Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Johan Wagenaarkade 1-10 bis, Halve Maan-Zuid

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Johan Wagenaarkade 1-10 bis, Halve Maan-Zuid

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Doelstelling 7
1.3 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.4 Geldende plannen 7
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 9

2.1 Rijksbeleid 9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 11
2.3 Gemeentelijk beleid 13
2.4 Conclusie 25

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 27

3.1 Inleiding 27
3.2 Beschrijving van het plangebied 27
3.3 Verkeer en parkeren 28
3.4 Openbare ruimte 28
3.5 Conclusie 29

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 31

4.1 Projectbeschrijving 31
4.2 Verkeer en openbare ruimte 33

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 39

5.1 Inleiding 39
5.2 Milieueffectrapportage 39
5.3 Bedrijven en milieuzonering 39
5.4 Geluidhinder 41
5.5 Geur 42
5.6 Externe veiligheid 42
5.7 Luchtkwaliteit 43
5.8 Explosieven 45
5.9 Bodem 45
5.10 Natuurbescherming 47
5.11 Bomen 48
5.12 Water 49
5.13 Archeologie 53
5.14 Kabels en leidingen 56
5.15 Kwaliteit van de leefomgeving 56
5.16 Gezondheid 57
5.17 Toegankelijkheid 57
5.18 Duurzaamheid 58
5.19 Conclusie 59

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 61

6.1 Economische uitvoerbaarheid 61
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 61

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 63

7.1 Inleiding 63
7.2 Opbouw regels 63
7.3 Regeling bijbehorende bouwwerken 64
7.4 Locatie specifieke omstandigheden 65
7.5 Systematiek van de bestemming Wonen 65
7.6 Artikelsgewijze toelichting 65
7.7 Lijst van Bedrijven functiemenging 69
7.8 Handhaving 71

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voormalige drie blokken duplexwoningen (bestaande uit 20 woningen) gelegen aan de Johan Wagenaarkade waren verouderd. Mitros heeft de drie blokken gesloopt en wil deze vervangen door nieuwbouw bestaande uit 54 woningen. Dit levert een bijdrage aan de verdichtingsopgave van Utrecht en hierdoor kan eveneens de voorraad sociale huurwoningen uitbreiden. Bovendien kunnen er door nieuwbouw kwalitatief betere woningen met meer comfort worden gerealiseerd. Mitros heeft veel naoorloogse appartementen zonder lift in bezit, die niet levensloopbestendig zijn. De nieuwbouw appartementen worden voorzien van een lift, waardoor oudere bewoners door kunnen stromen naar een appartement en daarmee een eengezinswoning voor een gezin kunnen achterlaten. Vanwege voorgaande redenen is voor de Johan Wagenaarkade 1-10 bis gekozen voor sloop-nieuwbouw en niet voor groot onderhoud.

1.2 Doelstelling

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de nieuwe ontwikkeling van maximaal 54 sociale huurwoningen planologisch-juridisch mogelijk maken.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is begrensd door de Johan Wagenaarkade, de Petristraat en de Hendrika van Tussenbroeklaan. Aan de achterkant wordt het plangebied begrensd door een peuterspeelzaal, basisschool en de achtertuinen van de Petristraat en Hendrika van Tussenbroeklaan.



Afbeelding 1.1 Begrenzing plangebied

1.4 Geldende plannen

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

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten	26 november 2015	17 augustus 2016
Chw Algemene regels over bouwen en gebruik	30 november 2017	31 oktober 2018

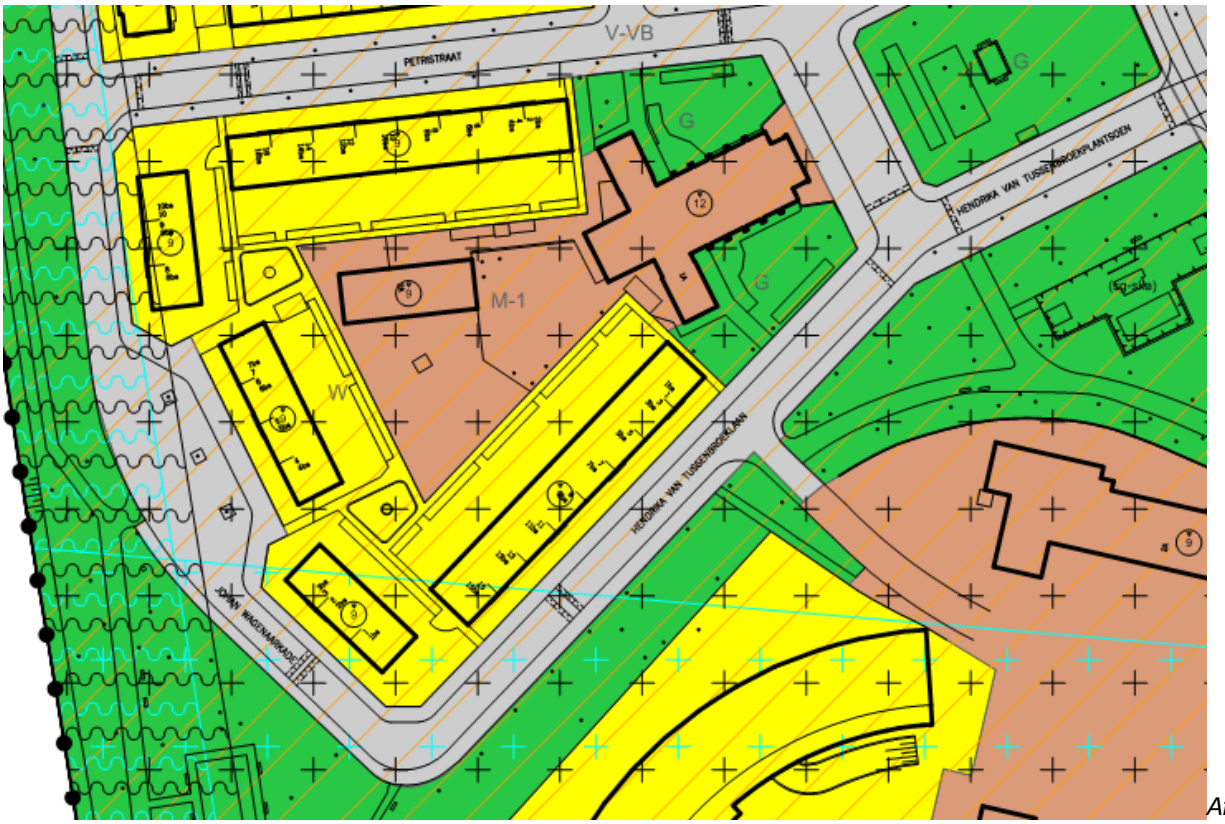
Voor de percelen Johan Wagenaarkade 1-10 bis geldt bestemmingsplan 'Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten'. De percelen hebben de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Voor de drie bouwblokken geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. Daarnaast mag er alleen gebouwd worden binnen de aangegeven bouwvlakken. Voor de percelen geldt ook de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'. Deze stelt een grens aan de totale hoeveelheid geluid die het industrieterrein in de omgeving mag veroorzaken. Op de zonegrens geldt een wettelijk voorgeschreven, maximaal toegelaten geluidsbelasting door het industrieterrein van 50

dB(A) voor de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau. Een deel van het meest noordelijk gelegen bouwblok heeft ook de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie' en hiervoor gelden specifieke bouwregels. Een groot deel van het meest zuidelijke bouwblok heeft daarnaast de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-straalpad'. Dit houdt in dat er vanwege een straalverbinding in principe niet hoger mag worden gebouwd dan 35 meter ten opzichte van het NAP.

De Johan Wagenaarkade heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Ook is hier de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' geldig en de 'geluidzone-industrie'. Een deel van de Johan Wagenaarkade heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterstaatkundige functie'. Een deel van de Johan Wagenaarkade heeft daarnaast de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-vaarweg'. Dit is een zone langs een transportroute (het Amsterdam Rijnkanaal) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, waarin bij realisatie van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten rekening gehouden moet worden met de effecten van een plasbrand. Daarnaast moeten deze gronden vanwege nautische belangen van de vaarweg vrij gehouden worden van bebouwing en opslag.

Het deel van de Hendrika van Tussenbroeklaan dat binnen het plangebied valt heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Ook hiervoor geldt de 'geluidzone-industrie' en deels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-straalpad'.

De nieuwe bouwblokken worden met een maximale bouwhoogte van 17 meter hoger dan toegestaan. Ook passen de nieuwe bouwblokken niet binnen de huidige bouwvlakken. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan gemaakt.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten'

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

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

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

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

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

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

Omgevingsinclusieve benadering
Centraal in de te maken belangenafwegingen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting van het begrip fysieke leefomgeving uit de Omgevingswet en wordt de noodzaak van een integrale afweging benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is het spanningsveld tussen beschermen en ontwikkelen.

Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in, dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik

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

Plangebied

Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan de nationale belangen door een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving door middel van het realiseren en instandhouden van een goede leefomgevingskwaliteit, het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en zorg te dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

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

In de Wet ruimtelijke ordening zijn de besluitmogelijkheden van gemeenten begrensd om nationale belangen te borgen of te beschermen. Wanneer namelijk nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kan een algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels stellen over de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, oftewel de AMvB Ruimte) zijn nationale belangen beschreven die om bescherming van het Rijk vragen, zoals bijvoorbeeld de 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Voor deze belangen is het Rijk namelijk verantwoordelijk. Verder zijn in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) nadere regels opgenomen voor onder andere militaire terreinen, radarverstoringsgebieden, reserveringen voor spoor en wegen en buisleidingen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden, zoals de gemeente Utrecht, beleidsruimte.

Plangebied
Langs het Amsterdam-Rijnkanaal geldt op basis van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een vrijwaringszone vanwege de scheepvaart. Hierbij geldt het volgende:

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen de begrenzing van een rijksvaarweg of op een vrijwaringszone en dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van deze titel geldende bestemmingsplan, wordt rekening gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
d. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

Op basis van de legger van Rijkswaterstaat moet de vrijwaringszone gemeten worden vanaf de rand van het Amsterdam Rijnkanaal. De vrijwaringszone heeft een breedte van 25 m (gezien de vaarklasse van CEMT-IV en hoger). De nieuwbouw ligt buiten de vrijwaringszone.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (2017)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan moeten motiveren. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt.

Het doel van de motivering op grond van de Ladder is een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten die zorgt voor zuinig ruimtegebruik en tegengaan van overprogrammering en leegstand. Het besluit voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening.

De toetsing aan de Ladder kan bij het opnemen van uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan, doorschuiven naar de fase van de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet een motivering bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Wanneer het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet het bestemmingsplan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke besluiten van de decentrale overheden, waaronder de bestemmingsplannen van de gemeente Utrecht.

Beschrijving behoefte
De behoefte is kort gezegd het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd. De Ladder bepaalt niet voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld. Naast een kwantitatieve beoordeling vindt ook een kwalitatieve beoordeling plaats.

Beschrijving behoefte buiten het bestaand stedelijk gebied
Wanneer de beoogde ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door bijvoorbeeld het toepassen van een andere bestemming van een gebied, herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden moet een motivering worden opgenomen waarom dit niet mogelijk is. Het bestaande stedelijk gebied kan worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De provincie Utrecht heeft in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening de afbakening van het bestaand stedelijk gebied vastgelegd.

Plangebied
Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening). Utrecht groeit binnen enkele decennia naar 410.000 inwoners in 2030 en naar 455.000 in 2040. Het gemeentebestuur wil de ruimte in de stad optimaal benutten voor deze groei en kiest voor inbreiding. Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. De sloop-nieuwbouw leidt tot een optimale benutting van de ruimte in bestaand stedelijk gebied. Daarvoor is het nodig dat de kwaliteit van de openbare ruimte verbetert. Dit plan voorziet daarin; er wordt ten opzichte van de huidige situatie meer groen toegevoegd.

Op grond van het huidige bestemmingsplan 'Actualisering 2015, Oog in Al en Lunetten' zijn op de locatie 20 sociale huurwoningen aanwezig. Met dit bestemmingsplan worden 54 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Er is veel vraag naar sociale huurwoningen. In de gemeentelijke woonvisie uit 2019 is dat tekort berekend op bijna 60.000 woningen, waarvan 35% sociale huurwoningen. Bovendien ligt de Johan Wagenaarkade in de Utrechtse wijk West in de subwijk Oog in Al, Welgelegen. Wijk West heeft een relatief hoog aandeel koopwoningen en een laag aandeel sociale huur van corporaties. Wanneer er enkel naar de subwijk Oog in Al, Welgelegen wordt gekeken blijkt dat het aandeel koop nog groter is en het aandeel sociale huur van corporaties nog kleiner, dan in de wijk West. In West is het aandeel van sociale huur (27%) lager dan voor Utrecht in zijn geheel (35%). In de subwijk Oog in Al, Welgelegen is het aandeel aan sociale huur met 19% een stuk lager dan gemiddeld in Utrecht (Monitor Wonen, 2021).

Er is dan ook sprake van een grote behoefte aan woonruimte voor de beoogde doelgroep. Met de bouw van 34 extra sociale huurwoningen wordt hier deels in voorzien. Daarnaast worden de woningen kwalitatief goed en duurzaam gebouwd.

Bovendien heeft de gemeente Utrecht de Woondeal regio Utrecht op 24 juni 2019 ondertekend samen met minister Ollogren (BZK), de provincie Utrecht en 15 andere gemeenten. Hierin wordt ook belang gehecht aan het vergroten van het aanbod van sociale huur in de regio.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vorm gegeven worden. De Omgevingsverordening zal rond de zomer van 2021 ter inzage liggen en eind 2021 vastgesteld worden.

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

Om voor te sorteren op de toekomst richt de Omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

Provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Uitwerking beleid in 7 thema's
De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's.

1. Stad en land gezond
   Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.

2. Klimaatbestendig en waterrobuust
   Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).

3. Duurzame energie
   Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.

4. Vitale steden en dorpen
   Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.

5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
   Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.

6. Levend landschap, erfgoed en cultuur
   Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.

7. Toekomstbestendige natuur en landbouw
   Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van

nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

Uitvoering
In drie regio's werkt Provincie Utrecht het beleid verder uit. De samenhang tussen de thematische ambities krijgt hier aandacht. Voor Utrecht is de regio U16 van belang. In deze uitwerking gaat het over de verstedelijkingsstrategie. De verwachting is dat er tot 2040 in de regio ongeveer 99.000 tot 125.000 extra woningen nodig zijn. Na 2040 tot 2050 is er verdere ruimte voor woningbouw onder meer over ontwikkelingen langs de A12 tussen knooppunten Lunetten en Oudenrijn en het benutten van bestaande OV-knooppunten in de regio.

Plangebied
Dit bestemmingsplan is in lijn met doelstellingen van de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening en levert een postieve bijdrage aan deze thematische ambities en het creëren van extra woningen in een gezonde fysieke leefomgeving met aandacht voor veel groen. Dit nieuwbouwproject past duurzame energiebronnen toe zoals warmte-koude opslag (=wko) installatie en zonnepanelen.

2.2.2 Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016)

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

De drie hoofdambities voor binnenstedelijke ontwikkeling zijn:

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

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

Plangebied
Dit bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van extra woningen, waarmee het bijdraagt aan het wegwerken van het woningtekort in de sociale huursector. Daarnaast voorziet dit plan in het realiseren van een prettig en nieuw woonmilieu, waarbij een juiste balans ontstaat tussen verdichting, voldoende verblijfskwaliteit en groenvoorzieningen. De woningen worden duurzaam gebouwd waarmee een toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit wordt gecreëerd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Utrecht ruimte voor iedereen'

Op 1 juni 2018 is het coalitieakkoord 2018-2022 'Utrecht: ruimte voor iedereen' verschenen. Het coalitieakkoord bestaat uit drie onderdelen:

- Plaats voor iedereen

Het eerste deel van het akkoord bevat verschillende maatregelen op het gebied van onderwijs, economie, werk, sport, welzijn, zorg en veiligheid. Samen met inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en vrijwilligers maken we van Utrecht een plaats voor iedereen.

