Het Beurskwartier 1 wordt doorkruist door gedempte sloten en er zijn nog enkele ondergrondse brandstoftanks aanwezig. De tanks en de gedempte sloten gelden als mogelijke bron van verontreiniging.
- Op het Jaarbeursterrein, ter plaatse van parkeerterrein P1, is nog een olie(rest)verontreiniging aanwezig nabij de ondergrondse tanks. Het betreft hier petroleum.
- Nabij Jaarbeursboulevard 300 (voormalige fabriekscomplex van de Electro-Technische) alsmede de Van Zijstweg 3 zijn verschillende sterke, immobiele verontreinigingen (PAK en zink) aanwezig.

- Nabij de Jaarbeursboulevard zijn sterke verontreinigingen met minerale olie en PAK aanwezig.
- Nabij het toekomstige Amrâth hotel, de Galaxy Tower, is een sterke olieverontreiniging geconstateerd. Deze zal met de bouw van het hotel worden verwijderd.
- In de ondergrond is sprake van omvangrijke, diepere grondwaterverontreinigingen met vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen (VOCl).
- Verder worden in het hele gebied lichte verontreinigingen met voornamelijk immobiele stoffen (zware metalen en PAK) aangetroffen.

3.5.2.3 De Foreest

Ter plaatse van het te ontwikkelen perceel ten noordwesten van de Jan van Foreeststraat was in het verleden sprake van ernstige verontreinigingen met minerale olie, vluchtige aromaten (BTEXN) en vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen (VOCl), zowel in grond als grondwater. De verontreinigde locaties zijn de afgelopen jaren gesaneerd, met name de verontreinigingen in de grond en het freatisch grondwater. Wel moet in het diepere grondwater (> ca. 6 m minus maaiveld) nog rekening worden gehouden met restverontreinigingen met olie, BTEXN en VOCl.

3.5.2.4 Conclusie

Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken worden voor dit plangebied geen risico's voor bodemkwaliteit verwacht die een beletsel of beperking opleveren voor het bestemmingsplan. Wel moet rekening worden gehouden met sterk verontreinigd grondwater en plaatselijke sterke en eventueel ernstige (rest)verontreinigingen in de grond. Dit geldt voor zowel Beurskwartier 1, als De Foreest.

3.5.2.5 Warmte Koude Opslag (WKO)

Er is nagegaan of WKO-bronnen (van Gemeente Utrecht/ van andere partijen) consequenties hebben voor de positionering van bouwblokken in het Beurskwartier.
In het Masterplan Ondergrond is rekening gehouden met leidingtracés rondom het gebied van de omgevingsvisie Beurskwartier - Lombokplein.

Zoekgebieden voor warme en koude bronnen in en om Beurskwartier zijn geprojecteerd op huidige situatie, niet op blokken uit de omgevingsvisie. In principe is er binnen een zoekgebied voldoende ruimte om een bron in te passen, rekening houdend met toekomstige bouwblokken, ook als deze anders zijn dan in de omgevingsvisie.

Een WKO-bron ligt idealiter op enige afstand van een gebouw. Deze afstand is ook afhankelijk van de bouwmethode. Het is niet mogelijk om een gebouw op een WKO-bron te plaatsen in verband met bereikbaarheid door materieel (o.a. een vrachtwagen of een kraan voor het uittillen van een pomp).

Binnen de contouren van het bestemmingsplan liggen geen bestaande WKO-bronnen. Er zijn wel enkele zoekgebieden die erin vallen, waaronder het zoekgebied voor de warme bron voor de Galaxy Tower. Er wordt samen met de ontwikkelaar en diens adviseur gezocht naar een geschikte locatie.

3.5.2.6 Conclusie

Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken worden voor dit plangebied geen risico's in verband met de bodem, bodemkwaliteit en WKO verwacht die een beletsel of beperking opleveren voor het bestemmingsplan. Wel moet rekening worden gehouden met sterk verontreinigd grondwater en plaatselijk sterke en eventueel ernstige (rest)verontreinigingen in de grond.

3.5.3 Geluidhinder

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.
De regels van de Wet geluidhinder zijn van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De normen uit die wet zijn van toepassing bij:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige objecten als woningen en scholen;
- bestemmingen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of 30 km-wegen);
- reconstructie van wegen;
- geluidgezoneerde bedrijventerreinen.

Als een van bovenstaande situaties aan de orde is, dient een akoestisch onderzoek te worden gedaan. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan er een ontheffing worden verleend (procedure hogere waarde). De Wet geluidhinder hanteert twee waarden:

De voorkeursgrenswaarde.
Het streven is de geluidsbelasting onder dit niveau te houden waardoor ontwikkeling vanuit het gestelde in de Wet geluidhinder zonder meer mogelijk is. Alleen als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden, mogen geluid gevoelige objecten en terreinen aan hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde worden blootgesteld.

De maximale ontheffingswaarde.
Dit is het maximale geluidsniveau waaraan, onder voorwaarden, geluid gevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld.

Aan een ontheffing verbindt de gemeente aanvullende randvoorwaarden (zie Geluidnota Utrecht) zoals het hebben van een geluidluwe gevel, een rustige buitenruimte en een akoestisch gunstige woningindeling. Vanuit het gezondheidsbeleid van Utrecht geldt een strengere ambitiewaarde dan de maximale wettelijke waarde en gelden bovenstaande eisen generiek.

3.5.3.1 Plansituatie

Het plangebied Beurskwartier 1 wordt omringd met akoestisch relevante infrastructuur; met name de Graadt van Roggenweg, Van Zijstweg, Croeselaan en de Jan van Foreeststraat. Het plan ligt verder ligt binnen de vanuit de Wet geluidhinder relevante geluidszones van de het spoor en de tramlijn.

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai Beurskwartier (d.d. 17 april 2020), bijlage 12 bij deze toelichting. Aangezien het bestemmingsplan een globaal karakter heeft, zijn in eerste instantie de geluidscontouren in het gebied bepaald. Aan de hand van een proefverkaveling is bezien of er ook aan aanvullende randvoorwaarden kan worden voldaan.

Uit het geluidsonderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege railverkeer en tram niet boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt. De Graadt van Roggenweg, Van Zijstweg, Croeselaan en Jan van Foreeststraat veroorzaken een maximale geluidsbelasting van respectievelijk 51, 60, 61 en 52 dB.

De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. De ambitiewaarde die vanuit oogpunt van volksgezondheid is vastgelegd, wordt langs de van Zijstweg met 1 à 2 dB overschreden. Middels maatregelen of een gewijzigde verkaveling (verschuiven rooilijn) kan wel aan deze ambitiewaarde kan worden voldaan. Vanwege de Croeselaan wordt de ambitiewaarde met 3 dB overschreden. Gezien de beperking van het kavel zijn maatregelen hier lastiger uitvoerbaar.

Voor het gedeelte van de Croeselaan waar een maximumsnelheid van 50km/u geldt, het zuidelijke gedeelte, moet op grond van de Wet geluidhinder een ontheffingsprocedure worden doorlopen.

Bij de uitwerking zal rekening moeten worden gehouden met de eis van een geluidsluwe gevel vanwege alle geluidsbronnen. In carrévormige bouwvolumes kan vaak eenvoudig aan deze eis worden voldaan.

3.5.3.2 Conclusie

Het plan Beurskwartier 1 kan gerealiseerd worden binnen de regels en eisen van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. Wel moeten voor een deel van het plan hogere geluidgrenswaarden worden vastgesteld. Bij de nadere uitwerking van het ontwerp zal rekening moeten worden gehouden met de aanvullende eisen uit het lokale geluidbeleid zoals het hebben van een geluidluwe gevel. Ook zal nader onderzocht worden op welke wijze de nieuwe woningen aan de zijde van de Van Zijstweg kunnen voldoen aan de ambitiewaarde vanuit gezondheidsperspectief.

3.5.4 Bedrijven en milieuzonering

3.5.4.1 Kader

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

3.5.4.2 Plansituatie Beurskwartier

Het plangebied van Beurskwartier 1 grenst aan een aantal kantoren, een bioscoop (Kinepolis), het Beatrixgebouw en de overige Jaarbeurshallen die resteren na sloop van de hal die nu in het plangebied ligt. Tevens zijn of worden rond het plangebied een aantal terrassen gerealiseerd, met name op en bij het project Wonderwoods en aan de Jaarbeursboulevard. Kantoren zijn goed in te passen in een woonomgeving. Hiervoor is geen nader milieuonderzoek nodig. De overige beschreven bedrijfsmatige activiteiten zijn onderzocht. De geluidniveaus op de gevels van nieuwe woningen zijn beoordeeld aan de hand van de richtwaarde die vermeld is in de Geluidnota Utrecht.