- Gezonde groei voor iedereen

Het tweede deel van het akkoord bevat maatregelen over wonen, mobiliteit, nieuwe energie en een gezonde omgeving om in te leven. We vinden dat er voor iedereen ruimte moet zijn om in Utrecht te wonen en dat Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar moet blijven. Ook willen we graag koploper zijn in de verandering naar een duurzame energievoorziening en economie.

- De kracht van iedereen

Het derde deel van het akkoord gaat over hoe we de genoemde doelen willen bereiken, samen met Utrechters en andere betrokkenen.

Om te komen tot gezonde groei voor iedereen worden onder andere de volgende maatregelen genomen:

- samen met marktpartijen maken we vanaf het begin van deze collegeperiode afspraken over het verhogen van het tempo in gebiedsontwikkelingen in alle woningcategorieën;
- we streven er naar dat in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad behoort tot de sociale voorraad en 25% tot de middencategorie;
- bij nieuwe ontwikkelingen zijn groen, een hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimte en circulaire bouw belangrijk. We bevorderen klimaatadaptatie bijvoorbeeld via verticale bossen (hoogbouw), groene gevels en het voorkomen van verstening;
- één van de manieren om ruimte te maken voor een goede openbare ruimte is meer focussen op hoogbouw;
- dierenwelzijn heeft onze zorg. Bij bouwen houden we rekening met stadsvogels en vleermuizen. Daarnaast hebben we oog voor het beschermen van inheemse soorten.

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Hierbij is het belangrijk om de groei van de stad en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke ontwikkelingen te koppelen aan de energietransitie en daarvoor worden onder meer de volgende stappen genomen:

- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- alle nieuwbouwwoningen zijn aardgasvrij en minimaal energieneutraal. We nemen duidelijke duurzaamheidseisen op in tenders voor gebiedsontwikkelingen en stimuleren circulaire bouw;
- (kleinschalige) initiatieven op het gebied van warmte-koudeopslag worden aangemoedigd.

Plangebied
Dit bestemmingsplan levert een bijdrage aan een toename van de woningvoorraad die behoort tot de sociale huur woningvoorraad. Dit plan levert een toename van 34 sociale huurwoningen op ten opzichte van de huidige situatie van 20 duplexwoningen op de locatie. Ten opzichte van de bestaande situatie zal het plangebied verder vergroenen, mede doordat de weg Johan Wagenaarkade voor de bouwblokken verdwijnt en wordt vergroend. Qua circulaire bouw blijkt er niet veel te kunnen met de bestaande materialen. Wel komen de kozijnen van de ronde raampjes op de koppen van de huidige woningen terug in de nieuwbouw. In de nieuwbouw komen o.a. balkons die later gedemonteerd kunnen worden. De woningen zijn verder geheel gasloos en de energieopwekking zal worden voorzien van een warmte-koude opslag (=wko) installatie en zonnepanelen.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

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

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

waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via:
www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/.

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

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet, die op 1 juli 2022 in werking treedt. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 juli 2022 in het omgevingsplan zullen worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad in 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiezen we ervoor een stad te zijn waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht, de tien-minutenstad. Daarbij zijn twee hoofdstructuren leidend voor het ordenen van de nieuwe plekken in de stad, namelijk de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. Groen, landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling, voor groenbeleving en recreatie, maar ook voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarmee wordt de bestaande stad ook versterkt. Er worden functies toegevoegd en de kwaliteit van de stad wordt verbeterd.

We maken de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaartterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven. En voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

Omdat er met de met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU 2040 ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt. Ook heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen. Het document 'Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidbeleid 2019-2023' is ook onderdeel van de koers. Zie hiervoor paragraaf 2.3.2.2.6.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

Woonvisie Utrecht beter in balans
De woonvisie Utrecht beter in balans is op 18 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie zijn de punten van het collegeakkoord verwerkt. Daarin streven we naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. De horizon voor de visie op de Utrechtse woningmarkt is 2040. Onze ambities vragen meerjarige inzet en meervoudig sturen. Vanuit die visie en aanpak zijn voor de korte termijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd en uitgewerkt die we volgen en zo nodig tussentijds bijstellen. Voor de komende jaren zijn dat:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
  We benutten de groei van onze stad om onze partners te stimuleren de bouwproductie hoog te houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee werken we naar streefpercentages voor de lange termijn.
- Meer gemengde wijken;
  De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere

koopwoningen zijn te vinden.
- Doorstroming;
  Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming.
- Een (t)huis voor iedereen;
  We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alle (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
  We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Plangebied
Met deze ontwikkeling worden alleen woningen toegevoegd binnen de woningcategorie sociale huur, waarmee Utrecht ook voor deze bewonersgroep bereikbaar blijft. De appartementen worden voorzien van liften, waardoor de verwachting is dat senioren uit de buurt (Halve maan Noord), die vooral in portiek etagewoningen zonder lift wonen, kunnen doorstromen naar een traploze woning. Daarnaast kunnen ook ouderen (elders uit de stad) uit ééngezinswoningen doorstromen naar de nieuwbouwappartementen. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.

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

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

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

Plangebied
In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen over woningvorming en omzetting. Dit is alleen onder voorwaarden en via een binnenplanse afwijking mogelijk.

Beleidskader Particuliere Vakantieverhuur(2018)
Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad voor het tijdelijk verhuren van een woning aan toeristen het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur vastgesteld. Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van toeristen en andere doelgroepen in Utrecht is goed voor de Utrechtse economie en werkgelegenheid en past binnen de visie die we in de Ruimtelijke Strategie Utrecht hebben vastgelegd. Wel is het belangrijk dat hier grenzen aan worden gesteld om te voorkomen dat door de toename van de vraag naar en het aanbod van tijdelijk verblijf in Utrecht andere belangen onder druk komen te staan. Ten behoeve van de kleinschaligheid, veiligheid, gelijk speelveld en het voorkomen van klachten wordt de verhuur van een woning aan toeristen alleen onder voorwaarden toegestaan. Deze staan in de beleidsregels Particuliere Vakantieverhuur.

Plangebied
Het bestemmingsplan maakt short stay niet direct juridisch-planologisch mogelijk.

2.3.2.2.2 Natuur

GroenstructuurplanUtrecht 'Stad en land verbonden' en 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht'

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

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

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

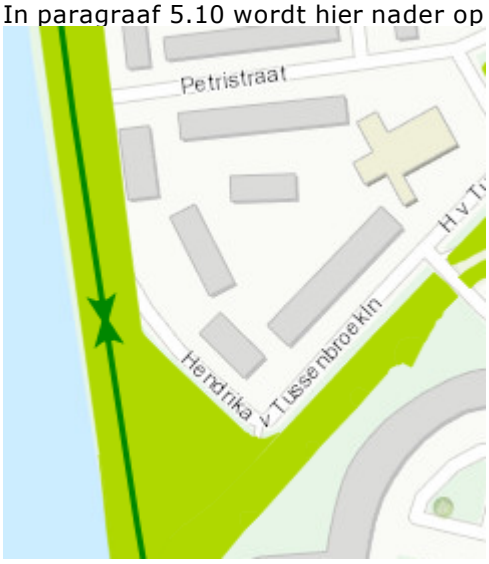
- meer groen om de stad
- sneller naar buiten
- beter groen in de stad

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

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

De groengebieden die we extra beschermen zijn geselecteerd op basis van ecologische, landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische kwaliteiten. Deze gebieden staan aangegeven op de kaart in het groenstructuurplan. Als in die gebieden plannen zijn waardoor groen verdwijnt, moet de gemeenteraad daar eerst over beslissen. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente concreet of deze in de groenstructuur ligt.

Plangebied
Een klein deel van het plangebied en net daarbuiten is aangewezen als uitbreiding op de groenstructuur. Daarnaast ligt net buiten het plangebied -evenwijdig aan het Amsterdam-Rijnkanaal- een (wenselijke verbinding 2007).
In paragraaf 5.10 wordt hier nader op ingegaan.



Uitsnede van de groenstructuurvisie

Bomenbeleid Utrecht (2009)

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

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

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende

structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren. Daarnaast bij ingrepen in de huidige structuur op basis van een goed programma van eisen de structuur weer aanvullen;
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.

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

Plangebied
In paragraaf 5.11 wordt verder ingegaan op de bomenparagraaf.

Nota Utrechtse soortenlijst (2018)
Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Utrechtse soortenlijst vastgesteld, ter bescherming en stimulering van de voor Utrecht belangrijke plant- en diersoorten en daarmee ter bevordering van de biodiversiteit in de stad. Onder de bescherming vallen 5 vogelsoorten, 3 vissoorten, 6 soorten wilde bijen, 40 plantensoorten en 10 paddenstoelsoorten. De Utrechtse soortenlijst wordt meegewogen bij de voorbereiding van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Bij een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente Utrecht initiatiefnemer is moet naar de aanwezigheid van deze Utrechtse soorten onderzoek worden gedaan. Bij gebiedsontwikkelingen van derden wordt dringend geadviseerd om de Utrechtse soortenlijst bij de onderzoeken te betrekken.

Plangebied
In het plangebied is een ecologische quickscan uitgevoerd en een nader ecologisch onderzoek gedaan en onderzocht of er effecten op beschermde natuurwaarden zijn te verwachten.
Dat is niet het geval. In paragraaf 5.10 wordt hier nader op ingegaan.

2.3.2.2.3 Bouwen

Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' (2005)
De doelstelling van de hoogbouwvisie is het leveren van een toetsingskader voor hoogbouwplannen, door ten eerste na te gaan wat de mogelijke bijdrage is die hoogbouw kan leveren aan de ontwikkeling van Utrecht, en ten tweede door het geven van een visie op de meest (on)wenselijke locaties voor hoogbouw.

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

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

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

a. De Binnentuinen: deze categorie bevat een subcategorie “laag” met een basis van 9 meter en een subcategorie “hoog” met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte;
b. De Centrale Zone: de basismaat bedraagt in dit gebied 15 of 30 meter. Er zijn accenten tot in het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte mogelijk. In een beperkt zoekgebied, kunnen incidentele accenten van 60 tot 80 meter worden geplaatst;
c. De Brandpunten: de maximale bouwhoogte bedraagt 90 meter, respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte (Stationsgebied respectievelijk centrum Leidsche Rijn).

Plangebied
Het plangebied valt in het gebied 'de binnentuinen'. De bouwhoogte van de nieuwbouw is 11-15 m hoog, waarbij het middelste gebouw maximaal 17 m hoog wordt. Dit past binnen de hoogbouwvisie.

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

op basis van de loketcriteria.

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

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

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

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

Plangebied
Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'respect'.

Respect
Essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristieken worden gerespecteerd. Dit betekent:

- samenhang en structuur van het stedelijke (en landelijke) beeld staat voorop;
- respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm;
- nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties zijn mogelijk.

2.3.2.2.4 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie
De gemeente Utrecht heeft ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening opgesteld 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 is verwezen naar de verordening en is een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden ook zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel is 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.

Plangebied
In het bestemmingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen.
In paragraaf **5.13** van dit plan wordt verder ingegaan op het onderdeel archeologie in het plangebied.

2.3.2.2.5 Verkeer en mobiliteit

Nota Stallen en Parkeren (2013) en Addendum Nota parkeernormen fiets en auto
De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Met de uitwerkingsnota 'Parkeernormen Fiets en Auto' bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren. Voor de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht geeft de gemeente meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er op sommige plekken op straat minder ruimte komt voor geparkeerde auto's. De gemeente stimuleert auto's om langs de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij NS-stations en andere OV-knooppunten. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn de autoparkeernormen in betaald parkeergebied verlaagd. Ook schept de gemeente flexibiliteit door de vrijstellingsmogelijkheden van de parkeernormen te verruimen. Nieuw in de gemeentelijke aanpak is de verplichting om bij nieuwbouw, uitbreiding van bestaande gebouwen of in geval van een functiewijziging ook fietsenstallingen te realiseren. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen.

Op 28 maart 2019 heeft de gemeenteraad het addendum Nota parkeernormen fiets en auto vastgesteld. Het addendum bevat een aantal algemene wijzigingen en wijzigingen voor bepaalde gebieden, de maatwerklocaties. De algemene wijzigingen hebben betrekking op de parkeernorm voor sociale- en middenhuurwoningen en juridische en technische wijzigingen.

Het addendum geeft alle locaties aan waar maatwerk voor geldt en geeft een nadere invulling aan mogelijke maatwerkoplossingen. Bij verschillende ontwikkelingen is het noodzakelijk om uit te gaan van een kleiner aantal parkeerplaatsen in het gebied dan op grond van de bijlage Nota Parkeernormen fiets en auto van de Nota Stallen en Parkeren mogelijk is. Op de lange termijn zal de Nota Parkeernormen hierop aangepast worden. Voor de korte termijn is het addendum op de Nota parkeernormen fiets en auto vastgesteld. De locaties voor maatwerk zijn het centrumgebied (binnenstad en stationsgebied) en de grote werkgebieden buiten de binnenstad, te weten Papendorp, Oudenrijn, Rijnsweerd, Leidsche Rijn Centrum en de Uithof. Daarnaast zijn er acht binnenstedelijke ontwikkelgebieden aangewezen als maatwerklocatie: belastingkantoor, Kruisvaartkwartier, Merwedekanaalzone, Rotsoord, Tweede Daalsedijk, Veemarkt, Cartesiusdriehoek en Werkspoorkwartier.

Plangebied
Het plangebied ligt niet in een maatwerkgebied. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over parkeren.
In paragraaf **4.2.3** wordt verder ingegaan op het onderdeel parkeren in het plangebied.

Slimme routes, slim regelen, slim bestemmen (2016)
De gemeenteraad heeft op 26 mei 2016 dit mobiliteitsplan vastgesteld. Dit plan bestaat uit 3 delen:

1. Slimme Routes gaan over het handiger inrichten van de verbindingen voor voetganger, fiets, bus, tram, trein en auto. Bijvoorbeeld met doorfietsroutes, het kwaliteitsnet goederenvervoer en knooppunten;
2. Slim Regelen gaat over het slimmer organiseren van de stromen voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en auto's. Bijvoorbeeld door verkeerslichten met elkaar te laten 'praten', persoonlijke reisinformatie en informatie over vrije parkeerplaatsen voor auto's en fiets;
3. Slim Bestemmen zorgt dat nieuwe woningen, kantoren en bezoekersfuncties op de juiste plekken komen en dat deze goed worden ontworpen. Dit draagt bij aan slimmer vervoer en bijvoorbeeld goede bevoorradingsmogelijkheden.

De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:
Meer ruimte voor de voetganger en de fietser
Lopen en fietsen zijn de meest gezonde, milieuvriendelijke en ruimte-efficiënte vormen van vervoer. Om fietsers aan te moedigen, krijgt de stad nieuwe en snelle doorfietsroutes: extra brede en prettige fietspaden, los van de autodrukte.

Aantrekkelijk openbaar vervoer voor de langere afstanden
Naast de voetganger en de fietser is het openbaar vervoer belangrijk. De bus en tram leggen snelle verbindingen met de binnenstad, Utrecht Sciencepark, Leidsche Rijn Centrum, wijken, de regio en de rest van Nederland. Hierdoor wordt het openbaar vervoer een betere keuze.

Auto's langs de juiste routes
In de binnenstad, Leidsche Rijn Centrum, Utrecht Science Park is de auto te gast, met 30 km per uur als standaard maximumsnelheid. Stedelijke verbindingswegen verbinden de wijken met de RING. Waar het kan, krijgen wegen een stadsboulevard: veilig en goed oversteken en meer groen. Een aantrekkelijke plek voor bewoners, 50 km per uur geldt als snelheidslimiet. De gemeente wil

automobilisten, die niet uit de stad komen of naar de stad gaan, zoveel mogelijk laten rijden via de RING. Hierdoor ontstaat er ruimte voor automobilisten die in stad moeten zijn. De beleidslijn uit de nota Stallen en Parkeren sluit aan bij de beleidslijn van dit Mobiliteitsplan. In dit Mobiliteitsplan is daarom geen nieuw beleid ten aanzien van het stallen van fietsen opgenomen.

Plangebied

In het plangebied ontstaat meer ruimte voor de fietsers en voetgangers en wordt de verkeersstructuur verbeterd. In paragraaf **4.2.1** wordt verder ingegaan op het onderdeel verkeer in het plangebied.

2.3.2.2.6 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen – VolksgezondheidsbeleidUtrecht 2019-2023
Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de Nota Gezondheid voor iedereen-Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2023 vastgesteld. De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. De speerpunten voor de beleidsperiode die extra gezondheidswinst helpen te realiseren zijn: gezonde leefomgeving, gezond en veilig opgroeien, gezond gedrag, gezond rondkomen, gezond werkgeverschap, psychische gezondheid en gezond ouder worden.

Binnenstedelijke verdichting brengt gezonde kwaliteiten met zich mee zoals het behoud van groen om de stad en autoluwe wijken die actieve mobiliteit en ontmoeting stimuleren en daarmee bijdragen aan gezondheid. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor gemengd wonen en het vergroten van het aandeel sociale en midden huur in de stad. Er ontstaat, met name rond drukke wegen, echter ook een dilemma tussen gezonde lucht en minimale geluidsbelasting enerzijds en verdichting anderzijds.

Er wordt gekozen om idealiter geen nieuwe woningen binnen 100 meter van een autosnelweg te realiseren. Ook wordt de markt uitgedaagd om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen aan drukke binnenstedelijke wegen (> 10.000 voertuigen per etmaal), waarover nog geen bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon-en verblijfskwaliteit. Voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen van 0-18 jaar) wordt bij het bestemmen van nieuwbouw van voorzieningen (scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen) bij drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 mvt/etm) een minimale afstand van 50 meter en bij autosnelwegen een minimale afstand van 300 meter aangehouden. Voor bestaande voorzieningen die renovatie, aanbouw of vervangende nieuwbouw nodig hebben, al dan niet met een bestemmingsplanwijziging, wordt in goed overleg met de vertegenwoordigers van de voorziening onderzocht of een alternatieve locatie ruimtelijk en binnen de financiële kaders mogelijk is. Ook wordt onderzocht of er reguliere maatregelen te treffen zijn om het binnenmilieu te verbeteren. Bij tijdelijke schoolgebouwen en noodlokalen wordt er ook naar gestreefd om aan het afstandscriterium te voldoen. Als dit niet mogelijk is, wordt naar een zo kort mogelijke overbruggingsperiode gestreefd. In een verdichtende stad zijn stille plekken schaars, wij beschermen daarom deze plekken. Ook staan we geen horecavoorzieningen toe in stille hofjes en rustige woonstraten om zo geluidsoverlast te beperken.

Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Daarnaast worden er passende maatregelen genomen om de gevolgen van klimaatverandering zoals hittestress te beperken door bijvoorbeeld groene daken en gevels te realiseren en door bij de ruimtelijke inrichting voor meer plekken voor verkoeling te zorgen. Wij hanteren hierbij voor de openbare ruimte het principe 'groen tenzij'. Daarnaast is er ook ruimte voor biodiversiteit, dit versterkt de natuurbeleving en daarmee indirect de gezondheid.

Plangebied
In paragraaf **5.16** van dit plan wordt verder ingegaan op het onderdeel gezondheid in het plangebied.

2.3.2.2.7 Bodem, ondergrond en water

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

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

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

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

Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:

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

Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

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

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

Plangebied

In het plangebied is historisch vooronderzoek uitgevoerd. Op basis van de beschikbare bodemonderzoeksgegevens blijkt dat de bodem op de locatie niet noemenswaardig verontreinigd is en bestaat ten aanzien van de bodemkwaliteit geen belemmering voor de toekomstige bestemming. Na sloop van de opstallen dient er aanvullend onderzoek te worden gedaan ter plaatse van de gesloopte opstallen.
In paragraaf **5.9** van dit plan wordt verder ingegaan op het onderdeel bodem in het plangebied.

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

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

Plangebied
Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Johan Wagenaarkade tussen de Petristraat en de Hendrika van Tussenbroeklaan.
In paragraaf **5.12** van dit plan wordt verder ingegaan op het onderdeel water in het plangebied.

2.3.2.2.8 Energie

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

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

- 20% CO_2-reductie ten opzichte van 2010;
- 20% van het totale energieverbruik wordt duurzaam opgewekt;
- 10% van de daken zijn voorzien van zonnepanelen.

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

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

Plangebied
In paragraaf **5.18** van dit plan wordt verder ingegaan op het onderdeel energie in het plangebied.

Visie op de warmtevoorziening (2017)
Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. De CO_2-uitstoot in onze stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van huizen en gebouwen met aardgas (inclusief de stadsverwarming). Ook gebruiken gebouwen op dit moment relatief veel warmte door een lage isolatiegraad en installaties met een laag rendement. Om de doelstelling te behalen om als Utrecht in 2030 klimaatneutraal te zijn, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig. Met het nieuwe coalitieakkoord is de doelstelling opgenomen om zo snel mogelijk klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen. Een duurzame warmtevoorziening kan gerealiseerd worden door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen. Dit vraagt om ingrijpende aanpassingen in gebouwen, de energieinfrastructuur en door nog meer gebruik te maken van duurzame warmtebronnen. Natuurlijke momenten, op zowel gebouw- als gebiedsniveau, moeten worden benut om de warmtetransitie te versnellen. Een klimaatneutrale warmtevoorziening moet aan de voorwaarden duurzaam, betaalbaar en

betrouwbaar voldoen.

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

Plangebied
In paragraaf **5.18** van dit plan wordt verder ingegaan op het onderdeel duurzaamheid in het plangebied.

2.3.2.3 Bouwenvelop Johan Wagenaarkade 1-10 bis

Op 9 februari 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders de bouwenvelop Johan Wagenaarkade 1-10 bis vastgesteld. De bouwenvelop beschrijft onder andere de uitgangspunten van de ontwikkeling, het beleidskader en de haalbaarheid van het plan en vormt de basis voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de bouwenvelop. Daar waar in de bouwenvelop het onderdeel bomen niet is opgenomen, wordt deze in de bomenparagraaf in het bestemmingsplan uitvoerig onderbouwd.

2.3.3 Overig gemeentelijk beleid

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

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

Plangebied
Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Johan Wagenaarkade tussen de Petristraat en de Hendrika van Tussenbroeklaan en maakt onderdeel uit van de wederopbouwwijk Halve Maan die samen met 30 andere gebieden door de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.
In paragraaf **3.2** van dit plan wordt hier verder op ingegaan.

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

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

De belangrijkste regels uit de Geluidnota zijn:

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

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

Plangebied
Het plangebied ligt binnen de (wettelijke) geluidszones van de rijkswegen A2 en A12, de Joseph Haydnlaan en het gezoneerde industrieterrein Hooggelegen. Daarnaast ligt het binnen de invloedssfeer van vaarverkeer over het Amsterdam-Rijnkanaal en meerdere 30km/u wegen.
In het plangebied is in het kader van de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening

akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidsbelastingen en de uitkomst van dit onderzoek is dat er sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat.

In paragraaf **5.4** van dit plan wordt verder ingegaan op het onderdeel geluid in het plangebied.

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

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

Plangebied
Het plangebied ligt op 25 meter van het Amsterdams Rijnkanaal (ARK) Voor het aspect externe veiligheid zijn onderzoeken uitgevoerd om na te gaan of er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmering of risico's zijn voor de herontwikkeling van het plangebied. In de omgeving van het plangebied is een beperkt aantal risicobronnen aanwezig.

In paragraaf **5.6** van dit plan wordt verder ingegaan op het onderdeel externe veiligheid in het plangebied.

2.4 Conclusie
De ontwikkeling van de Johan Wagenaarkade 1-10bis past binnen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

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

3.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de Halve Maan-Zuid dat onderdeel uitmaakt van de wijk Oog in Al en ten westen ligt van de binnenstad van Utrecht. Oog in Al is een driehoekig eiland en het Amsterdam-Rijnkanaal bevindt zich in het westen, het Merwedekanaal in het noordoosten en de Leidsche Rijn in het zuiden. De Halve Maan is in het algemeen te typeren als een woonbuurt. De buurt is in de jaren '50 direct aan het Amsterdam-Rijnkanaal gebouwd.

Het middengedeelte van de Halve Maan kent een orthogonaal stratenpatroon ingevuld met gesloten bouwblokken met grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap. Het bouwblok aan de Johan Wagenaarkade wijkt daar qua vorm duidelijk vanaf. Met haar driehoekige vorm is het duidelijk een passtuk tussen de orthogonale bouwblokkenstructuur van het merendeel van de Halve Maan en het terrein van het voormalig Militair Hospitaal, ten zuiden van de Hendrika van Tussenbroeklaan. Het ensemble bestaat uit verschillende bouwblokken (woningen, een peuterspeelzaal op het binnenterrein en een kerk), die zoals in een tuinwijk gebruikelijk is, voorzien zijn van tuinen en groene erfafscheidingen.

De Matthëuskerk is een gemeentelijk monument uit de jaren vijftig en bevindt zich op de kop van het driehoekige bouwblok (aan de oostzijde van het plangebied). De architectuur van de kerk verschilt van die van de woningen, maar de materialisering (bakstenen en dakpannen komt wel overeen. De kleuren zijn niet exact hetzelfde, maar passen wel goed bij elkaar. Het doorzetten van het gebruik van hagen met terras rondom de bebouwing versterkt de eenheid binnen het ensemble.

De karakteristieke Beethovenlaan is de belangrijkste as in het door Berlage (in het Uitbreidingsplan Utrecht 1921) ontworpen plan voor de wijk Oog in Al, die het park Oog in Al verbindt met het Beethovenplantsoen, de kruising met de Josep Haydnlaan met het Hendrika van Tussenbroekplantsoen die eindigt met de voorgevel van de Matthëuskerk. Deze zichtlijn, tussen park en kerk, is groen vormgegeven door bomen en twee plantsoenen, waarmee de as wordt benadrukt.



Afbeelding 3.1 Het plangebied van bovenaf met in het binnengebied een peuterspeelzaal en in het oosten de Matthëuskerk

3.3 Verkeer en parkeren

De route Lessinglaan-Joseph Haydnlaan, die door Oog in Al loopt, is een belangrijke verkeersader door de stad. De doorstroming is zeker in de spitsperioden niet optimaal. Dit resulteert in sluipverkeer via de Johan Wagenaarkade en de Hendrika van Tussenbroeklaan. De voorzijden van de woningen Johan Wagenaarkade 1-10 bis zijn gericht naar de Johan Wagenaarkade en liggen ingepast tussen de Petristraat en Hendrika van Tussenbroeklaan. De woningen zijn met de auto te bereiken via deze drie straten. De Petristraat is eenrichtingsverkeer naar de Johan Wagenaarkade.

Het straatbeeld in het plangebied werd gedominieerd door de drie bouwblokken met daarvoor een grote plak asfalt (woningen zijn inmiddels gesloopt). Er is hierdoor veel ruimte voor doorgaand autoverkeer en parkeergelegenheid. Voor voormalige 20 duplexwoningen (zowel de bewoners als bezoekers) zijn er 28 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

3.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte ter hoogte van het plangebied is ruim van opzet en deels ingericht met haaks parkeren tussen bomen aan de Johan Wagenaarkade. De huidige situatie wordt gekenmerkt door een matig intensief gebruik van een grote hoeveelheid asfalt. Hierdoor oogt het gebied voor de (voormalige) woningen ruimtelijk gezien weids. Aan de overkant van de zuidkant van de bebouwing verbreedt de groenzone langs het Amsterdam-Rijnkanaal.

Binnen de bouwblokken Johan Wagenaarkade-Petristraat-Hendrika van Tussenbroeklaan bevindt zich een openbaar toegankelijke ruimte. Dit is een driehoekig binnenterrein met groen, bomen, een moestuin en een peuterspeelzaal. Aan de achterzijde van de voormalige woningen aan de Johan Wagenaarkade ligt in de huidige situatie een pad, dat dienst doet als achterpad en ook deze functies op het binnenterrein ontsluit.

3.5 Conclusie

Ter hoogte van de voormalige woningen Johan Wagenaarkade 1-10 bis ligt relatief veel asfalt. Daarnaast is er met name tijdens de spits sprake van sluipverkeer dat gebruik maakt van de Johan Wagenaarkade en Hendrika van Tussenbroeklaan.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

Het bouwplan speelt in op de ambities van Utrecht, zoals onder andere verwoord in de Ruimtelijke Strategie Utrecht. Het gaat hier om een inbreiding/verdichting in de bestaande stad. Er worden extra sociale, en duurzame, huurwoningen bijgebouwd, met een duidelijke verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Het streven is de openbare ruimte beter te benutten en grotere betekenis te geven als plek waar de stad zich presenteert. Gezonde verstedelijking is in alle gevallen het uitgangspunt. Dat betekent focussen op bewegen, welbevinden, perspectief op wonen, werk en opleiding, duurzaamheid. De appartementen zijn lift ontsloten. Dit is een woningtype die nog weinig aanwezig is in de buurt. Met de bouw van deze appartementen verwacht men de senioren te kunnen laten doorstromen, waardoor deze woningen weer beschikbaar komen voor jonge stellen. Passende huisvesting speelt hier dus een belangrijke rol. In het sociale segment maken we hiervoor een inhaalslag. Utrecht kiest hierbij voor gezond stedelijk leven als koers voor de lange termijn.

De inbreiding op de Johan Wagenaarkade sluit goed aan bij de uitgangspunten en ambities uit de RSU en gezonde verstedelijking zoals verwoord in hoofdstuk 3, omdat met dit project bijvoorbeeld de openbare parkruimte (Amsterdam Rijnkanaalpark) vergroot wordt.

4.1.1 Programma

Met dit plan worden 54 appartementen mogelijk gemaakt. Alle woningen vallen in het sociale huursegment. Er worden voornamelijk twee- en driekamerappartementen mogelijk gemaakt, die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Er zullen 26 wooneenheden van circa 62 m^2, 26 wooneenheden van circa 70 m^2 en 2 wooneenheden van circa 80 m^2 worden gebouwd verdeeld over 3 appartementengebouwen.

Het centrale appartementengebouw bestaat uit 5 woonlagen, met een flauw hellend zadeldak, met een terug liggende gevel (op de derde laag) aan de zijde van de binnenstraat. Het dak is gedraaid ten opzichte van de huidige situatie. De appartementengebouwen op de hoeken bestaan uit 4 woonlagen met een flauw hellend zadeldak, met terug liggende gevel (op de derde laag) aan de bestaande zijstraten.

De verkavelingsrichting is vergelijkbaar met de huidige bebouwingsstructuur, behalve dat de nieuwe binnenstraat een publiek karakter zal hebben omdat hier de voordeuren komen. Hierdoor wordt de strikte scheiding tussen privé en openbaar wat minder hard in het nieuwe plan. Ook wordt het middelste blok naar voren geschoven, richting het Amsterdam-Rijnkanaal, in plaats van terugliggend zoals in de oorspronkelijke situatie.



Afbeelding 4.1: Stedenbouwkundig plan

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

Het plangebied en de naastgelegen bebouwing sluit, qua architectuur en materialisering, aan op de Halve Maan zuid en de vooroorlogse plannen. In het nieuwe plan wordt met een voor de buurt nieuwe bebouwingstypologie gewerkt, maar blijft door de zorgvuldige inpassing de impact op het bestaande beeld beperkt.