De delen van het plangebied die zijn gelegen aan doorgaande wegen zoals de Van Zijstweg en de Croeselaan maar ook aan de uitgaansgebieden van de Jaarbeursboulevard hebben een hoog achtergrondniveau. Voor het langtijdgemiddelde geluidniveau van bedrijven is volgens de Geluidnota Utrecht en de Omgevingsvisie Beurskwartier een richtwaarde in de dag, avond en nacht van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) passend. De overige plandelen zijn levendig maar zijn tegelijk woongebieden met een laag achtergrondniveau doordat het geluid van omliggende wegen en de Jaarbeursboulevard effectief wordt afgeschermd. Bij die situatie past een richtwaarde van 45, 40 en 35 dB(A). Bij woningen op de hogere bouwlagen zal het geluid uit de verdere omgeving beter doordringen, zodat daar een richtwaarde van 50, 45 en 40 dB(A) van toepassing is.

Vanwege de korte afstand van het plangebied tot Kinepolis, het Beatrixgebouw en de gebouwen van Kop Beurskwartier ("Wonderwoods") is geluidsonderzoek uitgevoerd naar het geluid van relevante geluidsbronnen. Uit het geluidonderzoek (bijlage 5 bij deze toelichting) blijkt dat woningbouw op korte afstand van de bioscoop Kinepolis inpasbaar is, als er maatregelen worden getroffen om het geluid van de restaurant-afzuiging op het dak en van de laad- en losactiviteiten van Kinepolis te reduceren. Over de maatregelen voor geluidreductie van de dak-apparatuur en klimaatinstallaties zijn inmiddels afspraken gemaakt met de ontwikkelaar van "Wonderwoods".

Van de terrassen in de omgeving wordt volgens dit onderzoek een geluidniveau verwacht dat goed samengaat met een woningomgeving. In hetzelfde onderzoek is de geluiduitstraling van het Beatrixgebouw bepaald. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied het geluidniveau ter plaatse van de nieuw te bestemmen woningen vanwege dakapparatuur op dit gebouw niet hoger is dan de richtwaarde voor een drukke woonwijk.

Het plangebied ligt ook op zeer korte afstand van de Jaarbeurshallen. Relevant hierbij is met name het geluid van buitenactiviteiten (de expeditiestraat met laden en lossen) en van apparatuur op het dak. Daarnaast vinden er regelmatig muziekevenementen plaats. Het geluidniveau van de expeditiestraat en de vele installaties op de Jaarbeurshallen veroorzaken langtijdgemiddelde geluidniveaus die in het hele plangebied ver boven de richtwaarde liggen (bijlage 6 bij deze toelichting).

3.5.4.3 Plansituatie De Foreest

Het deel van het plangebied aan de Croeselaan - Jan van Foreeststraat, met de functie Wonen, ligt vlakbij een parkeerterrein van de Rabobank. Het langtijdgemiddelde geluidniveau dat de gebruikers van de parkeerplaats veroorzaken ligt ver boven de richtwaarde voor een rustig woongebied
(zie bijlage 7 Akoestisch onderzoek met geluidcontouren van o.a. dit parkeerterrein).

3.5.4.4 Conclusies

Beurskwartier 1
Het is niet mogelijk om met gangbare maatregelen de geluidniveaus die in paragraaf 3.5.4.2 zijn besproken voldoende te reduceren. Woningbouw is hier niet wenselijk zolang de bedrijfsvoering van de Jaarbeurs niet ingrijpend wijzigt. Alleen met speciale bouwwijzen zoals dove gevels of afschermingen in het gebied of aan de woninggevels kan wellicht worden voldaan aan de richtwaarde. Dit is in dit stadium echter niet nader onderzocht. Daarom is in de planregels bepaald dat woningbouw pas mogelijk is als het geluidniveau als gevolg van de Jaarbeursactiviteiten op woninggevels niet hoger is dan de richtwaarden voor een rustig woongebied. Omdat de Jaarbeurs concrete plannen heeft voor een volledige verandering van de beursgebouwen en -activiteiten, met inpandige expeditie, binnen de termijn van dit bestemmingsplan is woningbouw daadwerkelijk mogelijk.

De Foreest
Het is niet mogelijk om met gangbare maatregelen de geluidniveaus die in paragraaf 3.5.4.3 zijn besproken voldoende te reduceren. Woningbouw is hier niet wenselijk zolang dit parkeerterrein niet is gesloten of grotendeels is overdekt. Alleen met speciale bouwwijzen zoals afschermingen aan de woninggevels kan wellicht worden voldaan aan de richtwaarde. Dit is in dit stadium echter niet nader onderzocht en gaat ten koste van de woonkwaliteit, waarbij mee speelt dat deze woonlocatie aan de andere zijde grenst aan de Croeselaan met hoge geluidniveaus van wegverkeer. Daarom is in de planregels een regeling voor de bouw van woningen op deze woonlocatie opgenomen, die woningbouw pas mogelijk maakt als het geluidniveau als gevolg van het parkeerterrein op woninggevels niet hoger is dan de richtwaarden voor een rustig woongebied. Omdat de Rabo concrete plannen heeft voor ontwikkeling van dit gebied, binnen de termijn van dit bestemmingsplan, is hier woningbouw daadwerkelijk mogelijk.

3.5.5 Externe veiligheid

3.5.5.1 Kader
De Nota externe veiligheid, die in 2007 is vastgesteld, gaat in op het beleid van de gemeente voor de beheersing van risico's als gevolg van het werken met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijf, productielocatie of kantoor) en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De genoemde risico's zijn veiligheidsrisico's voor mensen die zich in de buurt van de inrichting en/of het transport bevinden. De beleidskeuzes hebben betrekking op nieuwe situaties, waarin een risicobron zich vestigt of uitbreidt of een risico-ontvanger, zoals een woning, planologisch mogelijk wordt gemaakt. De randvoorwaarden en regels zijn vertaald in afstandseisen tussen risicobronnen (bedrijven, transportroutes (weg, spoorweg, vaarweg) of buisleidingen) en omgevingsobjecten. De gemeente kiest ervoor om geen zwaardere veiligheidseisen op te leggen dan die vermeld staan in de risiconormering van de rijksoverheid. In sommige gevallen biedt de rijksregelgeving ruimte tot afwijken van de normering. In de Nota spreekt de gemeente zich uit om terughoudend om te gaan met de mogelijkheid tot afwijken.

Om de veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten te beheersen worden in bestemmingsplannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. Daartoe moeten in de eerste plaats risicobronnen geïnventariseerd worden. Vervolgens wordt een toets uitgevoerd aan de betreffende wet- en regelgeving.

3.5.5.2 Plansituatie en conclusies
In en direct om het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risico veroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water
Op circa 220 meter van het geprojecteerde bouwvlak binnen het plangebied bevindt zich het spoortraject Amsterdam – Utrecht - aansluiting Betuwelijn. Dit spoortraject is daarmee relevant voor het plangebied. Andere Basisnet-transportassen liggen allen op zeer grote afstand (meer dan een kilometer) van het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.

Het risico bij transportassen wordt veroorzaakt door de mogelijkheid van beschadiging van een transportmiddel (b.v. tankwagon) als gevolg van een ongeval, bijvoorbeeld een botsing en/of door brand. Hierdoor kan een deel of de gehele lading vrijkomen. De meest relevante stoffen zijn vloeibare gassen (bijvoorbeeld LPG), brandbare vloeistoffen (bijvoorbeeld benzine) en giftige stoffen. Bij een ongeval met vloeibaar gas kan dat gas vrijkomen en ontbranden met het mogelijk ontploffen van een tankwagon tot gevolg. Een ongeval met brandbare vloeistof zal leiden tot een grote brand met veel hittestraling. Een ongeval met giftige stoffen zal vaak leiden tot de vorming van een giftige gaswolk.

Vanwege de risico's is een toets uitgevoerd aan risiconormen volgens de uitgangspunten van het basisnet. Dit basisnet is per 1 april 2015 wettelijk verankerd door middel van aanpassing van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het nieuwe Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het Bevt beschrijft de afstanden tussen transportroutes en (beperkt) kwetsbare objecten en bestemmingen. Dit zijn alle plaatsen waar zich regelmatig personen bevinden m.u.v. verkeersdeelnemers. De getoetste normen hebben betrekking op het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Vervoer over spoor, spoorlijn Amsterdam – Betuwelijn - Conclusie
Voor de spoorlijn Amsterdam-Utrecht-aansluiting Betuwelijn bestaat volgens het basisnet binnen het plangebied geen PR 10-6 contour. Ook zijn volgens het Basisnet geen plasbrandaandachtsgebieden aanwezig.
Het groepsrisico is laag en wordt als aanvaardbaar beschouwd, mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor legt geen beperkingen op aan het bestemmingsplan.

In de nadere uitwerking van het ontwerp van het complex zal de Veiligheidsregio Utrecht betrokken worden om gezamenlijk te komen tot realisatie van:

- voldoende bluswatervoorzieningen;
- voldoende en toereikende opstelplaatsen middels een wegstructuur rond de locatie;
- centraal afsluitbare ventilatiesystemen (i.v.m. giftige stoffen).