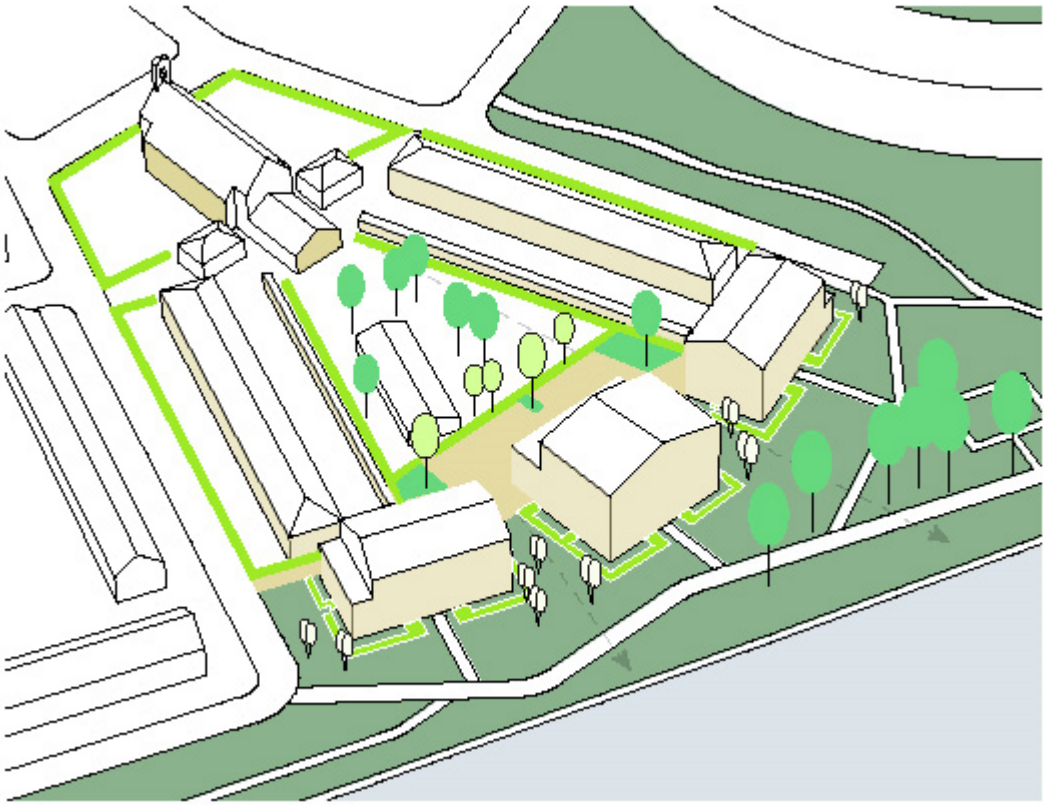
De hagen die het huidige ensemble omsluiten worden aan de buitenzijde van de nieuwbouw doorgezet, zodat er ook in de nieuwe situatie zo veel mogelijk eenheid blijft in het stedenbouwkundige ensemble. Ook de kleuren en materialisering van de nieuwbouw wordt afgestemd op de samenhang met de bestaande bebouwing.

In het nieuwe plan wordt de bebouwingswand aan de Johan Wagenaarkade bestaande uit 3 rijen duplexwoningen gesloopt (zijn inmiddels gesloopt) en vervangen door drie grotere en meer alzijdige volumes, die van binnenuit het blok ontsloten worden, de ontsluitingsweg aan de voorzijde verdwijnt. De bebouwing wordt ontsloten vanaf een binnenstraat binnen het stedenbouwkundige ensemble, waar nu het achterpad ligt. De bouwblokken krijgen een secundaire entree aan de zijde van het Amsterdam Rijnkanaal. Zodat bewoners hier direct naar buiten kunnen, en er vanuit de parkruimte een gevoel van voorkanten ontstaat.

Doordat de ontsluiting voor verkeer op het achterterrein plaatsvindt, komen de bouwblokken in het park te staan en grenzen ze aan een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. De ontwikkeling sluit hiermee rechtstreeks aan het op het Rondje Stadseiland. Dit is een belangrijke stedenbouwkundige voorwaarde om hier verdichting toe te staan.

De nieuwbouw bestaat uit 3 alzijdige volumes bestaande uit 4 lagen op de hoeken en 5 lagen voor het middelste gebouw. De gebouwen op de hoeken liggen terug ten opzichte van de (rooilijnen van) bestaande bebouwing aan de Petristraat en de Hendrika van Tussenbroeklaan, waardoor deze beperkt impact hebben. Bovendien zit er een opbouw in de gevels aan deze zijden, waardoor de gevels van het aan de straat gelegen deel lager zijn (3 lagen met een flauw hellend zadeldak) en zich goed verhouden tot de gevelhoogten van de bestaande naastgelegen bebouwing (van 2 lagen met een zadeldak).

De maximale bouwhoogte van het centraal gelegen gebouw bestaat uit 5 bouwlagen, zodat de bebouwing vanuit de As van Berlage grotendeels achter de 12 meter hoge Matthëuskerk wegvalt en het beeld vanaf de Beethovenlaan niet ingrijpend verandert.



Afbeelding 4.2: Toekomstige bouwmassa, met terugliggende bouwlagen

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

Opheffen wegvak en knip

Het opheffen van de verbinding tussen de Johan Wagenaarkade en de Hendrika van Tussenbroeklaan en het aanbrengen van de knip hebben gevolgen voor de ontsluiting van zowel Halve Maan-Zuid als Halve Maan-Noord. Het verkeersbeleid van de gemeente Utrecht is erop gericht het verkeer zo snel mogelijk naar ontsluitingswegen te leiden en woonstraten te ontlasten. De gewijzigde verkeerscirculatie en het realiseren van de knip dragen hieraan bij, verminderen de verkeersintensiteit in de wijk als geheel, voorkomt sluipverkeer door de wijk en onveilige situaties als gevolg van te hard rijden. Deze verkeersgevolgen zijn hieronder toegelicht.

Ontsluiting Halve Maan-Zuid

Doordat de verbinding tussen de Petristraat en de Hendrika van Tussenbroeklaan niet terugkomt vervalt de Hendrika van Tussenbroeklaan als ontsluitingsweg voor de wijk. De toekomstige ontsluiting is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 4.3: Situatie toekomstige ontsluiting Halve MaanZuid. Het rode kruis geeft bij benadering de locatie van de 'knip' aan.

Voor de beoordeling van de ontsluiting van de wijk zijn de huidige en toekomstige intensiteiten beoordeeld. Hiervoor is het verkeersmodel van de gemeente Utrecht gebruikt. Dit model bevat een berekening (prognose) van de hoeveelheid verkeer op basis van de aanwezige functies (wonen, winkels, onderwijs, etc) voor 2030. Op basis van recente ervaring (zeer beperkte toename van het autogebruik binnen de ring van de stad) worden deze getallen ook als representatief voor de huidige situatie gezien.

Het model gaat er vanuit dat zowel noord als zuid afzonderlijk ontsloten worden op de Lessinglaan respectievelijk de Joseph Haydnlaan; de grens ligt ter hoogte van de Everard Meijsterlaan (Dafne Schippersbrug). Het model houdt onbedoeld al rekening met een knip ter hoogte van de Dafne Schippersbrug (er is in het model geen relatie tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de wijk).

In voorbereiding op dit bestemmingsplan is onderzocht of de Petristraat eventueel een andere rol zou kunnen spelen in de ontsluiting van de buurt Halve Maan-Zuid. Zo is gekeken of de rijrichting omgedraaid zou kunnen worden en of het mogelijk is om tweerichtingsverkeer in deze straat toe te staan.

Omdraaien rijrichting

Het omdraaien van de rijrichting zou de Catharina van Renneslaan kunnen ontlasten. Een belangrijk nadeel van deze maatregel is dat de Galeslootstraat alle verkeer dat de wijk in wil moet verwerken, terwijl deze straat ook vrij krap is. Ook de Evert Cornelislaan zou beduidend meer verkeer te verwerken krijgen. Gezien het wegprofiel van deze straten en de parkeerdruk en het parkeergedrag

is zijn deze wegen minder geschikt om te dienen als ontsluiting voor grotere delen van de wijk.

Tweerichting verkeer

De Petristraat is met een breedte van circa 6 meter in principe breed genoeg om verkeer in twee richtingen te faciliteren. Hiermee zou een twee uitgaande route uit de wijk ontstaan, een wens die door een aanzienlijk deel van de bewoners wordt gekoesterd.

Belangrijk obstakel zijn echter de geparkeerde voertuigen in de straat. Er wordt momenteel nog aan weerszijden van de weg geparkeerd en er zijn op dit moment geen mogelijkheden om dit parkeren elders op een goede manier in te passen.

Verkeersafwikkeling

In het gebied tussen de Petristraat en de Catharina van Renneslaan zijn en blijven in de toekomstige situatie circa 250 woningen aanwezig. De bouw van extra woningen aan de Johan Wagenaarkade heeft geen invloed op deze getallen, omdat deze woningen ontsluiten via de Hendrika van Tussenbroeklaan.

Deze 250 woningen genereren per huishouden gemiddeld 4,72 bewegingen per etmaal. Dit is een totaal van circa 1200 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent ongeveer 600 voertuigen de wijk in via de Petristraat en ongeveer 600 voertuigen de wijk uit via de Catharina van Renneslaan. Binnen de wijk zijn immers weinig bestemmingen waarvoor men de auto zal gebruiken.

De 54 nieuwe woningen aan de Johan Wagenaankade genereren circa 200 motorvoertuigen.

Ingaand verkeer

In de huidige situatie gebruikt ingaand verkeer doorgaans al de Petristraat en de Galeslootstraat. In de toekomstige situatie wijzigt dit feitelijk niet. Deze straten worden naar verwachting rustiger doordat er minder verkeer richting Halve Maan-Noord en richting de woningen Johan Wagenaarkade 1-10bis door deze straten zal rijden.

Uitgaand verkeer

Voor het uitgaande verkeer verandert er meer. De route Johan Wagenaarkade/Hendrika van Tussenbroeklaan verdwijnt en ook richting het noorden kan men de Johan Wagenaarkade niet meer gebruiken vanwege de knip ter hoogte van de Dafne Schippersbrug. Dit verkeer gebruikt in de nieuwe situatie de Catharina van Renneslaan. Zoals hierboven reeds becijfert komen deze aantallen ongeveer op 600 uit. In landelijke richtlijnen (vanuit het CROW[1]) is voor dit soort straten een bovengrens van maximaal 1.000 voertuigbewegingen pet etmaal gesteld. Hierbij is uitgegaan van een woonerf (waarbij het uitgangspunt is dat kinderen op straat moeten kunnen spelen) waarmee de leefbaarheid en verkeersveiligheid gegarandeerd kan worden. Gezien de te verwachten verkeersintensiteiten worden daarom geen problemen verwacht op het gebied van leefbaarheid en verkeersveiligheid.

Er is sprake van een toename van de hoeveelheid verkeer in de Catharina Van Renneslaan. Deze toename is een direct gevolg van het aanbrengen van de knip en het opheffen van een deel van de Johan Wagenaarkade. Om deze stijging in perspectief te plaatsen is ook gekeken naar het huidig gebruik. Door de huidige alternatieven is het gebruik van de Catharina van Renneslaan relatief beperkt. Met name bewoners uit deze straat en de Noltheniusstraat gebruiken deze straat.

Ook met het extra verkeer blijft het rustige karakter van de straat behouden. De verkeersintensiteiten zijn passend bij een woonstraat. De genoemde intensiteiten doen zich bovendien alleen voor op de drukste momenten in de straat. Hiernaast zullen de Galeslootstraat en de Noltheniusstraat ook een deel van het verkeer verwerken, waardoor de intensiteiten in werkelijkheid in grote delen van deze straten lager zullen liggen dan rekening mee is gehouden.

Gebruik door direct aanwonenden

Op basis van de verkeerscijfers uit het verkeersmodel en het aantal aanwezige woningen in de Noltheniusstraat en Catharina van Renneslaan is becijferd hoeveel verkeer er nu naar verwachting in de Catharina van Renneslaan rijdt. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen het deel van de Catharina van Renneslaan tussen de Johan Wagenaarkade en de Noltheniusstraat en het deel tussen de Noltheniusstraat en de Joseph Haydnlaan. Ook voor de Noltheniusstraat is onderscheid gemaakt tussen de woningen die verplicht zijn om via de Catharina van Renneslaan uit te rijden en de woningen die een keuze hebben om eventueel via de Averkamplaan weg te rijden. Van deze laatste groep woningen is aangenomen dat ongeveer twee derde alsnog gebruik maakt van de Catharina van Renneslaan om de wijk te verlaten.

Op basis van deze uitgangspunten is het aantal verkeersbewegingen in de Catharina van Renneslaan becijferd op circa 175 verkeersbewegingen per etmaal op het deel tussen de Noltheniusstraat en de Joseph Haydnlaan en op het gedeelte tussen de Johan Wagenaarkade en de

Noltheniusstraat op circa 90 verkeersbewegingen.

Ander gebruik

Ook andere wijkbewoners gebruiken de Catharina van Renneslaan. Bijvoorbeeld om de winkels aan de Händelstraat te bereiken of om de Joseph Haydnlaan te bereiken. Naar schatting gaat het hier om circa 50 tot 100 voertuigen per etmaal.

Totaal gebruik

Het totale gebruik van de Catharina van Renneslaan in de huidige situatie wordt op basis van het bovenstaande geschat op ongeveer 225-275 voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij ligt het zwaartepunt op het gedeelte tussen de Noltheniusstraat en de Joseph Haydnlaan.

Toekomstige ontwikkelingen

Er is geen rekening gehouden met het feit dat de verwachting is dat op termijn betaald parkeren kan worden ingevoerd en is ook nog geen rekening gehouden met het mobiliteitsbeleid van de gemeente Utrecht, dat naar verwachting tot 2040 een reductie van het aantal autobewegingen van maximaal 10% tot gevolg zal hebben. Met de algehele verwachting dat de verkeersintensiteiten in de wijk op termijn nog verder zullen dalen is bij onderstaande conclusie nog geen rekening gehouden.

Verkeer goed af te wikkelen

De verwachtte verkeersintensiteiten als gevolg van de knip en als gevolg van de nieuwe woningen blijven ruim onder de maximale intensiteiten uit de richtlijnen die het CROW voor dergelijke woonstraten stelt. De verwachtte intensiteiten zijn volgens deze normen acceptabel in een woonerf, waar kinderen geacht worden op straat te kunnen spelen. De leefbaarheid en verkeersveiligheid van de straten in dit gebied is, ondanks een relatief forse toename, daarmee nog steeds voldoende gewaarborgd.

Verkeersveiligheid Halve Maan zuid

De uitrit bij de Catharina van Renneslaan is druk, maar het is door de brede uitritconstructie mogelijk om meer naar rechts op te stellen waardoor het zicht op het naderende verkeer goed is. De Catharina van Renneslaan sluit op de Joseph Haydnlaan aan middels een uitritconstructie waardoor de snelheid ter plaatse laag ligt. Een halterende bus kan het zicht tijdelijk verminderen. Dit gebeurt in de spits ongeveer 4 keer per uur. Ook dan kan men meer naar recht opstellen voor beter zicht. De overige momenten heeft men hier goed zicht op het naderende verkeer.

Gezien de eerder omschreven verkeersintensiteiten en het feit dat veel straten door de beperkte breedte niet uitnodigen tot hoge snelheden worden geen bijzondere verkeersveiligheidsrisico's verwacht.

4.2.2 Openbare ruimte en groen

De drie volumes vormen een nieuw front aan het vergrote Amsterdam-Rijnkanaalpark. Deze vergroting vindt plaats door de opheffing van het zuidelijke deel van de Johan Wagenaarkade (weg). In het ontwerp worden bestaande bomen zoveel mogelijk opgenomen en in het park versterkt door aanplant van extra bomen, zodat boomgroepen ontstaan die het parkachtige karakter versterken. De ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de openbare ruimte en aan een gezonde verstedelijking.

Zowel in de architectuur als in de inrichting van de buitenruimte wordt nagestreefd dat het gehele bouwblok als één eenheid/ensemble zal aandoen. Een belangrijk kenmerk van het huidige ensemble is dat alle gebouwen dezelfde steenkleur hebben. De nieuwe gebouwen zullen een metselwerk krijgen die goed aansluit bij de huidige gebouwen. Ook de steen van de bestrating van het binnengebied zal hierop worden afgestemd zodat er een mooie eenheid ontstaat.

Een ander duidelijk kenmerk van het ensemble is de haag die rond de gebouwen ligt, zowel in de binnentuin als aan de openbare ruimte. De nieuwe bouwblokken worden ook met hagen omsloten. Dit zullen hagen zijn die overeenkomen met de wat grotere schaal van het park en de bouwblokken. Deze dikke hagen zullen op een robuuste manier de buitenruimten van de woningen op de begane grond omsluiten. In de binnentuin en het park staan enkele grote bestaande bomen. Deze losjes verstrooide bomen, wat een natuurlijk effect geeft, blijven behouden.



Afbeelding 4.4: Impressie nieuwbouw en openbare ruimte aan zijde Amsterdam-Rijnkanaal

4.2.3 Parkeren

In de nieuwe situatie wordt een programma gerealiseerd dat bestaat uit 54 appartementen, waarvan 22 in de categorie 80-130m^2 bruto vloeroppervlak (BVO) vallen en 32 in de categorie 55-80m^2 BVO. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen leidt dit, rekening houdend met het rechtens verkregen niveau en dubbelgebruik tot een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen.

De berekening hoe tot dit resultaat is gekomen is bijgevoegd als Bijlage 1.

De benodigde parkeerplaatsen kunnen niet allemaal binnen het plangebied gerealiseerd worden. Op het binnenterrein bij de woningen is ruimte om 14 parkeerplaatsen te realiseren. Om extra ruimte te creëren voor parkeerplaatsen is besloten langs de Hendrika van Tussenbroeklaan een strook parkeerplaatsen te realiseren. Hiermee kan worden voorzien in 6 extra parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

Fietsparkeren wordt inpandig gerealiseerd in een gezamenlijke fietsenstalling. Deze stalling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het addendum op de 'Nota Parkeernormen fiets en auto'. Deze stalling biedt gelegenheid voor het parkeren van 164 fietsen waarmee aan de parkeerbehoeften voor fietsen kan worden voldaan.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

5.2 Milieueffectrapportage

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

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

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

Plansituatie
De in het plan opgenomen activiteiten vallen onder categorie D11.2 (aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) zoals deze is opgenomen in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit is in het Besluit m.e.r. een drempelwaarde opgenomen van 2.000 woningen, een projectgebied van 100 hectare en 200.000 m² bvo aan bedrijfsoppervlakte of meer.

Het plan blijft onder deze drempelwaarden en overschrijdt deze niet. Op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit m.e.r. dient echter ook in 'overige gevallen' bekeken te worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (de vormvrije m.e.r.-beoordeling). Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) een besluit te nemen om voor het project wel of geen m.e.r.-procedure te volgen voor het project alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) opgesteld. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er derhalve geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De gemeente heeft dan ook op **2 september 2021** besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure toe te passen.

Aangezien er geen m.e.r. procedure nodig is hoeft er ook geen milieueffectrapport opgesteld te worden. Daarnaast heeft het project geen effect op beschermde natuurgebieden (Natura2000), waardoor er geen passende beoordeling noodzakelijk is vanuit de Wet natuurbescherming.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 2.

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

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving en andere gevoelige functies, of dat omgekeerd de milieubelastende activiteiten waaronder bedrijvigheid, wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen en andere gevoelige functies in de directe nabijheid. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Aan de hand van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering worden de verschillende bestemde bedrijfscategorieën en feitelijk aanwezige bedrijven rond het plangebied beschouwd.

Plansituatie

Nabij het bouwblok zijn verschillende bedrijfsmatige functies gelegen die potentieel tot milieuhinder kunnen leiden. Aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal gaat het om de relevante bedrijven KWS Infra B.V., Asfalt Centrale Utrecht (ACU) en Nedal Aluminium B.V. En op het binnenterrein bij het bouwplan bevindt zich een peuterspeelzaal.

In het geldende bestemmingsplan heeft KWS Infra B.V. een maximale milieucategorie 3.1, en Nedal milieucategorie 5.3. Voor de Asfalt Centrale Utrecht (ACU) geldt een maximale milieucategorie van 4.2.

Op basis van deze milieucategorieën gelden er (overeenkomstig de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG) richtafstanden voor geluid, geur, stof en gevaar. Voor bedrijven met categorie 5.3 en 4.2 zijn de richtafstanden voor:

- geur: 200 m
- stof: 100 m
- gevaar: 50 m (cat. 4.2) en 100 m (cat 5.3)

Voor bedrijven met milieucategorie 3.1 gelden kleinere richtafstanden (respectievelijk 10, 30 en 10 m).

De beoogde woningen liggen op meer dan 250 m van de bestaande bedrijven. De aspecten geur, stof en veiligheid vormen daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

De bedrijven liggen op een gezoneerd industrieterrein. En de beoogde woningen liggen binnen de geluidszone van dit gezoneerde terrein. Daarom heeft naar dit aspect geluidsonderzoek plaatsgevonden. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat er op de gevels van de nieuwe woningen geen overschrijding is van de voorkeursgrenswaarde. Zie paragraaf 5.4.

Op het binnenterrein aan de achterzijde van het bouwplan bevindt zich een peuterspeelzaal. Ook in de huidige situatie zijn er al woningen op korte afstand van het kinderdagverblijf / de peuterspeelzaal. De nieuwe bebouwing komt verder weg te liggen dan op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk is. De peuterspeelzaal (of andere maatschappelijke bestemming) vormt daardoor geen belemmering voor de nieuwe woningen.

Bij een peuterspeelzaal is de voornaamste geluidbron het geluid van (buiten) spelende kinderen. Het betreft hier een peuterspeelzaal waarbij kinderen slechts beperkt buiten spelen. De kinderen zijn 2,5 uur per ochtend of middag aanwezig. Een deel van deze periode kan buiten worden gespeeld. Ten aanzien van de nieuwbouw geldt dat de buitenruimten zich niet aan de zijde van de peuterspeelzaal bevinden, maar aan de noord, zuid- en westzijde van de bebouwing. Aan de zijde van de peuterspeelzaal bevinden zich met name slaap- en enkele woonkamers. Op tijden dat er geslapen wordt, vinden er geen activiteiten bij de peuterspeelzaal plaats. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon – en leefklimaat.

Conclusie
De conclusie is dat de bedrijvigheid in en om het plangebied niet tot onevenredige hinder zal leiden en dat omgekeerd de woningbouw geen belemmering zal zijn voor de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten.

5.4 Geluidhinder

Kader

Geluid kan de kwaliteit van de leef- en woonomgeving beïnvloeden. Geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn onder meer wegverkeer, railverkeer, scheepvaart en bedrijven (waaronder ook stemgeluid). Voor sommige geluidsbronnen zijn wettelijke regels van kracht; voor andere moet een afweging plaatsvinden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn van toepassing bij:

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

De Wet geluidhinder hanteert twee grenswaarden voor de hoeveelheid geluid:

De voorkeursgrenswaarde

Het streven is de geluidsbelasting onder dit niveau te houden waardoor ontwikkeling zonder meer mogelijk is. Alleen als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden, mogen geluidgevoelige objecten aan hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde worden blootgesteld.

De maximale ontheffingswaarde

Dit is het maximale geluidsniveau waaraan, onder voorwaarden, geluidgevoelige objecten mogen worden blootgesteld.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan er een ontheffing worden verleend door de gemeente ('hogere waarde procedure'). Aan een ontheffing verbindt de gemeente Utrecht aanvullende randvoorwaarden (zie Geluidnota) zoals het hebben van een geluidluwe gevel, een rustige buitenruimte en een akoestisch gunstige woningindeling. Vanuit het gezondheidsbeleid van Utrecht geldt een strengere ambitiewaarde (63 dB) dan de maximale wettelijke waarde en gelden bovenstaande eisen generiek.

Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/u, scheepvaart en stemgeluid gelden geen normen maar deze moeten wel worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij kan er worden aangesloten bij vergelijkbare normen.

Plansituatie

Adviesbureau Tauw heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidsbelastingen in het kader van de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening (zie Bijlage 3). Het plangebied ligt binnen de (wettelijke) geluidzones van de rijkswegen A2 en A12, de Joseph Haydnlaan en het gezoneerde industrieterrein Hooggelegen. Daarnaast ligt het binnen de invloedsfeer van vaarverkeer over het Amsterdam-Rijnkanaal en meerdere 30 km/u-wegen.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde alleen door de rijkswegen wordt overschreden met slechts 1 dB. De geluidbelasting als gevolg van alle overige wegen (inclusief de 30 km/u wegen) is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Voor de rijkswegen wordt een ontheffing verleend. Deze hogere waarde procedure loopt parallel aan de ruimtelijke procedure.

Aan de ontheffing verbindt de gemeente de volgende voorwaarden:

- er moet per geluidbron een gevel aanwezig zijn met een geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde (geluidluw)
- er liggen voldoende verblijfsruimten aan de geluidluwe gevel:
- de indeling van de woningen moet hieraan voldoen: minstens één buitenruimte moet aan een gevel liggen waarvan de geluidbelasting maximaal 5 dB hoger mag zijn dan die van de geluidsluwe gevel:
- bij situering aan de geluidluwe gevels, noordoostgevels, wordt aan deze voorwaarde voldaan

Voor scheepvaart gelden geen wettelijke (voorkeurs)grenswaarden. In het onderzoek is getoetst aan respectievelijk 51 (voorkeur) en 65 dB (maximaal). Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het vaarverkeer op het Amsterdam-Rijnkanaal 59 dB bedraagt. Het is hiermee de geluidbron die het meeste geluid veroorzaakt maar wel als acceptabel kan worden gesteld omdat de woningen door het gekozen ontwerp allemaal een geluidluwe gevel hebben.

Om het binnenniveau zoals vermeld in het Bouwbesluit in de woningen te garanderen dient de geluidwering te worden gedimensioneerd op het aspect scheepvaartlawaai. Geadviseerd wordt om het gemiddeld scheepvaartlawaai spectrum te hanteren uit "Geluidseffecten scheepvaartlawaai -metingen, literatuurstudie en ontwikkeling rekentool (rapportnummer PV.W3629. R01 d.d. 6 december 2004)" bij het bepalen van de geluidwerende voorzieningen.

Conclusie

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanwege het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de woningen. Wel is er een hogere grenswaarde verleend van maximaal 1dB als gevolg van het geluid van de A2 en moet vanwege het scheepvaartlawaai rekening worden gehouden met extra geluidwering van de gevels om een aanvaardbaar binnenniveau te realiseren.

5.5 Geur

Kader

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de Wet milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor de hoeveelheid geur (uitgedrukt in geureenheden/m3) die acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen). Dit soort bedrijven bevindt zich niet binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan. Kleinere bedrijven zoals horecavestigingen, of een bakkerij kennen soms ook geurhinder maar daarvoor zijn geen richtlijnen opgesteld. Daarnaast kan de mestopslag bij agrarische bedrijven geurhinder veroorzaken. Door een geschikte locatie van de mestopslag te bepalen, is een deel van de hinder te voorkomen. Echter bij grotere bedrijven is voldoende afstand ten opzichte van woningen van derden noodzakelijk. Dit wordt geregeld in de bestemmingsplanregels.

Plangebied

Geurhinder vanwege KWS en de Asfalt Centrale Utrecht (ACU) en Nedal vormt geen belemmering voor de realisering van de nieuwe woningen. Zoals in paragraaf 5.3 al is aangegeven liggen de nieuwe woningen buiten de richtafstand wat betreftt geur. Bovendien is de geurcontour in de milieuvergunning van KWS / ACU bepaald op basis van de dichtstbijzijnde woningen ten oosten van het AmsterdamRijnKanaal. Deze liggen in Kanaleneiland en liggen dichterbij dan het plangebied.

Conclusie

De conclusie is dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningenbouw.

5.6 Externe veiligheid

Kader
Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten.

De norm- en richtwaarden voor het risico van het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; voor transport over weg, spoor en water). Het Bevt geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. In het Bevt staan twee soorten risico's beschreven waarop norm- en richtwaarden van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Naast risiconormeringen kent het Bevt tevens twee extra afstandsbepalingen, de zogenaamde vrijwaringszone en het plasbrandaandachtsgebied. Voor zowel de vrijwaringszone als het plasbrandaandachtsgebied geldt een motivatieplicht indien bebouwing gewenst is. Indien nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd in het plasbrandaandachtsgebied moet deze aan extra brandveiligheidseisen volgens het Bouwbesluit voldoen.

Plansituatie

In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risicoveroorzakende activiteiten door Tauw (Zie Bijlage 4). Hieruit blijkt dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid de volgende

risicobronnen relevant zijn voor het plangebied:

- Transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A2
- Transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Breukelen – Utrecht Noord
- Transport van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal

Voor de A2 en het doorgaande spoor geldt dat de afstand tot het plangebied dermate groot is dat de risico's geen beperkingen opleggen aan realisatie van de plannen en niet bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico.

De afstand van het plangebied bedraagt circa 70 meter tot het midden van het Amsterdam-Rijnkanaal. De risico's zijn in de studie van Tauw inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de norm- en richtwaarden.

Hieruit blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}/jaar niet tot over het plangebied ligt. Het plaatsgebonden risico legt hiermee geen beperkingen op.

In de plannen is rekening gehouden met de vrijwaringszone van het ARK, de woningbouw is buiten de vrijwaringszone gepland, hiervoor geldt dus geen aanvullende motivatieplicht.

Het groepsrisico is voor zowel de huidige als de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat het groepsrisico van het ARK zowel in de huidige situatie als na realisatie van de plannen ruim onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt. De plannen zorgen niet voor een aantoonbare verhoging van het groepsrisico. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Bij een incident met giftige of schadelijke stoffen kan geschuild worden in de gebouwen, in dat geval zal het advies zijn om ramen en deuren te sluiten. Mechanische ventilatie dient afgesloten te kunnen worden. Inwoners dienen dan op de hoogte te zijn hoe zij deze kunnen sluiten/uitzetten.

In het geval er bij een incident brandbare stoffen vrijkomen is het belangrijk dat er van het ARK af gevlucht kan worden (oostelijke richting), dit is mogelijk via de Hendrika van tussenbroeklaan en de Petristraat. Bij de realisatie wordt door de Veiligheidsregio geadviseerd bewoners op de hoogte van de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen en hoe te handelen in geval van een incident.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A2, het Amsterdam-Rijnkanaal en het spoortraject Utrecht Noord – Lunetten waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

Kader

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

Het plan moet worden getoetst aan de Wet Milieubeheer. Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien:

- Aannemelijk is gemaakt dat geen sprake is vaneen feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM10 (fijn stof) en NO2 (stikstofdioxide) inde buitenlucht;
- Het voorgenomen besluit is genoemd of is niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Er dient aangetoond worden of op grond van artikel 5.16, lid 1 onder (a, b, c, en/of d) van de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

De Utrechtse gemeenteraad heeft in 2015 via een motie (2015-78) de opdracht gegeven om lagere blootstellingswaarden voor fijnstof te realiseren waarbij gekeken wordt naar de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) advieswaarden. Er zal ook gekeken moeten worden in hoeverre dit plan bijdraagt aan de ambitie van de gemeente ten aanzien van de WHO advieswaarden voor fijn stof.