Ook de organisatie van BHV zal daarbij aandacht krijgen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en water
In en rond het plangebied is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen of water.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Bedrijven die vallen onder het Bevi
Binnen het plangebied worden geen Bevi bedrijven bestemd. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven die van invloed zijn op het plangebied.

Voor uitgebreidere achtergrondinformatie wordt verwezen naar de bijlage 3 met de rapportage van de RUD Utrecht: "Toetsing plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording groepsrisico (GR) - Bestemmingsplan Beurskwartier; 8 juli 2019" en "Ontwikkeling Stationsgebied Utrecht – Verantwoording groepsrisico ten behoeve van ruimtelijke besluiten in Stationsgebied (Oranjewoud, augustus 2012)".

3.5.6 Luchtkwaliteit

3.5.6.1 Kader
Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer is samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate van invloed op de luchtkwaliteit. In november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wetswijziging staat bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Op basis van deze wet, opgenomen in artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer, dient het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening te houden met de effecten op de luchtkwaliteit.

3.5.6.2 Plansituatie

Voor de gehele ontwikkeling Beurskwartier 1, inclusief de Foreest, is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit (zie Bijlage 5 Onderzoek luchtkwaliteit). Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling niet zal leiden tot overschrijdingen van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10 en PM2,5); ter plaatse van het Beurskwartier wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden, zodat vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van de uitgevoerde luchtberekeningen kan worden geconcludeerd dat in de toekomstige bestemmingsplansituatie aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid 1 onder a, van de Wet milieubeheer wordt voldaan.

3.5.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.5.7 Flora en fauna

3.5.7.1 Kader

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Beschermde dier- en plantensoorten

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:
1. of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
2. of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
3. of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

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

Uit verkennend onderzoek naar de in het plangebied voorkomende soorten en de gevolgen van de ontwikkelingen op die soorten moet blijken of nader onderzoek of te treffen specifieke maatregelen nodig zijn.

Nationaal Natuurnetwerk
Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is gelegen op circa 3 km afstand langs de A-27. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN en daarnaast de aard van de ingreep, is door bureaustudie bepaald of mogelijk sprake is van significant negatieve effecten als gevolg van het voornemen. Externe effecten (effecten van buiten het gebied, bijvoorbeeld door verstoring) zijn niet van toepassing binnen de provincie Utrecht. Het projectgebied is niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. Gezien de aard van de werkzaamheden, de afstand tussen het plangebied en de NNN en de tussenliggende bebouwing worden indirecte negatieve effecten (zoals licht, geluid, trillingen) op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN-gebied eveneens uitgesloten. Geconcludeerd wordt dat er geen vervolgstappen vanuit de bescherming van het NNN noodzakelijk zijn.

Groenstructuurplan
Onderdelen van het plangebied vallen binnen de stedelijke groenstructuur, zoals opgenomen in de Actualisatie Groenstructuurplan, vastgesteld op 8 maart 2018. Voor deze delen van het plangebied geldt dat de bestaande elementen van de stedelijke groenstructuur en de hoofd bomenstructuur worden beschermd. Vermengen van het stedelijk groen met andere stedelijke functies is in principe mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen worden behouden of verbeterd.
Bij de inrichting van het (bestaande en) nieuwe groen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de Actualisatie Groenstructuurplan.

3.5.7.2 Stikstofdepositie

Door de Ontwikkelorganisatie Ruimte, Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid (Team LuchtGeluidTrillingen) is een beoordeling van de stikstofdepositie verricht voor het bestemmingsplan Beurskwartier 1. Dit onderzoek is nodig om te bepalen of er sprake is van mogelijke significante gevolgen en daarmee een eventuele vergunning- of meldingsplicht ingevolge de Wet natuurbescherming.

Natura 2000-gebieden
De meest nabije Natura 2000-gebieden zijn:

- Oostelijke Vechtplassen (circa 6 km noordoostelijk)

- Uiterwaarden Lek (circa 13 km zuidelijk)
- Zouweboezem (circa 15 km zuidelijk)
- Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (circa 18 km noordwestelijk).

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Oostelijke Vechtplassen en ligt op circa 6 kilometer van het plangebied. Gedurende de realisatie zijn er tijdelijke bouwwerkzaamheden waarbij machines worden ingezet die stikstof uitstoten. Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase wordt een stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied Beurskwartier 1 berekend van 0,00 mol N/ha/jr. Er zijn dus vanuit de Wet natuurbeheer geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan Beurskwartier. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting (bijlage 6).

3.5.7.3 Plansituatie Beurskwartier 1

Beschermde dier- en plantensoorten

Methodiek beschermde dier- en plantensoorten

Er zijn een bureauonderzoek en twee oriënterende veldonderzoeken uitgevoerd. Voor het bureauonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare informatie, zoals verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) van de afgelopen 5 jaar. Op basis van deze bureaustudie en de oriënterende veldonderzoeken (dd. 16 juli 2018 en 22 mei 2019) zijn de effecten van de planontwikkeling beoordeeld in het kader van de Wet natuurbescherming en de Utrechtse soortenlijst.

Soortenbescherming

Vaatplanten: er zijn tijdens het veldbezoek geen vaatplanten waargenomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming of de Utrechtse soortenlijst. Negatieve effecten op beschermde plantensoorten worden uitgesloten.

Vleermuizen - verblijfplaatsen: er zijn geen boomholten aangetroffen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vleermuizen. Wel zijn woningen aan de Croeselaan aanwezig met potentiële verblijfplaatsen voor soorten als laatvlieger, gewone en ruige vleermuis. Deze potentiële verblijfplaatsen verdwijnen door de voorgenomen sloop van de woningen. In het Vleermuisonderzoek van oktober 2019 (bijlage 11 bij de toelichting) zijn de verblijfplaatsen voor vleermuizen, foerageergebieden en eventuele vliegroutes onderzocht. In het plangebied is één verblijfplaats vastgesteld ter hoogte van het adres Croeselaan 91. Zowel tijdens de zomer- als paarperiode is op deze locatie één gewone dwergvleermuis waargenomen. Het gebouw op het adres Croeselaan 91 heeft voor gewone dwergvleermuizen dus een functie als zomer- en paarverblijf. Het slopen van dit gebouw leidt tot vernieling en functieverlies van de verblijfplaats. Het vernielen van een vaste verblijfplaats is een verboden handeling en in strijd met de verbodsbepaling uit artikel 3.5 lid 4 van de Wet natuurbescherming. Indien de sloopwerkzaamheden plaatsvinden is een ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig. Tevens zijn maatregelen nodig om tijdelijke en permanente effecten (zo veel mogelijk) te voorkomen.
Negatieve effecten op kraam- of massawinterverblijfplaatsen worden uitgesloten. Tijdens het veldonderzoek is slecht één verblijf aangetroffen dat in gebruik is als zomer- én paarverblijfplaats

Vleermuizen - vliegroutes: er is onderzocht of er een essentiële vliegroute aanwezig is aan de Croeselaan in de vorm van een bomenrij. Gebleken is dat er geen essentiële vliegroute aanwezig is aan de Croeselaan.

Vleermuizen - foerageergebieden: er is foerageergebied aanwezig in het plangebied. Er zijn echter voldoende alternatieven in de omgeving. Het gaat daarom niet om essentieel foerageergebied. Significante effecten op foerageergebieden voor vleermuizen kunnen worden uitgesloten. Mogelijke indirecte effecten op vleermuizen zoals verstoring door licht kunnen worden voorkomen door tussen zonsopgang en zonsondergang te werken. Bij gebruik van kunstlicht moet gebruik worden gemaakt van gerichte verlichting. Hierbij dient lichtval op bomen, watergangen en gebouwen in de omgeving te worden vermeden.

Vogels: er worden geen vogels met jaarrond beschermde nesten verwacht binnen het plangebied. Wel kunnen algemene soorten broedvogels aanwezig zijn in tuinen achter de bebouwing aan de Croeselaan of op de platte daken binnen het plangebied. Om vernietiging van nesten en verstoring van broedende vogels te voorkomen dienen werkzaamheden waarbij bomen, struiken, nestkasten en platte daken worden verwijderd buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode. Veel volgelsoorten broeden tussen 15 maart en 15 juli. Als werken buiten het broedseizoen niet mogelijk is, moet onderzocht worden of er in de te verwijderen bomen, struiken en nestkasten en bij sloop van platte daken broedende vogels aanwezig zijn. In geval van effecten op broedende vogels mag er niet gewerkt worden.

Vogels van de Utrechtse soortenlijst: binnen het plangebied worden vogelsoorten verwacht die zijn opgenomen in de Utrechtse soortenlijst, zoals de merel en de tjiftjaf. Om het leefgebied van deze soorten te waarborgen wordt geadviseerd om in de eindsituatie voldoende struiken en bomen terug te brengen (minimaal wat in de bestaande situatie aanwezig is).