Plansituatie

Op de locatie zijn waren 3 blokken duplexwoningen gesitueerd, die zijn gesloopt en er wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Er worden 54 nieuwe woningen gebouwd. De verkeersaantrekkende werking als gevolg van het plan Johan Wagenaarkade bedraagt 202 mvt/etmaal. Met de NIBM-tool is nagegaan wat deze verkeersaantrekkende werking voor effect heeft op de luchtkwaliteit op de dichtstbijzijnde grotere wegen (Joseph Haydnlaan). De uitkomsten van deze berekening zijn hieronder opgenomen (zie ook Bijlage 5):

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

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	202
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,28**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,05**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 5.1. Resultaten NIBM-tool 2021

De ontwikkeling van Johan Wagenaarkade draagt in Niet In Betekenende Mate bij aan de luchtkwaliteit.

Met de NSL-monitoringstool 2020 zijn de berekende maximale concentraties op de dichtstbijzijnde wegen van het plangebied in kaart gebracht voor de jaren 2021 en 2030. Deze concentraties zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

	NO_2 in µg/m^3	PM_{10} in µg/m^3	$PM_{2,5}$ in µg/m^3
2020	31,5	21,1	12,5
2030	20,0	18,7	10,2

De luchtkwaliteit voldoet in de omgeving van het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. In 2020 wordt niet voldaan aan de WHO-advieswaarden voor PM10 en $PM_{2,5}$. In 2030 wordt wel voldaan aan de WHO-advieswaarden voor PM_{10}, maar nog niet aan de WHO-advieswaarde voor $PM_{2,5}$. Door de gemeente Utrecht is in december 2020 een aanvullend luchtmaatregelpakket "Utrecht kiest voor gezonde lucht" vastgesteld, waarmee een versnelling in het behalen van de WHO-advieswaarden wordt nagestreefd. Ook neemt de gemeente Utrecht deel in het Schone Lucht Akkoord, waarin eveneens maatregelen zijn opgenomen voor lokale bronnen om versneld de luchtkwaliteit te verbeteren en in 2030 een gezondheidswinst van 50% te realiseren t.o.v. 2016. Deze maatregelen zijn nog niet verwerkt in de NSL-monitoringstool 2020. De verwachting is dat met deze maatregelen in en rond het plangebied zal worden voldaan aan de WHO-advieswaarden.

Er zijn geen juridische belemmeringen voor de realisatie van het plan Johan Wagenaarkade, omdat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en het plan Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Ook zal door genomen luchtkwaliteitsmaatregelen (gemeentelijke uitvoeringsprogramma en Schone Lucht Akkoord) in 2030 voldaan worden aan de WHO-advieswaarden.

Conclusie

De ontwikkeling van Johan Wagenaarkade draagt in Niet In Betekenende Mate bij aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit voldoet in de omgeving van het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. De verwachting is dat in 2030 voldaan kan worden aan de WHO-advieswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan.

5.8 Explosieven

Kader

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

Plansituatie

De resultaten van het vooronderzoek 72389 en een aanvullend onderzoek zijn weergegeven in een briefrapportage (zie Bijlage 6). De conclusies voor het plangebied zijn:

- Tijdens de meidagen van 1940 hebben er geen oorlogshandelingen in of in de directe omgeving van het onderzoeksgebied plaatsgevonden.
- Er zijn geen inslagen van vliegtuigbommen (afwerpmunitie) bekend binnen het onderzoeksge-bied. Bij de luchtfoto-interpretatie zijn geen kraters waargenomen.
- De militaire aanwezigheid in het onderzoeksgebied vormt geen indicatie voor de mogelijke aan-wezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de huidige tijd.
- Voor zover bekend zijn binnen het onderzoeksgebied in het verleden geen ontplofbare oorlogs-resten aangetroffen.
- Er zijn in het onderzoeksgebied geen vliegtuigen neergestort.
- In het onderzoeksgebied of in de directe omgeving daarvan, hebben geen mijnenvelden of op mijnen verdachte gebieden gelegen.
- Tijdens de bevrijding in mei 1945 hebben in het onderzoeksgebied of in de omgeving daarvan, geen oorlogshandelingen plaatsgevonden.

Er is geen aanleiding om een verdacht gebied aan te merken binnen in het onderzoeksgebied Johan Wagenaarkade te Utrecht. Het onderzoeksgebied is dus onverdacht op aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Dit betekent dat de voorgenomen werkzaamheden binnen dit project op reguliere wijze uitgevoerd kunnen worden. Mochten bij werkzaamheden in het onderzoeksgebied toch onvoorzien ontplofbare oorlogsresten worden aangetroffen dan is dan is het zaak dat een procedure in werking wordt gesteld om het risico tot een minimum te beperken.

Conclusie
Op basis van voorgaande is de conclusie dat er vanwege explosieven geen belemmeringen bestaan voor het plangebied.

5.9 Bodem

Kader

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

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels na 1987 is ontstaan, is een 'nieuw' geval. Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan dienen te worden gemaakt.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt ten minste functiegericht en kosteneffectief.

- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen, middels een melding of een vergunning.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

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

Plansituatie

Het plangebied is in de 50-er jaren ingericht. Hierbij zijn de aanwezige watergangen gedempt. Voor die tijd betrof het weiland en akkerland. Op het terrein aan de Johan Wagenaarkade 1-10 is een historisch vooronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 7). Uit dit onderzoek blijkt dat er twee gedempte sloten aanwezig zijn en dat er puinbijmenging aanwezig is. Dit maakt de grond asbestverdacht. Vervolgens is op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek (zie Bijlage 8) blijkt het volgende:

- De bodem bestaat uit zand en klei op een kleipakket. Onder dit kleipakket is zand aanwezig.
- In de grond zijn plaatselijk puinresten aanwezig.
- De watergangen lijken gedempt met gebiedseigen grond.
- Het grondwater bevindt zich op een diepte van ongeveer 2 meter -mv.
- De grond is maximaal licht verontreinigd. Asbest is niet aangetroffen.
- Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd.

Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor het gebruik. Na sloop van opstallen zal aanvullend onderzoek uitgevoerd moeten worden ter plaatse van gesloopte opstallen.

Mocht uit bovenstaand aanvullend onderzoek blijken dat er wél sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dan is het volgende van toepassing: Indien gegraven wordt in een sterk verontreinigde bodem is sprake van een “sanerende handeling”. Voor het verrichten van “sanerende handelingen” moet een melding in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) worden verricht (BUS-melding of saneringsplan).

Op basis van de Nota bodembeheer 2017-2027 moet bij grondverzet rekening gehouden worden met de toepassingseis woonkwaliteit.

Het gebied is gevoelig voor zetting

Het gebied ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Dit betekent dat bij bouwbemalingen, grondwateronttrekkingen en voor de aanpak of verplaatsing van grondwaterverontreiniging de gebiedsgerichte aanpak van toepassing is en dat aansluiting gezocht kan worden bij het Gebiedsplan. Binnen de dynamische zone geldt een dieptebeperking voor het doorboren van de scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket op een diepte van circa 50 meter. Bodemenergiesystemen mogen alleen aangelegd worden in het eerste watervoerend pakket.

Ondergrond

De ondergrond biedt kansen voor de duurzame energie (bodemenergie), waterberging (klimaatadaptatie), ruimte voor groen en ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen, parkeerkelders). Bij plannen voor benutting van de ondergrond wordt geadviseerd het ondergronds ruimtegebruik mee te nemen in het planontwerp, zodat meervoudig ondergronds gebruik geen belemmering of nadelige beïnvloeding op elkaar heeft.

Conclusie

Op basis van de beschikbare bodemonderzoeksgegevens blijkt dat de bodem op de locatie niet noemenswaardig verontreinigd is. Op basis van deze onderzoeksgegevens bestaat ten aanzien van de bodemkwaliteit geen belemmering voor de toekomstige bestemming. Na sloop van de opstallen dient wel aanvullend onderzoek te worden gedaan ter plaatse van de gesloopte opstallen.

5.10 Natuurbescherming

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 (wijzigingen in) 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.

Nationaal Natuur Netwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en Groene Contour
In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikelen 4.11 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Daarnaast moet er worden voldaan aan de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht 2017 (m.n. landschapselementen, art. 5.1.4 VNL).

Utrechtse soortenlijst
In de voormalige Flora en faunawet werden soorten beschermd die niet meer beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming, die per 1 januari 2017 in werking is getreden. Hieronder vallen diverse kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn. Deze soorten zijn in de Utrechtse soortenlijst genoemd.

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

Groenstructuurplan

Het actualisatie groenstructuurplan 2017-2030 heeft de volgende opgaven:

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

In het plan zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd. Deze groenstructuren hebben zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook ecologische functie. Ambitie van dit plan is om door combinatie van de opgaven een meerwaarde te creëren. Ontbrekende delen van de groenstructuur worden ingevuld. De open einden in de groenstructuur zijn op die manier te beschouwen als ruimtelijke reserveringen voor de realisatie van toekomstig, stedelijk groen.

De ambities zijn vastgelegd in een kaart: Visie Groenstructuur 2030. Deze kaart toont de ecologische, recreatieve, cultuurhistorische en ruimtelijke samenhang.

Beschermde dier- en plantensoorten
Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

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

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour
In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (artikelen 4.11 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Daarnaast moet er worden voldaan aan de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht 2017 (m.n. landschapselementen, art. 5.1.4 VNL).

Beschermde gebieden
De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus.

Stikstofdepositie

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland

ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus.

Bij een bestemmingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling effecten heeft op de stikstofdepositie in Natura2000-gebieden (Wnb). Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000).

Plansituatie

Beschermde dier- en plantensoorten
Voor het plangebied is een ecologische quickscan uitgevoerd (zie Bijlage 9). Deze ecologische quickscan bestaat uit een beknopt literatuuronderzoek, een veldbezoek en rapportage met bevindingen en advies.

Uit de resultaten van deze quick scan is gebleken dat:

- vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen binnen de planlocatie niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Voor het bestemmingsplan was een aanvullend onderzoek noodzakelijk.
- Tijdens de werkzaamheden dient de zorgplicht in acht te worden genomen.
- De werkzaamheden dienen buiten om de broedperiode van vogels – maart tot en met augustus – te starten.

Door middel van een nader ecologisch onderzoek van 22 november 2019 (zie Bijlage 10) is onderzocht of er effecten op beschermde natuurwaarden zijn te verwachten.

Uit de resultaten van dit aanvullende onderzoek is gebleken dat binnen het complex geen verblijfplaatsen zijn aangetoond van vleermuizen, huismus of gierzwaluw.

Beschermde gebieden

Door adviesbureau TAUW is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (zie **Bijlage 11**) De stikstofdepositie in zowel voor de plansituatie als voor de aanlegfase is inzichtelijk gemaakt.

De Nieuwe Wet stikstofreductie en natuurherstel (Wns) is per 1 juli in werking getreden. Met deze wet worden alle tijdelijke bouw- en sloopwerkzaamheden en alle tijdelijke werkzaamheden voor het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk vrijgesteld van natuurvergunningsplicht. De tijdelijke toename in stikstofdepositie zoals is berekend voor de aanlegfase voor Johan Wagenaarkade kan daarmee buiten beschouwing worden gelaten.

Voor de volledigheid is de aanlegfase toch in beeld gebracht.

Geconcludeerd wordt dat er zowel in de gebruiksfase als in de aanleg-/bouwfase geen significante verslechtering plaatsvindt in enig Natura 2000-gebied, op voorwaarde dat er gebruik wordt gemaakt van StageIV-klasse mobiele werktuigen. Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming daarom geen belemmeringen voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Johan Wagenaarkade.

Conclusie

Er is geen ontheffing van de wet natuurbescherming nodig en vanuit natuurbescherming zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

5.11 Bomen

Kader

Volgens de nota 'Bomenbeleid Utrecht 2009' is bij ruimtelijke plannen een 'Bomenparagraaf' noodzakelijk. Hierin wordt aangegeven de wijze waarop rekening wordt gehouden met het belang van de bomen in het gebied. Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. Soms mag er worden afgeweken van de herplantplicht. Dat kan als er sprake is van onder- of bovengronds ruimtegebrek, onveiligheid, klimaat- of gezondheidsredenen. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

Plansituatie

Er is een bomen effect analyse uitgevoerd met een beoordeling van de staat van de bomen (zie Bijlage 12). Aanvullend daarop zijn ook de privétuinen van de huidige sociale huurwoningen geïnventariseerd en verwerkt in een memo d.d. 04-02-2021 (zie Bijlage 13). Daarbij gaat het op 57 particuliere bomen, onderverdeeld in 18 verschillende soorten. Hierbij zijn enkel boomvormers ingetekend. Kleinere struiken zijn niet in deze inventarisatie meegenomen omdat deze niet noemenswaardig of vergunningsplichtig zijn.

De meeste bomen in de particuliere tuinen hebben een stamdiameter < 15cm. In het plangebied staan 24 bomen waarvan er 1 mogelijk behouden kunnen blijven. Dat geldt niet voor 23 bomen die een stamdiameter van meer dan 15cm en derhalve kapvergunningsplichtig zijn. De overige bomen in het plangebied hebben een stamdiameter die kleiner is dan 15 cm en zijn daarom niet kapvergunningsplichtig. Mitros heeft voor de 23 kapvergunningplichtige bomen een aanvraag ingediend met een bijbehorend compensatieplan dat uitgaat van 26 nieuwe bomen binnen het plangebied.

Over het algemeen kan gezegd worden dat de bomen een redelijke conditie hebben. Achterstallig onderhoud is bij alle bomen zichtbaar. Ongeveer de helft van de bomen zijn ontstaan uit wildgroei of zaailingen. Dit betekent dat die bomen hier niet aangeplant zijn maar zijn ontstaan. Het groene geheel incl. heesters vormde voorheen een groen geheel wat het grijze van de huurwoning mooi verborgen hield. Op dit moment zijn alle heesters, onderbeplanting, en niet vergunningplichtige bomen al gerooid.

Hoewel naar het oordeel van de boomtechnisch adviseur de drie (gemeentelijke) boomhazelaars na enige voorbereiding verplantbaar zijn in het (ver)plantseizoen, heeft de aanvrager door middel van een verplantbaarheidsonderzoek (zie Bijlage 14) aangetoond dat dit niet wenselijk is. Voor de overige bomen geldt dat het niet verstandig is om te verplanten gezien de soortelijke eigenschappen en kostentechnische redenen. Daarnaast is het de vraag of de meeste zaailingen een verplant overleven.

De bomen moeten worden geveld omdat zij binnen de bouwcontouren van de nieuwe bebouwing vallen of daar te dicht in de buurt staan. Na realisatie van het project worden er nieuwe bomen aangeplant. Het herplantplan omvat verschillende soorten (inheemse) bomen en struiken die kunnen fungeren als voedselbron voor insecten en vogels en voldoende schuil- en broedgelegenheid bieden voor fauna.

Voorafgaand aan kap werkzaamheden moet gecontroleerd worden op eventueel aanwezige flora en fauna. De bomen hebben een minimaal belangrijke functie voor luchtkwaliteit en/of fijnstoffiltering. Na uitvoering van het herplantplan zal dit in de toekomst weer van gelijk niveau kunnen zijn. De bomen hebben een gemiddeld belang ten aanzien van de bebouwingsdichtheid in relatie tot aanwezig groen. De bomen hebben geen aantoonbare dempende werking op hinderlijke (monotone) geluiden. De bomen zijn niet herkenbaar als herdenkings- en/of markeringsboom. De bomen hebben geen historische betekenis.

Conclusie

In het plangebied staan 63 bomen die allemaal geïnventariseerd en beoordeeld zijn. Daarvan zijn 24 bomen kapvergunningplichtig. Het streven is om 1 bestaande boom te behouden en maatregelen zullen genomen moeten worden om dit te bewerkstelligen. Voor 23 bomen wordt een kapvergunning verleend omdat deze niet behouden kunnen op hun huidige plek. Deze bomen staan te dicht op de nieuwe bebouwing of staan op een plek waar nieuwe bebouwing komt. Het compensatievoorstel dat is gedaan door Mitros gaat uit van 26 nieuwe bomen en is akkoord bevonden. De compensatie zal plaatsvinden op het achterterrein en in de parkzone die direct aansluit op de nieuwe bebouwing. Omdat er in de nieuwe situatie 4 extra bomen bijkomen heeft de ontwikkeling een positieve bijdrage aan het natuurlijke leefmilieu.