Grondgebonden zoogdieren: beschermde grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht binnen het plangebied. Effecten daarop worden dan ook uitgesloten. Vervolgonderzoek is niet nodig.

Zorgplicht: er wordt rekening gehouden met het vóórkomen van algemene soorten fauna, die vallen onder de zorgplicht. Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Gedragscode Flora- en faunawet van de gemeente Utrecht van toepassing.

3.5.7.4 De Foreest

Uit de quick scan Natuurtoets Jan van Foreeststraat van EcoGroen is het volgende gebleken.

Gebiedsbescherming
De locatie ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is Oostelijke Vechtplassen, dat is gelegen op 6 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de tussengelegen afstand, infrastructuur en bebouwing is directe invloed van de plannen op Oostelijke vechtplassen op voorhand uit te sluiten. Er is mogelijk wel sprake van stikstofdepositie.
De locatie maakt geen onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het natuurnetwerk is gelegen op 2,4 kilometer, ten zuiden van het plangebied. Vanwege deze afstand en de tussengelegen infrastructuur en bebouwing is negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet te verwachten.

Soortenbescherming

- Op de locatie zijn geen potentiële vaste verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen aanwezig. Er is ook geen sprake van onmisbare vliegroutes of foerageergebieden.
- Tijdens het veldbezoek is een slechtvalk rustend op de toren van het naastgelegen Rabobankpand waargenomen. Ook op NDFF zijn tientallen waarnemingen bekend (NDFF, 2019). Mogelijk dat de soort hier broedt.
- Op de locatie zijn tijdens het veldbezoek circa 30 huismussen foeragerend aangetroffen. Op basis van de quick scan kan niet bepaald worden of de locatie onmisbaar leefgebied van huismus bevat.
- Boven de locatie is een gierzwaluw foeragerend aangetroffen. Op de locatie zijn echter geen geschikte nestplaatsen aanwezig.
- Op de locatie zijn geen vaste groei-, stand- of verblijfplaatsen aangetroffen of te verwachten van flora, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden die wettelijke bescherming genieten, uitgezonderd soorten waarvoor een vrijstelling van ontheffingsplicht geldt in de provincie Utrecht

Advies en vervolgstappen
Geadviseerd wordt om voor het deelgebied De Foreest een AERIUS-berekening uit te voeren om te bepalen of er al dan niet sprake is van stikstofdepositie. Op basis van de resultaten van de berekening ontstaat meer duidelijkheid over de eventuele effecten op Natura 2000-gebieden en kan worden aangegeven of er wel of geen vervolgstappen aan de orde zijn.
In 2020 heeft Advies- en ingenieursbureau Ecogroen, in aanvulling op de natuurtoets uit 2019 (bijlage 10) nader onderzoek gedaan naar de huismus in en rond De Foreest, zie bijlage 18. Uit dat onderzoek blijkt dat De Foreest een functioneel leefgebied van de mus is. De vergunningaanvraag voor de bouw van de woningen moet laten zien dat er adequate aanvullende mitigerende maatregelen genomen worden voor de verstoring van het leefgebieden of een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming bij de aanvraag regelen.
De nesten van overige broedvogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden. Bij uitvoering van het plan moet hiermee rekening gehouden worden. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart of na eind juli en het plangebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Bij uitvoering van de werkzaamheden in de periodes tussen half februari - half maart en half juli - half december, is het wel van belang om na te gaan of nog bewoonde nesten van vroeg of laat in het seizoen broedende soorten als Turkse tortel en houtduif aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.

3.5.7.5 Conclusies

Geconcludeerd kan worden dat het aspect natuur zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling verzet.

3.5.8 Water

3.5.8.1 Inleiding

Het terrein van het Beurskwartier is gelegen tussen de jaarbeurs en Croeselaan. Het terrein is ingericht als parkeerterrein van de Jaarbeurs met name veel verharding en daarnaast wat dakoppervlak. Het Beurskwartier 1 wordt een centrumgebied voor iedereen om te gaan wonen, werken en ontspannen.

Het bestemmingsplan is uitgebreid met De Foreest. Gezien het kleine oppervlak van dit gebied is aan het eind van deze waterparagraaf een kleine aanvulling voor de specifiek onderdelen voor dit gebied.

3.5.8.2 Aanleiding

Door ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem onder druk komen te staan. Het doel van de 'Watertoets' is het waarborgen van water gerelateerd beleid en water gerelateerde beheeraspecten door ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig en evenwichtig te toetsen aan de relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van plannen vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerders opgenomen.

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

Deze waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de watertoets ten behoeve van het Bestemmingsplan Beurskwartier, inclusief uitbreiding met De Foreest.

3.5.8.3 Beleidskader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Deze volgorde betekent dat oplossingen waarbij het regenwater vastgehouden en nuttig gebruikt kan worden de voorkeur hebben boven aparte bergingsvoorzieningen. Bergen van water heeft weer de voorkeur boven het direct afvoeren naar buiten het plangebied zoals de veilinghaven en/of Merwedekanaal.

Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Rijksbeleid: de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, het Nationaal Waterplan, het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), de Waterwet, etc.;
- Provinciaal beleid: hey Waterhuishoudingsplan, het Beleidsplan Milieu en Water, etc.;
- Gemeentelijk beleid: het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019;
- Waterschapsbeleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR): waterschapsbeleid: Waterwet, Waterbeheerplan “Waterkoers 2016-2021”, Beleidsregels 2010 Keur 2009, Keur.
- Waterschapsbeleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV): Waterbeheerplan 2016-2021 waterbewust en waterrobuust; Keur 1 nov 2017.
- Rijkswaterstaat. Het nabijgelegen Merwedekanaal is in beheer bij Rijkswaterstaat. Van de oeverzone hiervan zijn zij ook eigenaar.

De gemeente heeft de zorgplicht voor de inzameling en het transport van afvalwater, het inzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast. Het actuele beleid hiervoor is vastgelegd in het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. De ontwerpeisen zijn opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte, onderdeel riolen, rioolgemalen en drainage (versie 2014.01, uitgave december 2014, www.utrecht.nl). Daarnaast stelt de gemeente eisen aan het ontwerp van watergangen waarvan zij eigenaar of beheerder is of wordt.

Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en het waterschap Amstel, Gooi en Vecht hebben de zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater in het plangebied. Het beleid en de regels van het waterschap zijn vastgelegd in diverse wetten en verordeningen. De belangrijkste verordening is de keur (www.hdsr.nl).

3.5.8.4 Plangebied

Het plangebied ligt in Utrecht, het betreft hier het Beurskwartier. Het plangebied beurskwartier wordt aan de oostzijde begrenst door de Croeselaan, aan de zuidzijde door de Van Zijstweg, aan de westzijde door het hallencomplex van de jaarbeurs en aan de noordzijde door de bestaande bebouwing. Bioscoop Kinepolis en de ontwikkelingen van de Galaxy Tower en Wonderwoods vallen buiten het plangebied.

3.5.8.5 Waterwet

Watervergunning – onttrekking en lozing
Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater.
Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen waarbij middels bronbemaling globaal meer dan 100 m3 per uur, langer dan 6 maanden en dieper dan 9 m grondwater wordt onttrokken, dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap HDSR (zie artikel 3.1 en 3.3 Keur 2019). Indien de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

Watervergunning - Keur
Ten behoeve van het dempen en graven van oppervlaktewater, aanleggen van vlonders en steigers en bouwen in en langs water is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk https://www.hdsr.nl/vergunningen/. Alle wateraspecten (inclusief Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld.

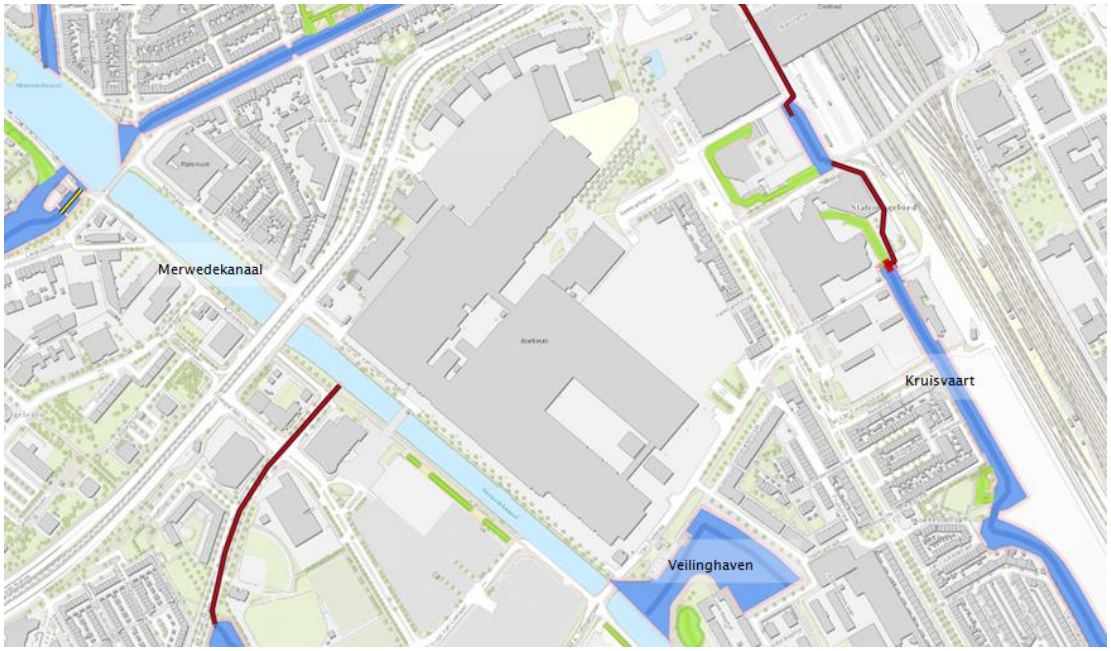
Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Waterwet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder KOMO-keurmerk toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp indien het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater.

In het kader van het rioleringsplan dient als de plannen concreter worden, te worden aangegeven of al het regenwater in het plangebied geborgen kan worden of dat een overloop voorziening richting oppervlaktewater zal worden aangebracht waarvoor er voor dit project mogelijk een watervergunning aangevraagd dient te worden.

3.5.8.6 Waterhuishouding

Peilgebieden en oppervlaktewater
In de bestaande situatie ligt er binnen het plangebied geen oppervlaktewater. Op de onderstaande afbeelding staan de watergangen in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied ligt binnen het peilgebied “Stadspeil”. Het Merwedekanaal, de Veilinghaven en de Kruisvaart zijn de belangrijkste watergangen in de directe omgeving van het plangebied. Het peilgebied “Stadspeil” van Utrecht heeft een streefpeil +0,58 m NAP.



Beheer Rijkswaterstaat

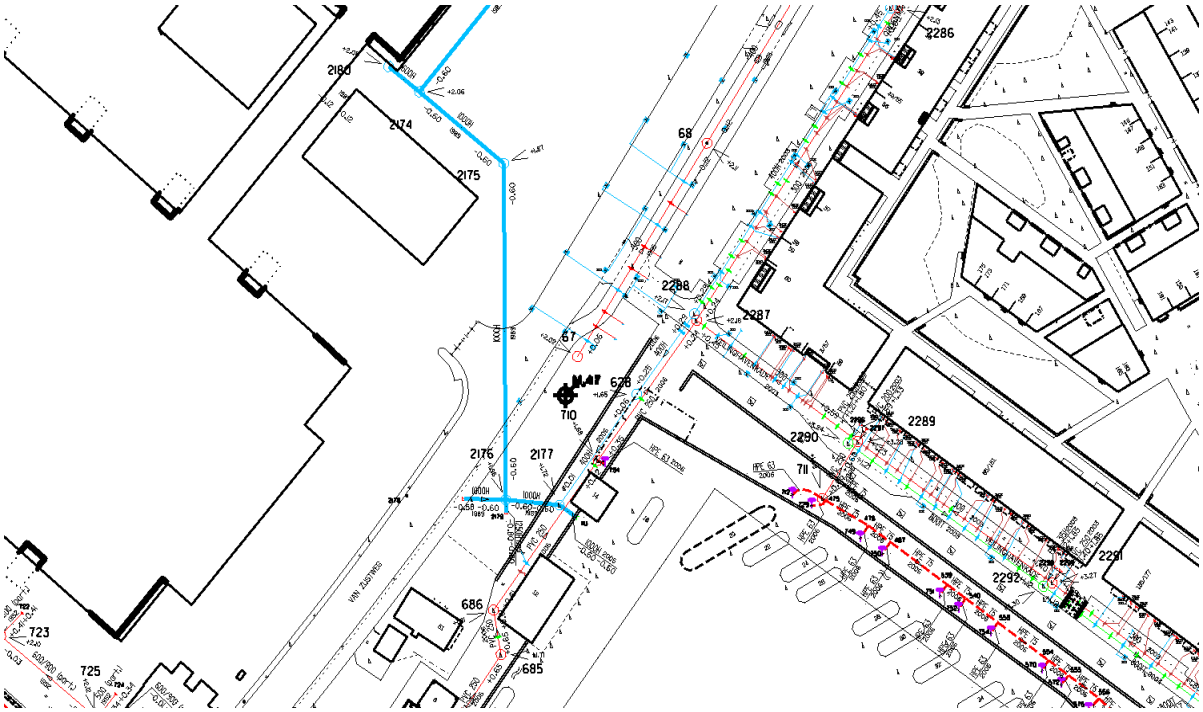
Primaire watergang HDSR

Tertiaire watergang HDSR

Duiker

Figuur 2: Ligging peilgebieden en oppervlaktewater binnen peilgebied.

Bestaand hemelwaterriool dat een verbinding heeft met de veilinghaven.



Figuur 3: Uitsnede uit het rioleringsysteem .

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater in het plangebied en de ambities ten aanzien van klimaat en duurzaamheid hoog liggen, is het belangrijk om een goede voorziening voor de waterafvoer te hebben. Onder de Van Zijstweg ligt een groot hemelwaterriool (figuur 3) die het hemelwater afvoert van het Jaarbeursterrein. Deze duiker biedt de mogelijkheid voor het Jaarbeursterrein om het overtollige hemelwater naar het oppervlaktewatersysteem af te voeren. Dit is nu de enige verbinding van het Jaarbeursterrein met het oppervlaktewater.

Waterkeringen
In of nabij het plangebied bevindt zich geen fysieke waterkering.

3.5.8.7 Grondwater

1e watervoerend pakket
Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1e WVP). De gemeente Utrecht beschikt sinds 1962 over een peilbuizenmeetnet. Sinds 2002 worden de grondwaterstanden automatisch opgeslagen door dataloggers die tweemaal per dag het grondwaterpeil registreren.

De gemiddelde, langjarige stijghoogte van het 1e WVP zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de 'Grondwatercontourkaart gemeente Utrecht' (09-10- 2012).

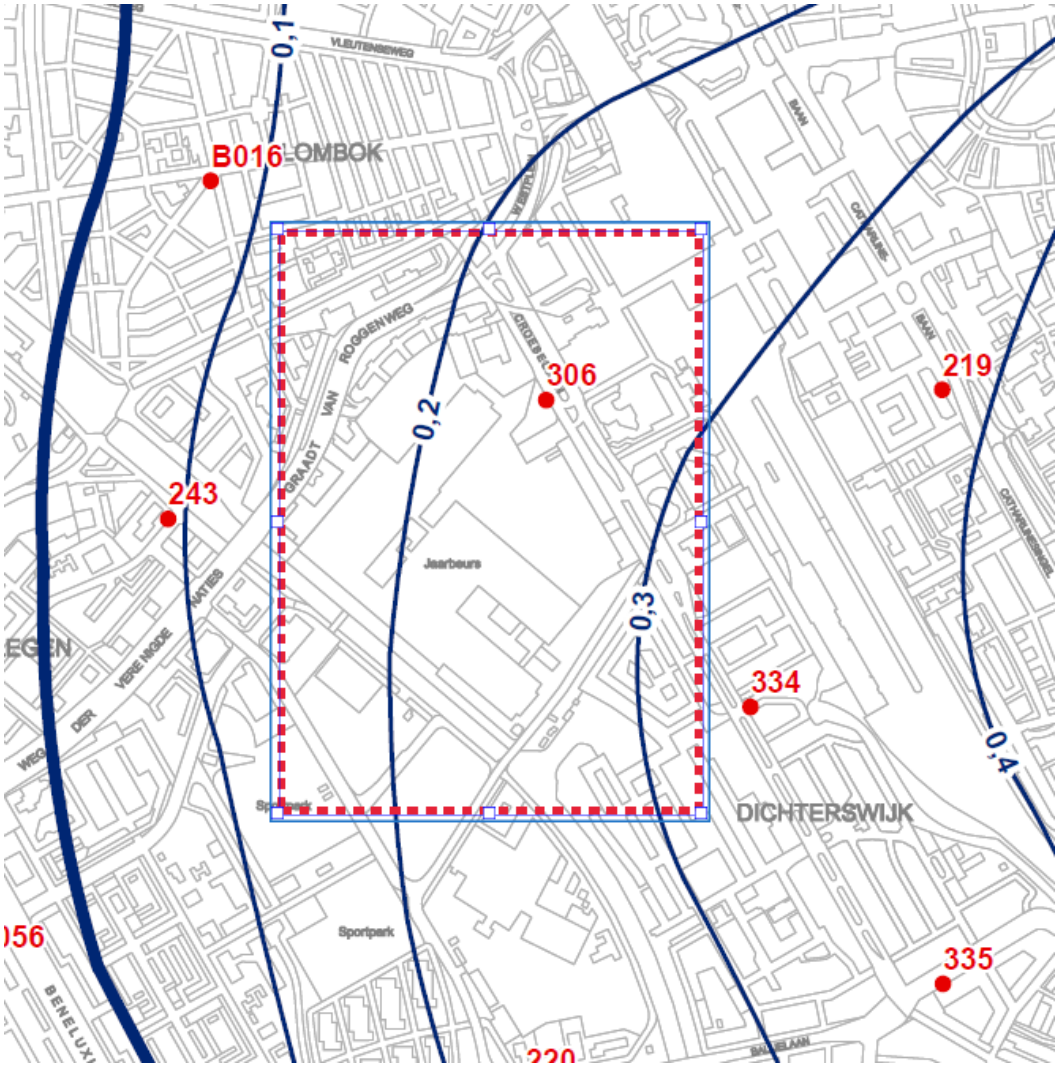
Freatisch pakket
De freatische grondwaterstand is afhankelijk van het neerslagverloop, de bodemopbouw en de aard en omvang van afwatering- en ontwateringsvoorzieningen. Slecht doorlatende lagen als klei en veen belemmeren de interactie met het 1WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren. Bodemonderzoek dient uit te wijzen wat de lokale bodemgesteldheid is en wat de consequenties hiervoor zijn voor de freatische grondwaterstand en de toepasbaarheid van IT-riolen en wadi's. De grondwaterstroming in het omvangrijke plangebied varieert sterk als gevolg van de lokale geohydrologische situatie en is ten noorden van het spoor noordoostelijk en ten zuiden van het spoor Utrecht-Gouda zuidwestelijk gericht.