5.12 Water

Kader
Met de watertoets wordt beoogd de waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken waardoor het water een evenwichtige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. Een evenwichtige plaats houdt in dat in elk plan de negatieve effecten voor de waterhuishouding ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen - waar mogelijk - moeten worden voorkomen.
De resultaten van de watertoets worden weergegeven in deze paragraaf. Deze paragraaf is opgesteld in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

Het stedelijk gebied en met name de oudere stadswijken worden gekenmerkt door een krap gedimensioneerd watersysteem. Het plangebied maakt, gezien vanuit het watersysteem, onderdeel uit van een groter gebied waarin ook stedelijke herstructureringen plaatsvinden. Het waterschap wil

de herstructurering benutten om een meer robuust watersysteem te realiseren, waarbij risico's van wateroverlast verminderen. Binnen het plangebied vinden geen herstructureringen plaats.

Water- en waterbodemkwaliteit
De waterkwaliteit in het stedelijk gebied wordt in belangrijke mate bepaald door de kwaliteit van het aangevoerde water. De kwaliteit van het water op de Kromme Rijn en van het ingelaten Lekwater is matig. Lozingen van RWZI's op de Kromme Rijn, diffuse verontreinigingen en, incidenteel, lozingen van riooloverstorten op de stadswateren van Utrecht, maken dat veelal niet aan de grenswaarden voor de waterkwaliteit (MTR) wordt voldaan.

In 2002 heeft het waterschap een inventarisatie uitgevoerd naar de vegetatie en een aantal abiotische parameters om een ecologische beoordeling van de stadswateren te kunnen maken. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een drietal kwaliteitsniveaus te weten de ecologie van de oever, de ecologie van het water en de beleving.

Riolering, toekomst
Bij ontwikkelingen gelden de voorwaarden uit het Gemeentelijk Rioleringsplan Utrecht 2003-2006.

Grondwater, toekomst
Bij ontwikkelingen is het wenselijk minimaal een ontwateringshoogte van 0,9 m te realiseren. Alleen bij kruipruimteloos bouwen of in de parken is een ontwateringshoogte van minimaal 0,5 m acceptabel. Streven is het freatische grondwater dit niveau niet vaker dan vijf dagen per jaar te laten overschrijden.

Doelstelling is de natuurlijke grondwaterstand niet kunstmatig en structureel te verlagen. Voor het realiseren van de gewenste ontwateringshoogte heeft het ophogen van het maaiveld of het realiseren van extra open water de voorkeur boven het aanleggen van drainage.

Vooruitlopend op het bestemmingsplan is er een watertoets uitgevoerd. Deze toets wordt uitgevoerd via de website van het Hoogheemraadschap "De Stichtse Rijnlanden". Op basis van deze toets is geconcludeerd dat het plan Johan Wagenaarkade geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Er kan worden volstaan met een standaard wateradvies van het waterschap, omdat het plan voldoet aan het zogenoemde 'standstill beginsel'. Dit betekent dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Verslaglegging van gevoerd overleg gemeente - waterbeheerder

Bij het opstellen van het advies 'toetst' het waterschap of het plan aan de criteria voor de waterhuis-houding voldoet. Als algemeen criterium voor ruimtelijke plannen geldt dat minimaal het stand-still moet worden gehanteerd, hetgeen inhoudt dat de waterhuishouding niet mag verslechteren.

Plansituatie

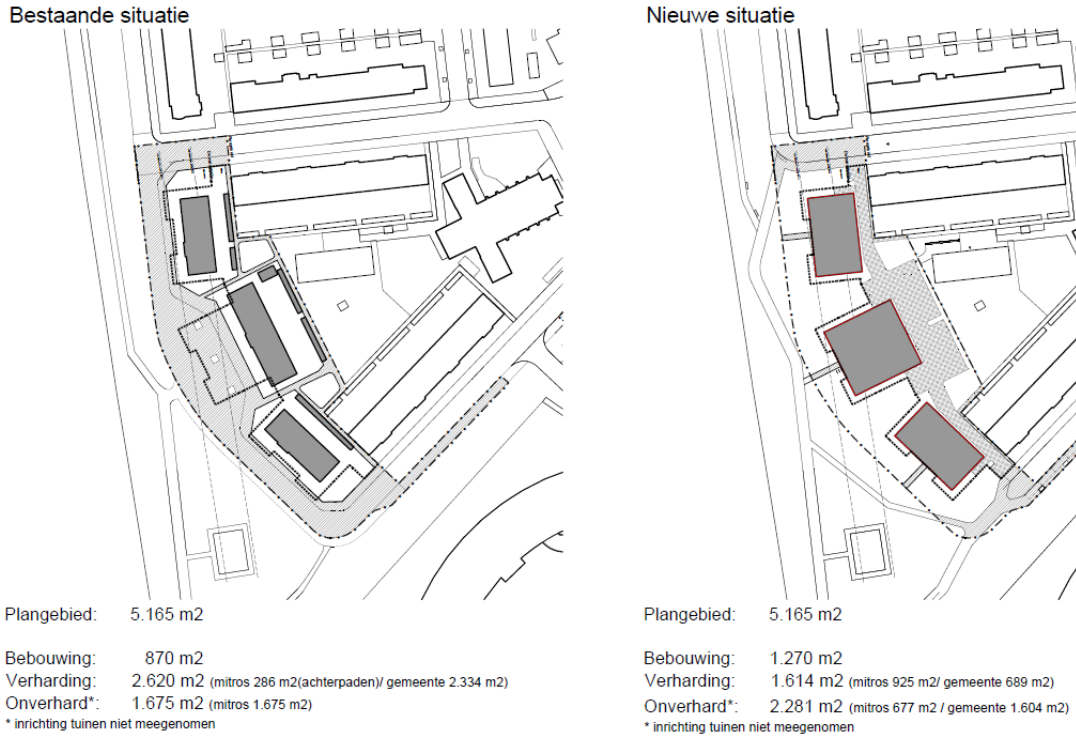
Er is een watertoets uitgevoerd. Deze is opgenomen in Bijlage 15.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt nabij het Amsterdam-Rijnkanaal. Ten zuiden van het plangebied ligt een watergang langs de Oude Leidseweg; de Leidsche Rijn. Deze staat via sluizen in verbinding met het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze watergang heeft geen invloed op het plangebied.

Watercompensatie

Er is sprake van een wateropgave en een noodzaak tot watercompensatie als er sprake is van een toename aan verharding en/of het dempen van bestaand water. In dit geval is er geen sprake van het dempen van bestaand oppervlaktewater (er is geen water in het plangebied aanwezig). Het verhard oppervlak in het plangebied zal afnemen met circa 600m^2 bij het realiseren van de nieuwbouwplannen. Daarmee is er geen wateropgave en geen noodzaak tot watercompensatie als gevolg van toename verharding. De afname van de verharding wordt voornamelijk veroorzaakt door het verwijderen van de openbare weg van de Johan Wagenaarkade. In afbeelding 5.2 is de afname van verhard oppervlak in beeld gebracht.



Afbeelding 5.2 Bestaande en toekomstige situatie verharding

Grondwater

Met behulp van gegevens uit het Dinoloet is gekeken naar de grondwaterstanden in het plangebied. In de zuidhoek van het plangebied op de hoek van de Johan Wagenaarkade en de Hendrika van Tussenbroeklaan zijn peilbuisgegevens bekend van de periode 1987 - 2011. Het grondwater ligt ongeveer 2 tot 2,2 m onder het maaiveld1. De bodem bestaat uit een afwisselend zandige en kleiige toplaag op een kleipakket tot een gevarieerde diepte van 1,5 m-mv tot 2,5 m-mv. zand met een kleilaag erbovenop.

Hemelwater

Bij nieuwe ontwikkelingen mag het hemelwater niet afgevoerd worden via het gemengde rioolstelsel. Het hemelwater dient afgekoppeld te worden van het vuilwaterriool. Dit kan (bij voorkeur) door infiltratie. Er is hier een hemelwaterinfiltratieleiding aanwezig.

Hemelwater wordt opgevangen en gescheiden aangeboden. Het gaat hierbij om:

- Dakwater
- Verharding in openbare ruimte

Inwaaiend hemelwater afkomstig van balkons en galerijen dient afgevoerd te worden middels het leidingsysteem voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater. Al het overige hemelwater dient gescheiden van het huishoudelijk afvalwater verwerkt te worden.

Het hemelwater en afvalwater uit het plangebied worden afgevoerd via een rioolstelsel. Er zijn hier twee rioolstelsels aanwezig; één voor vuilwater en een hemelwaterinfiltratieleiding waar (schoon) hemelwater mee wordt opgevangen.

Afvalwater

Het afvalwater kan afgevoerd worden via het vuilwaterriool. Er is hier een DWA-riool aanwezig. De bestaande woningen zijn hierop aangesloten. De hoeveelheid afvalwater zal toenemen omdat het aantal zal toenemen van 20 woningen naar 54 appartementen. Deze toename in wooneenheden leidt tot een beperkte toename van het vuilwater. Het vuilwater van de 54 appartementen kan op het bestaande rioolstelsel (DWA-riool) aangesloten worden.

Duurzaam bouwen

Bij alle nieuwbouw dient goed gekeken te worden naar het juiste vloerpeil om wateroverlast te voorkomen, de mogelijkheid om groene daken aan te leggen om hittestress te voorkomen en de

juiste beplanting te kiezen afhankelijk van de grondwaterstand tijdens droge perioden. Conform gemeentelijk beleid dient schoon hemelwater niet afgevoerd te worden naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater (eventueel via een gescheiden rioolstelsel). De bodem is hier niet geschikt voor infiltratie, afvoer van het hemelwater gaat hier dus naar het oppervlaktewater dan wel een gescheiden stelsel.

Waterkering

De nieuwbouwlocatie ligt gedeeltelijk in een zone die bestemd is voor het in stand houden van de waterkering van het Amsterdam-Rijnkanaal. Dit heeft implicaties voor de mogelijkheden voor nieuwbouw. Daarom is in een eerdere fase al onderzoek gedaan waarin de randvoorwaarden voor nieuwbouw in relatie tot de waterkering zijn beschreven. Deze randvoorwaarden zijn enerzijds verbonden met de kernzone en de beschermingszone (de waterstaatkundige functie) en anderzijds met de vrijwaringszone (relevant vanuit veiligheid).

De voormalige bebouwing telt 3 woonblokken met gezamenlijk 20 woningen (is inmiddels gesloopt). De nieuwe bebouwing betreft ook 3 woonblokken maar dan met een totaal van circa 54 woningen. De huidige bebouwing is in afbeelding 5.3 met een roze arceringslijn weergegeven. Twee van de nieuwe woonblokken vallen over de huidige bebouwing heen. Het middelste blok wordt aanzienlijk groter dan in de huidige situatie en wordt verplaatst richting de kanaalzijde. Voor de toekomstige bebouwing is dit ook het geval. Daarnaast geldt dat er twee locaties zijn waar de tuin (met muur of haag) gedeeltelijk in de kernzone komt.



Afbeelding 5.3 Nieuwbouw in relatie tot kernzone en beschermingszone

Over deze punten is overleg geweest tussen Tauw, Mitros, gemeente en Rijkswaterstaat. De volgende afspraken zijn gemaakt:

Kernzone:

- In de kernzone mag niet gebouwd worden

- Voor de tuinen wordt een uitzondering gemaakt, mits er geen diepe fundatie werkzaamheden plaatsvinden (geen palen).
- In de kernzone mogen geen palen aangebracht worden. Wel zijn hier op deze locatieconstructiebalken tot 300 mm toegestaan

Beschermingszone:

- In de beschermingszone mogen geen installatie/energie bronnen in de bodem worden aangebracht
- In de beschermingszone mogen wel funderingspalen aangebracht worden, onder voorwaarde dat het grond verdringende palen zijn zonder verzwaarde voet. Aan de lengte van de palen zijn geen eisen verbonden
- De constructie balken in de beschermingszone mogen een diepte hebben van maximaal 600 mm
- De liftschacht van één van de gebouwen valt in de beschermingszone. De afstand tussen de damwand en het eerste punt van de liftschacht is 30,30 m.
- De put ten behoeve van de liftschacht heeft de volgende kenmerken:
- Putbreedte (uitwendig): 2.150 mm
- Putlengte (uitwendig): 3.000 mm
- Putdiepte (uitwendig en gemeten ten opzichte van Peil=0): 1.400 mm

Gezien de lokale situatie en de beperkte omvang heeft Rijkswaterstaat dit akkoord bevonden.

Watertoets

De watertoets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden op basis van bovenstaande informatie kan geconcludeerd dat het plan Johan Wagenaarkade geen groot effect heeft op water. De reden hiervoor is gebleken dat deze ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden: 'het standstill beginsel'. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Conclusie

De conclusie is dat wat betreft water geen belemmeringen bestaan voor het plangebied.

5.13 Archeologie

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

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

Verordening en bestemmingsplan
De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een 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.

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

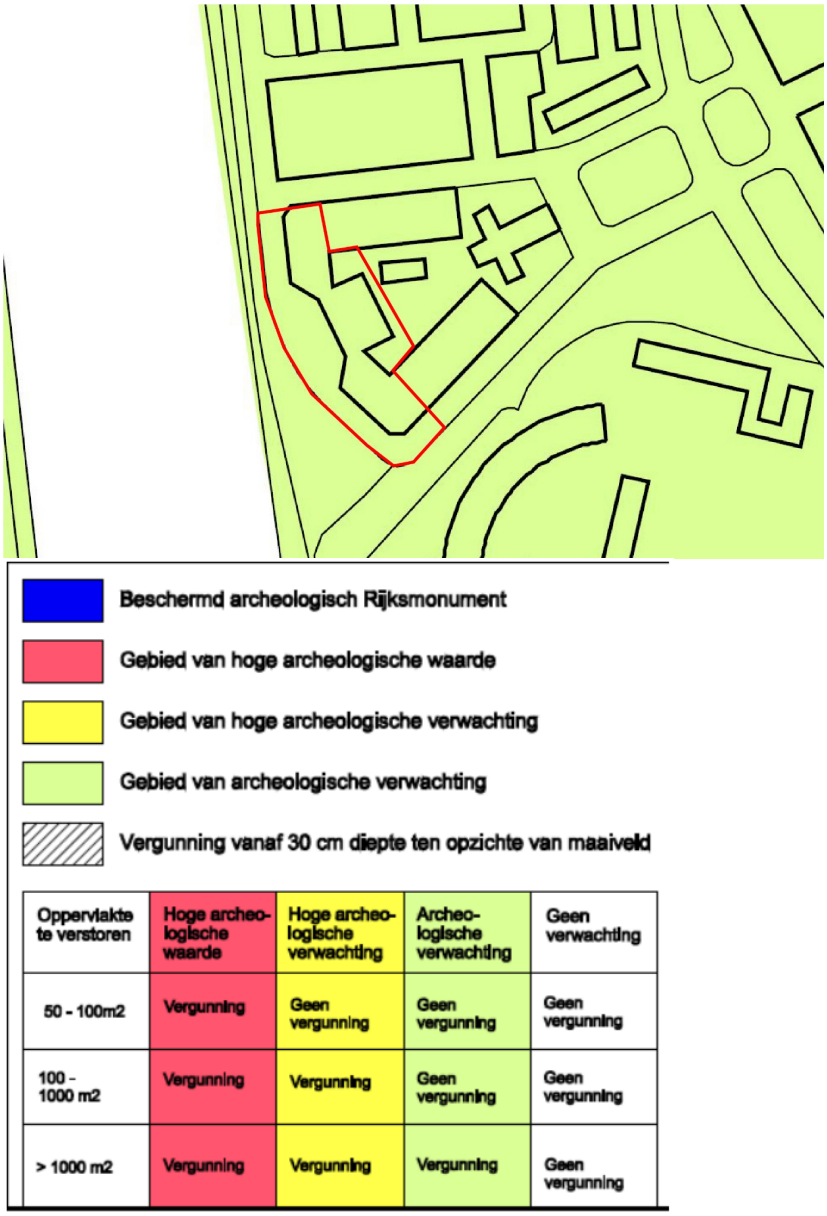
Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische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

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 50 cm. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 50 cm. Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 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. Bij gebieden met een arcering worden de archeologische resten verwacht binnen 30 cm beneden ten opzichte van het maaiveld.