Op basis van deze kaart (figuur 3) wordt voor het plangebied, van noord naar zuid, de volgende gemiddelde seizoen variatie verwacht:

- droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) =tussen de NAP +0,00 en +0.10 m;
- gemiddeld periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG) =tussen de NAP +0.10 en+0.30 m;
- natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) =tussen de NAP +0.30 en+0.50 m;

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

De drooglegging, het verschil tussen maaiveld en streefpeil, dient conform de norm van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden minimaal 1,0 m te zijn. De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), dient conform de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen. Maaiveld ligt op NAP +2,00 m a+2,45 m. De GHG zit op max NAP +0,50. De minimale ontwateringsdiepte is dus 1,50 m. Er wordt voldaan aan de HDSR eis.



Figuur 4: Isohypsenkaart GGG gemiddelde grondwaterstand (bron: gemeente Utrecht).

3.5.8.8 Riolering

In de bestaande situatie in het plangebied van het Beurskwartier wordt in het rioolstelsel hemelwater en vuilwater in één buis ingezameld, het is een gemengd rioolstelsel. Dit afvalwater wordt door transportriolen onder vrij verval afgevoerd, via een zinkering onder de Leidsche rijn door, naar het rioolgemaal aan de lange Hagelstraat. De capaciteit van dit gemaal is voldoende om het rioolwater van huishoudens en bedrijven te verpompen en af te voeren naar het benedenstroomse rioolstelsel dat direct afstroomt richting de rioolwaterzuivering aan het Zandpad in Overvecht.

Bij hevige neerslag stort het overtollige water via riooloverstorten over op de Leidsche Rijn en het Merwedekanaal.

In de toekomst wordt in het Beurskwartier het afvalwater en hemelwater via aparte leidingen ingezameld, waarbij er geen neerslag meer wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting. Dit is conform de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken'.

Voor installatietechnische eisen voor leidingwerk binnen het perceel geldt het Bouwbesluit en de voorschriften in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet het leidingplan voor riolering en hemelwater tot en met de grens van het terrein of erf zijn uitgewerkt. Voorschriften en instructies voor het aan (laten) sluiten op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater worden gesteld in de Omgevingsvergunning. Ondermeer worden voorschriften aan plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk ter plaatse van de grens van het erf in de omgevingsvergunning gesteld wanneer sprake is van aansluiting op openbare riolering en afvalwater.

Voor de afvoer of verwerking van huishoudelijk afvalwater, eventueel bedrijfsafvalwater, en hemelwater gelden de op de activiteit betrekking hebbende algemene lozingsregels van het Activiteitenbesluit Milieubeheer, het Besluit Lozen Afvalwater Huishoudens of het Besluit Lozen Buiten Inrichtingen.

3.5.8.9 Wateropgave

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. De exacte invulling van het terrein is nog onvoldoende bekend om de exacte afname of toename aan verhard oppervlak te bepalen. In het ontwerp van het gebied worden de uitgangspunten uit dit wateradvies vertaalt in een water robuust ontwerp. Bij dit proces wordt het waterschap betrokken.

Hemelwater dient waar mogelijk te worden geïnfiltreerd en niet te worden afgevoerd. Het doel is om 45 mm, gerekend over het verharde oppervlak zoals daken en bestrating, te kunnen bergen en ter plaatse te infiltreren. Met deze eis kan de herontwikkeling als klimaatklaar worden beschouwd. Voor particulier terrein, daken en openbare ruimte staat dit hieronder nader toegelicht.

De uitwerking van de bergingsopgave moet door de projectontwikkelaar ter toetsing worden voorgelegd aan de gemeente Utrecht en het Hoogheemraadschap .

Tevens dient het gebied zo ingericht te worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden. Dit staat hieronder verder toegelicht.

Hemelwater op particulier terrein
Het ambitieniveau van de Gemeente Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ten aanzien van klimaat, water en duurzaamheid ligt hoog. Vanwege dit hoge ambitieniveau stellen we als gemeente Utrecht als eis aan de projectontwikkelaars van de nieuwe bouwkavels, dat regenwater volledig geborgen dient te worden op eigen terrein. Nuttig gebruik van neerslag in het beurskwartier voor de vochtvoorziening van beplanting en bomen is kansrijk. Op de daken en in de binnentuinen moet zoveel regenwater worden vastgehouden dat dak- en binnentuinen ook in droge periodes over voldoende water beschikken. Er wordt aan voldaan, als er een buffercapaciteit wordt gerealiseerd van 45 mm ten opzichte van het aanwezige verharde oppervlak. Dit is conform het op handen zijnde nieuwe plan watertaken van de Gemeente Utrecht.

Hemelwater op daken
Groene daken leveren buiten de esthetische waarde en biodiversiteit een goede bijdrage voor de waterhuishouding, vanwege het grote waterbergend vermogen. Daarnaast gaat vergroening van daken hittestress tegen, vanwege de verkoeling die ontstaat door verdamping van de vegetatie. Daarnaast werken groene daken extra isolerend.

Hemelwater in openbare ruimte
Ook voor de openbare ruimte geldt dat er zoveel mogelijk regenwater vasthouden en nuttig gebruikt moet worden voor het aanwezige groen door infiltratie in de bodem via boven- of ondergrondse infiltratievoorzieningen. Het streven is op jaarbasis om 99% van de neerslag te infiltreren en vast te houden in de bodem. De benodigde bergingscapaciteit is sterk afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Bij het ontbreken van infiltratiecapaciteit wordt er in het openbare gebied een berging gevraagd van 45 mm ten opzichte van het verharde oppervlak (o.a. wegen en parkeerplaatsen), zodat er slechts eenmaal per tien jaar regenwater afgewenteld hoeft te worden op de watergangen in de directe omgeving, zoals de Veilinghaven en Merwedekanaal.

De benodigde waterberging kan verschillende vormen krijgen. Door halfverharding, ondergronds door middel van bijvoorbeeld infiltratiekratten en/of bovengronds door het aanleggen van wadi's en/of open water.

Tegengaan wateroverlast en schade bij extreme buien in openbaar gebied
Het gebied wordt zo ingericht, dat zelfs bij een zeer extreme regenbui, er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan als een extreme bui van 80 mm in één uur verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels. Straten en publieke ruimtes moeten binnen 3 uur na de bui weer toegankelijk zijn. Dit heeft als consequentie dat waterafvoer niet alleen ondergronds maar ook bovengronds afgevoerd moet kunnen worden. Het straatprofiel heeft bij de maatgevende neerslag van 80 mm/u ook een bergende en afvoerende functie voor regenwater. Het straatprofiel moet dan ook zodanig worden ingericht dan de afvoerende functie mogelijk is.

Waterkwaliteit
Het hemelwater van dakoppervlak en erfverharding kan direct worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening. Op deze manier wordt het hemelwater op een natuurlijke wijze gezuiverd.

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp.

De waterkwaliteit van, mogelijk te realiseren, open water in het gebied dient te voldoen aan het streefbeeld zichtbaar conform het regionaal afvalwaterketen beleid (RAB) 2014. Dit betekent beperkte hoeveelheid kroos/algen, voldoende doorzicht, enkele ondergedoken of drijfbladplanten en weinig zwerfvuil.

Criterium	Winnet score			
	Laag	Zichtbaar	Levendig	Natuurlijk
Bedekkingspercentage algen en/of kroos	> 25%	< 25%	< 10%	< 5%
Doorzicht*	< 20 cm	> 20 cm	> 40 cm	> 60 cm
Aantal soorten ondergedoken of drijfbladplanten	0	1 t/m 3	4 t/m 5	6 en meer
Zwerfvuil	Er ligt veel zwerfvuil in het water > 10 stuks per 100 m2	Er ligt weinig zwerfvuil in het water < 10 stuks per 100 m2	Er ligt weinig zwerfvuil in het water < 10 stuks per 100 m2	Er ligt weinig zwerfvuil in het water < 10 stuks per 100 m2

3.5.8.10 Klimaatadaptatie
Het klimaat verandert: hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en water-robuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.
- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;

Gemeente Utrecht heeft samen met de andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is. Om wateroverlast tegen te gaan kan er gedacht worden aan toepassen van groene daken en daarmee het water vertraagd af te voeren. Om droogte tegen te gaan kan er gedacht worden aan zoveel mogelijk water bergen en infiltreren. Om hitte tegen te gaan kan er gedacht worden aan veel bomen (schaduw) in het plangebied zetten.

Ten behoeve van het klimaatbestendig maken van het toekomstige beurskwartier dient te worden geanticipeerd op de klimaatveranderingen beschreven in klimaatscenario's van het KNMI. Het gaat hierbij om hittestress, droogte, overlast en overstroming. Hiervoor heeft de Gemeente Utrecht met andere

overheden een stresstest opgesteld. Deze stresstest is in te zien via de website: https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/duurzame-stad/voorbereiden-op-klimaatverandering/

3.5.8.11 De Foreest

Het plangebied van het bestemmingsplan is uitgebreid met De Foreest.

Voor het uitbreidingsgebied gelden voor oppervlaktewater, grondwater en riolering dezelfde specifieke kenmerken als het oorspronkelijke plangebied.

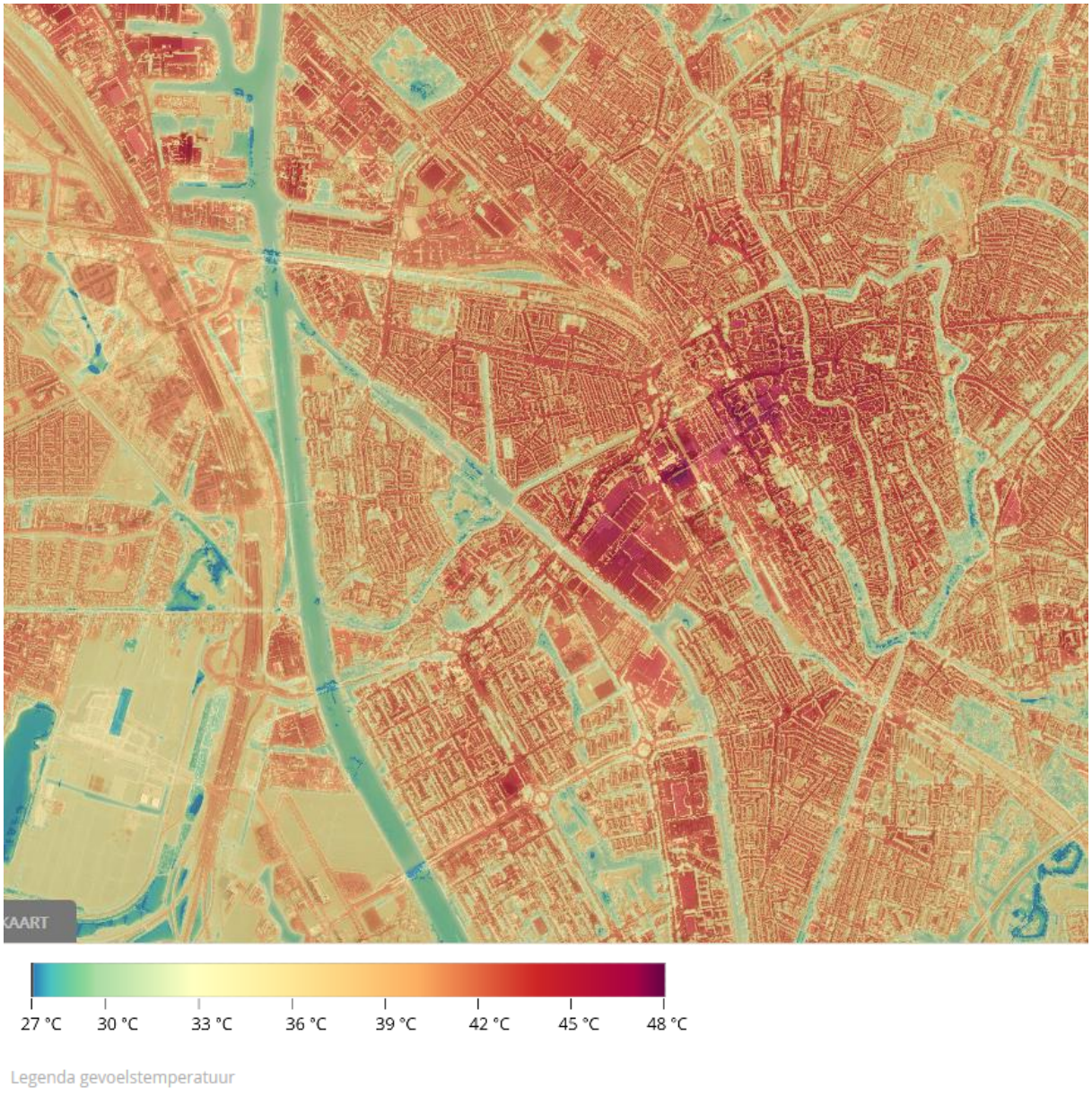
Voor het bouwrijp maken moet de bestaande riolering in de Croeselaan verlegd worden.

De bouwplot heeft een totaal oppervlak van circa 2000 m^2 waarvan op dit moment circa 245 m^2 niet verhard is.

De volledige bouwplot zal worden ingericht waardoor er weinig ruimte is voor groen.

Toch is de ambitie in het beurskwartier hoog waar het gaat om klimaatadaptief inrichten. Groen is belangrijk voor een klimaatadaptieve inrichting. Groene daken beperken de hittestress en hebben een groot bergend vermogen voor hemelwater waardoor de stad beter bestand is tegen extreme neerslag.

Het gebied is, zoals in de stresstest is aangetoond, erg gevoelig voor hittestress.



Figuur 5: Hittestresskaart, gevoelstemperatuur binnenstad ten opzichte van de buitengebied duidelijk zichtbaar

3.5.8.12 Wateropgave De Foreest

Voor het onderdeel water is de ambitie om 45 mm neerslag vast te houden binnen het plangebied door te bergen en te infiltreren. Dit geldt ook voor De Foreest.

3.5.8.13 Uitkomsten van het overleg met de waterbeheerder

Bij het opstellen van het advies 'toetst' het waterschap of het plan aan de criteria voor de waterhuishouding voldoet. Als algemeen criterium voor ruimtelijke plannen geldt dat minimaal het stand-still-uitgangspunt moet worden gehanteerd, wat betekent dat de waterhuishouding niet mag verslechteren. In dit geval gaat het om een bestemmingsplan, waarbij aan dat uitgangspunt kan worden voldaan bij de verdere uitwerkingen.

Het waterschap heeft in de aanloop naar dit bestemmingsplan aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van de waterparagraaf. Zie ook paragraaf 3.8.3.

3.5.9 Archeologie

3.5.9.1 Kader

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

3.5.9.2 Verordening en bestemmingsplan

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

3.5.9.3 Archeologische waardenkaart

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist.

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 50 cm. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 50 cm. Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m2 en dieper dan 50 cm. Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

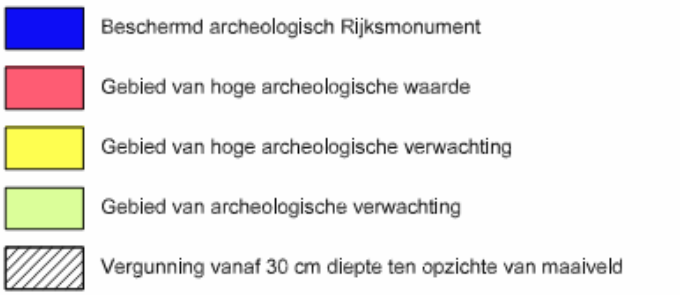
3.5.9.4 Plandeel Beurskwartier 1

Het plandeel bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied van archeologische verwachting (groen) en hoge archeologische verwachting (geel). In gebieden waar een archeologische verwachting (groen) geldt, dient op grond van de Verordening Archeologische Monumentenzorg van gemeente Utrecht bij grondroerende werkzaamheden van meer dan 1.000 m^2 een vergunning aangevraagd te worden. In gebieden waar een hoge archeologische verwachting (geel) geldt, dient op grond van de Verordening Archeologische Monumentenzorg van gemeente Utrecht bij grondroerende werkzaamheden van meer dan 100 m^2 een vergunning aangevraagd te worden.

De archeologische verwachting (groen) is gebaseerd op de ligging van dit gebied oude stroomgordel van de Rijn, waarop bewoningssporen vanaf de prehistorie kunnen worden aangetroffen. De hoge archeologische verwachting (geel) is gebaseerd op de loop van de Oude Rijn en doorkruist het plangebied (oost-west). Binnen het plandeel zijn mogelijk (rest)geulen uit de romeinse tijd en/of middeleeuwen in de ondergrond aanwezig. Ook resten van het historische Lijnpad en historische bebouwing kunnen binnen dit plangebied worden verwacht.



Globale ligging plandeel in uitsnede Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht



Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100m2	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m2	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

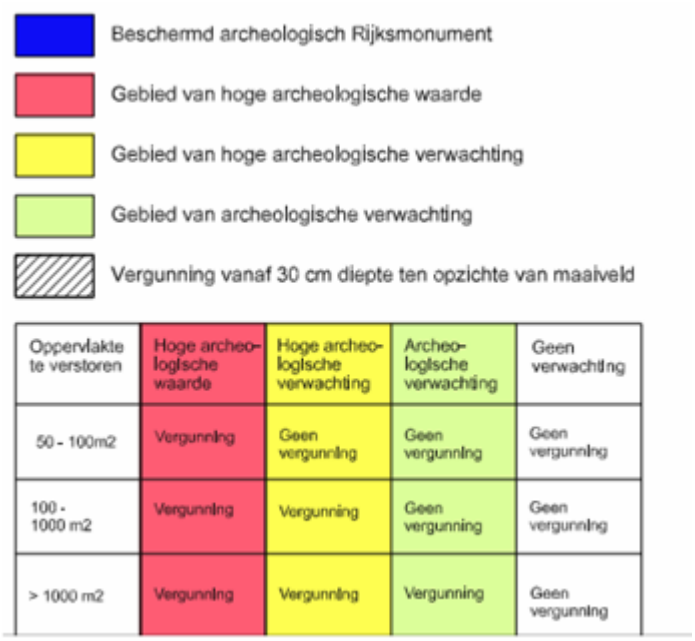
Legenda archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

3.5.9.5 Plandeel De Foreest

Het plandeel bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied van archeologische verwachting (groen). In gebieden waar een archeologische verwachting (groen) geldt, dient op grond van de Verordening Archeologische Monumentenzorg van gemeente Utrecht bij grondroerende werkzaamheden van meer dan 1.000 m^2 en dieper dan 50 cm beneden maaiveld een vergunning aangevraagd te worden.

De archeologische verwachting (groen) is gebaseerd op de ligging van dit gebied op een oude stroomgordel van de Rijn, waarop bewoningssporen vanaf de prehistorie kunnen worden aangetroffen. Binnen het plandeel is mogelijk een middeleeuwse (rest)geul in de ondergrond aanwezig. Ook resten van het historische Lijnpad en historische bebouwing kunnen binnen dit plangebied worden verwacht.





Legenda archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

3.6 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waarvoor een beschermende regeling in het plan moet worden opgenomen. Ook is er geen sprake van straalpaden die tot een hoogtebeperking van de bebouwing moeten leiden.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

3.7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Beurskwartier 1 en de locatie De Foreest. M.b.t. dit plangebied faciliteert dit bestemmingsplan de ontwikkeling van wonen, voorzieningen en kantoren.

3.7.2 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente heeft of verwerft de eigendom van de gronden die nodig zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Beurskwartier 1 is op basis van de beschreven uitgangspunten een grondexploitatie gemaakt. In deze grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten geraamd, en wordt het verwachte resultaat van de gebiedsontwikkeling bepaald. De opbrengsten worden gerealiseerd door de verkoop van bouwgrond ten behoeve van wonen, kantoren, horeca en andere voorzieningen. De hoogte van deze opbrengsten is geraamd.

De kosten worden met name bepaald door de grondverwerving, het bouw- en woonrijp maken van de locatie, de kosten van planontwikkeling en bijdragen aan kosten buiten het plangebied. De kosten van grondverwerving zijn geraamd o.b.v. taxaties. De kosten van bouw- en woonrijp maken (en bovenwijkse voorzieningen) zijn geraamd door het ingenieursbureau van de gemeente. De gemeente heeft zelf de kosten van planontwikkeling geraamd.
Om een inschatting te krijgen de mogelijk te betalen planschadevergoedingen, heeft de gemeente een deskundige gevraagd om planschaderisicoanalyses te maken voor het plandeel Beurskwartier (bijlage 23, rapport van De Bont, adviesbureau bestuursrechtelijke schadevergoedingen, 23 januari 2020) en voor het plandeel De Foreest (bijlage 24, rapport van De Bont, adviesbureau bestuursrechtelijke schadevergoedingen, 23 april 2020). Uit deze rapporten blijkt dat er enige planschade te verwachten valt. De kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Om de effecten van rente en inflatie te bepalen, zijn de kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de doorlooptijd van procedures, beschikbaarheid van gronden en de ingeschatte opname van bouwkavels door de markt.

De conclusie van de grondexploitatie is dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten van deze gebiedsontwikkeling. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

3.7.3 Economische uitvoerbaarheid

Door de ontwikkeling van dit gebied wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan binnenstedelijke woningen en voorzieningen. De omvang van deze behoefte is groot. De afzetbaarheid van de wooneenheden vormt geen belemmering voor de realisatie en voortgang van het project. De realiseerbaarheid van het project binnen de voorgestane planperiode is hiermee voldoende aangetoond.

3.7.4 Planschade

Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico van planschade. De gemeente heeft daarom een planschaderisico-inventarisatie laten opstellen. Eventuele kosten van planschade zijn voor rekening van de gemeentelijke grondexploitatie, en worden dus gedekt uit de opbrengsten van de ontwikkeling.

De ontwikkeling van De Foreest wordt in nauwe samenwerking met Rabobank uitgewerkt. Eventuele planschade zal daarbij besproken worden en zo nodig betrokken worden in de exploitatieopzet. De impact op de omliggende woningen is beperkt. In de exploitatie wordt naar aanleiding van de quick scan rekening gehouden met enige kosten.

3.7.5 Exploitatieplan

Het kostenverhaal is via gronduitgifte verzekerd. Er is bij dit bestemmingsplan dan ook geen noodzaak een exploitatieplan op te stellen.

3.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is aan een aantal instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In deze paragraaf zijn de reacties weergegeven met daarbij, per onderdeel en cursief, de beantwoording ervan.

3.8.2 Provincie

De provincie heeft laten weten geen opmerkingen te hebben bij het bestemmingsplan.

3.8.3 HDSR

HDSR heeft aangegeven akkoord te zijn met de waterparagraaf van het plan.

Bij de verdere uitwerkingen van het bestemmingsplan zal HDSR worden betrokken.

3.9 Handhaving

Doel handhavend optreden

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden. Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

3.10 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Belangrijkste wettelijke bepalingen

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Externe veiligheid, advies RUD

Bijlage 4 Externe veiligheid, onderzoek

Bijlage 5 Luchtkwaliteit, beoordeling

Bijlage 6 Stikstofdepositie, onderzoek

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek

Bijlage 8 Geluidcontouren Jaarbeurs

Bijlage 9 Ecologie, quick scan

Bijlage 10 Natuurtoets De Foreest, quick scan

Bijlage 11 Vleermuisonderzoek

Bijlage 12 Geluid weg en spoor, onderzoek

Bijlage 13 Tabel berekening parkeernorm

Bijlage 14 Rapport doorstroming Busbaan Dichterswijk

Bijlage 15 Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein

Bijlage 16 Actualisatie aanvullend MER Stationsgebied

Bijlage 17 Aanmeldnotitie Bestemmingsplan Beurskwartier 1 (29 juni 2020)

Bijlage 18 Quick scan natuurtoets Jan van Foreeststraat

Bijlage 19 Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16, Stec Groep, 17 maart 2020

Bijlage 20 Gebiedsprofielen werklocaties Utrecht, Stec Groep, 23 maart 2020

Bijlage 21 Laddertoets voorzieningen Utrecht Beurskwartier

Bijlage 22 Verkennende bezonningsstudie (mei 2021)

Bijlage 23 Planschaderisicoanalyse Beurskwartier 1

Bijlage 24 Planschaderisicoanalyse De Foreest