Plansituatie

Het plangebied Johan Wagenaarkade 1 t/m 10 BS bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een zone met een archeologische verwachting (groen). Voor gebieden met een archeologische verwachting geldt dat een archeologievergunning noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 1.000 m2 en dieper dan 50 cm beneden het huidige maaiveld.

Als de bodemwerkzaamheden vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek dan geldt ook nog de meldingsplicht bij het onverwacht aantreffen van archeologische resten. Indien de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan moet conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet de melding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. team Erfgoed, gemeente Utrecht, 030-2862756/archeologie@utrecht.nl worden gedaan.



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

Afbeelding 5.4: Plangebied Johan Wagenaarkade 1 t/m 10 BS op de gemeentelijke archeologische waardenkaart 2009.

Er is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 16). De gemeente heeft op basis van dit onderzoek een zogenoemd selectie-besluit genomen. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied archeologische nederzettingsresten kunnen worden aangetroffen. Daarnaast kunnen ook resten worden aangetroffen die verband houden met het gebruik van een rivier, agrarische activiteiten of infrastructuur. In het zuidelijke deel van het plangebied zijn archeologische resten te verwachten vanaf de Romeinse tijd en in het noordelijke deel uit de periode Vroege Middeleeuwen C tot en met de Nieuwe Tijd.

De binnen het plangebied te verwachten archeologische resten bevinden zich relatief ondiep onder het huidige oppervlak (van circa 0,50-1,00 tot 2,00 m onder het huidige maaiveld). Ter plaatse van de bestaande bebouwing zal de bodem echter variërend van 0, 60 m (kruipruimtes) tot 1,23 m (onderkant poeren) onder maaiveld verstoord zijn. Doordat de nieuwe bebouwing overlapt met de bestaande bebouwing veroorzaakt het bouwplan naar verwachting circa 627 m2 nieuwe bodemverstoring. De nieuwbouw wordt niet onderkelderd waardoor schade aan het bodemarchief door open ontgraving grotendeels binnen de ter plekke geldende vrijstelling van de eerste 50 centimeter onder maaiveld zal blijven.

Vanwege de gedeeltelijke ligging in een RWS-beschermingszone wordt de funderingsdiepte van de balken beperkt tot 55 of 60 cm -Mv. De fundering zal worden uitgevoerd op palen. Uitgaand van de richtlijnen uit de de Handreiking Archeologievriendelijk Bouwen is de te verwachten diepe

bodemverstoring gering; circa 62 m2. Ook dit valt ruimschoots binnen de ter plekke geldende vrijstelling van 1000 m2.

Vanwege de beperkte bodemverstoring bij realisatie van het bouwplan (relatief klein oppervlak en beperkte diepte)) hoeft in het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden. De archeologische verwachting van het plangebied blijft nog wel onverminderd van kracht, dus wanneer de geschetste werkzaamheden veranderen, dient een nieuw selectiebesluit te worden genomen.

Conclusie
Voor archeologie bestaat er geen belemmering voor de toekomstige bestemming.

5.14 Kabels en leidingen

Kader
Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaalt het bevoegd gezag of dit wenselijk is.

Plansituatie
De aanwezige kabels en leidingen in het plangebied zijn inzichtelijk gemaakt via een Klic-melding (zie Bijlage 17). Wanneer het inrichtingsplan opgesteld gaat worden zullen deze gegevens in ogenschouw genomen moeten worden. Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen in het geding zijn en deze verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming van een eventuele verlegging moet de initiatiefnemer zelf aanvragen en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de aanvrager. In het plangebied liggen geen kabels en of leidingen van groot belang. Het betreft alleen de nutsaansluitingen van de diverse percelen en er is dus vanuit kabels en leidingen geen belemmeringen.

Conclusie
Op basis van de beschikbare gegevens bestaat ten aanzien van kabels en leidingen geen belemmering voor de toekomstige bestemming.

5.15 Kwaliteit van de leefomgeving

Kader

In het kader van kwaliteit van de leefomgeving wordt door de gemeente in ruimtelijke plannen in belangrijke mate steeds meer aandacht gevraagd voor de aspecten zon en schaduw, sociale veiligheid, toegankelijkheid voor minder validen en windhinder omdat dit aspecten zijn die de kwaliteit van de openbare ruimte beïnvloeden.

Plansituatie

Sociale veiligheid

Door de alzijdigheid van de appartementenblokken wordt gezorgd dat er zowel ogen op het binnengebied als op het park gericht zijn. Dit verbetert het veiligheidsgevoel in het gebied. Ieder blok heeft een hoofdentree aan het binnenterrein en een tweede entree aan de parkkant. Hierdoor komt er een centrale hal van voor naar achter, waardoor er van twee kanten zicht is. De positionering van de bouwblokken is er op gericht de nieuwe openbare ruimte te voorzien van "voorkanten".

Bezonning

De bezonningsstudie (zie Bijlage 18) laat zien dat er in het binnenterrein voor een klein aantal (2) van de bestaande woningen een verslechtering optreedt. De wijd uitlopende vorm van het binnenterrein en de plaatsing van het hoogste appartementengebouw in het midden zorgen ervoor dat er voor veel woningen niets veranderd qua bezonning.

De verslechtering treedt op bij de hoekwoningen (Petristraat en Hendrika van Tussenbroeklaan) en de directe buren daarvan, in met name de achtertuinen, ten westen van de nieuwe appartementengebouwen. Hier valt gedurende het voor- en najaar (maart/september) vanaf 15 uur een slagschaduw op, en in de zomer (juni) vanaf 18 uur. Echter dit is voor de hoekwoningen aan de Hendrika van Tussenbroeklaan te verwaarlozen omdat in maart/september en juni daar vanaf

respectievelijk 15:00 en 18:00 uur geen zonlicht meer wordt ontvangen.

Windhinder

Het aspect windhinder speelt bij gebouwen die hoger zijn dan 30 meter en is derhalve voor deze ontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van de beschikbare gegevens bestaat ten aanzien van kwaliteit van de leefomgeving geen belemmering voor de toekomstige bestemming.

5.16 Gezondheid

Kader

Volgens de nota 'Gezondheid voor iedereen' (2019-2023) draagt elke ruimtelijke ontwikkeling bij aan een gezonde leefomgeving. In dit plan gebeurt dat met name door vergroening en het stimuleren van gezonde mobiliteit.

Geen hinder of inkijk. Het is van belang dat het initiatief geen overlast veroorzaakt voor de buurt, bijvoorbeeld door harde muziek of gestalde fietsen op de stoep aan de straatzijde. Fietsparkeren wordt daarom op het binnenterrein gesitueerd. Ook het zichtaspect in relatie tot prvacy is een groot aandachtspunt. Zo moeten de zichtlijnen geen overlast veroorzaken bij de reeds bestaande functie. In de volgende fase zal dit een aandachtspunt zijn.

Plangebied

De nieuwbouw zal zoveel mogelijk circulair worden gebouwd. Verouderde, tochtige woningen worden vervangen door energiezuinige nieuwbouw. Het toekomstige Rondje Stadseiland loopt voor het plangebied langs, een recreatieve route langs het Amsterdam rijnkanaal en het Merwedekanaal. Op dit moment ligt er een groot stuk asfalt op de Johan Wagenaarkade aan het plangebied.

Met de realisatie van het project maakt asfalt plaats voor groen en wordt het park langs het Amsterdam Rijnkanaal / Rondje Stadseiland verder de buurt ingetrokken tot de nieuwbouw. Een vernieuwde, minder versteende inrichting zal van meerwaarde zijn om zo het gebruik te vergroten. De nieuwe duurzame woningen en het aanpassen van de openbare ruimte zorgt voor een betere uitstraling van het gebied en voor gezondere woningen.

De woningen krijgen beneden in het gebouw de ruimte om de fiets neer te zetten. Deze plek is logisch gelegen. Daarnaast hoeven bewoners maar één deur door om de fiets te plaatsen. Hierdoor wordt het gemakkelijk gemaakt om de fiets te pakken. Vanuit een gezondheidsperspectief is de herontwikkeling van deze woningen aan de Johan Wagenaarkade een goede ontwikkeling waar zowel de huidige bewoners van omliggende woningen als de nieuwe bewoners profijt van hebben.

Conclusie

De ontwikkeling draagt bij de gezonde leefomgeving, door betere woningen, meer groen en ruimte voor de fiets.

5.17 Toegankelijkheid

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

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

Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Met ingang van 1 juli

2021 en 1 januari 2022 treedt een aantal wijzigingen van het Bouwbesluit 2012 in werking. Er zijn dan nieuwe toegankelijkheidseisen voor bijvoorbeeld drempels bij hoofdingangen van nieuwe publiek toegankelijke gebouwen en alle toegangen bij nieuwbouwwoningen.

Woningen
Utrecht wil graag rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen. Wij willen dat iedereen, ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel, alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Iedereen kan vanaf de openbare weg bij de voordeur komen, een brief in de bus doen, aanbellen, binnengaan, in de woonkamer komen en bij het toilet, gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. We willen dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen. De ambitie van Utrecht gaat hiermee verder dan het Bouwbesluit.

Openbare ruimte
De openbare ruimte moet zo zijn ingericht dat iedereen, met of zonder beperking zich goed kan verplaatsen. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte staan de uitgangspunten. Het Handboek Openbare Ruimte en de richtlijn Voetpaden voor iedereen kunnen helpen bij de uitwerking. Aandacht is nodig bij hoogte verschillen en het overbruggen daarvan.

Plansituatie

In de nieuwbouwontwikkeling zijn alle gebouwen voorzien van een lift zijn en zijn alle appartementen middels lift ontsloten, gelijkvloers en toegankelijk voor ouderen, mindervaliden en rolstoelgebruikers. Dit geldt ook voor de hoofdentree van de 3 gebouwen. Eveneens is bij de inrichting van de openbare ruimte met het aspect toegankelijkheid rekening gehouden door hoogteverschillen (op een ergonomische manier) te overbruggen en obstakelvrij te maken.

Conclusie

Vanuit toegankelijkheid bestaat er geen belemmering voor de toekomstige bestemming.

5.18 Duurzaamheid

Kader

Het met de bewoners van Utrecht opgestelde Energieplan uit 2015 vormt de basis van het stedelijk energiebeleid. Voor nieuwbouw van woningen is hierin de verwachting uitgesproken dat deze energieneutraal zullen zijn.

Dat wil zeggen dat voor het gebouw gebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast (dit is een hogere ambitie dan de voorwaarde binnen het Bouwbesluit, zijnde een BENG 2 waarde = 0 kWh/m2.

In 2017 is De Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. Hierin wordt het streven naar energie neutrale nieuwbouw opnieuw benoemd en uitgewerkt.

Utrecht stuurt op een transitie van de warmtevoorziening die duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar zal zijn en betrekt bij de afweging hierover de totale maatschappelijke kosten en baten. De gemeente stuurt aan op de ontwikkeling van open, duurzame lage-temperatuur warmtenetten, waardoor de mogelijkheden voor participatie en het inpassen van nieuwe duurzame energiebronnen worden verbeterd.

In de prestatieafspraken 2021 -2025 tussen gemeente, Mitros en huurdersorganisaties van 1 december 2020, paragraaf 8.2. geeft Mitros zich te willen commiteren aan de wettelijke vereisten uit het Bouwbesluit.

Circulaire Economie

Utrecht wil in 2050 volledig circulair zijn en heeft als eerste stap in die richting op 5 november 2020 het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 in de raad vastgesteld. Circulair bouwen bij gebiedsontwikkeling en projecten vormt daarbij één van de vijf prioriteiten, vandaar ook van belang voor de plannen van de Johan Wagenaarkade.

In de prestatieafspraken 2021 -2025 tussen gemeente, Mitros en huurdersorganisaties van 1 december 2020, paragrafen 8.10., 19, 20 en 21 geven partijen aan op welke wijze zij de bij de pilots opgedane kennis willen delen met, en opschalen binnen, de woningcorporaties.

Plansituatie

De voormalige bebouwing bestond uit 20 verouderde duplex-bovenwoningen. Om bij te dragen aan de verdichtingsopgave van de stad wil Mitros met sloop-nieuwbouw 54 appartementen realiseren.

Nieuwe energievoorziening

De appartementen worden voorzien van water/water warmtepompen die gebruik maken van bodemlussen. Hiermee kan op lage temperatuur het vastgoed worden verwarmd en vanuit de bodem worden gekoeld. Het dak wordt voorzien van PV-panelen. De energieprestatie wordt hiermee EPC < 0,1 of BENG 3 = 93 %. Een nagenoeg energieneutraal gebouw, beter dan het bouwbesluit vereist.

Circulaire economie

Mitros geeft als prestatie en maatregelen aan:

- een MPG van € 0,70 per m² BVO, conform de aangevraagde omgevingsvergunning;
- de kozijnen van de ronde ramen in de bestaande bouw krijgen een plek in de nieuwbouw;
- zal binnendeuren, balkondeuren en tuindeuren van de bestaande bouw demonteren en aanbieden via een circulaire marktplaats;
- zal oude bakstenen hergebruiken voor het plaatsen van één tuinmuur

Conclusie

De energieprestatie en milieuprestatie (MPG) zijn beter dan aan de landelijk wettelijke eisen en de gemeentelijke prestatieafspraken. Vanuit duurzaamheid bestaat er geen belemmering voor de toekomstige bestemming.

5.19 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor deze planontwikkeling

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid
De te ontwikkelen grond is eigendom van de gemeente.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Johan Wagenaarkade 1-10bis. M.b.t. dit plangebied faciliteert dit bestemmingsplan de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Vanwege de prognose dat Utrecht naar ruim 450.000 inwoners groeit in 2040 en de aantrekkende woningmarkt wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan Johan Wagenaarkader 1-10bis voldoende aannemelijk geacht.

De ontwikkeling betreft een initiatief van grondeigenaar Mitros. De gemeente heeft in deze een faciliterende rol en neemt niet deel aan de feitelijke ontwikkeling van het plangebied. De ontwikkeling geschiedt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De kosten verband houdend met het opstellen van dit bestemmingsplan, alsook met de uitvoering ervan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer.

De door de gemeente te maken kosten worden door middel van een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. Ditzelfde geldt voor eventuele planschade. De Wet ruimtelijke ordening verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van de realisatie van een bouwplan, zoals benoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is en er geen wens bestaat tot nadere verankering van eisen ten aanzien van fasering en inrichting van de openbare ruimte. In dit geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten, waardoor de gemeentelijke kosten worden verhaald en het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Leges
De gemeentelijk kosten voor de begeleiding en toetsing van aanvragen voor vergunningen, worden uit de daarvoor bestemde leges gedekt. Voor het verhaal van door de gemeente gemaakte kosten die niet worden gedekt uit de reguliere leges is een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierin worden alle door de gemeente voor dit initiatief gemaakte kosten verhaald.

Planschade
Ten aanzien van de aansprakelijkheid voor mogelijke planschade is in de genoemde overeenkomst vrijwaring voor de gemeente opgenomen. Eventuele planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

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

De VRU (Veiligheidsregio Utrecht) heeft aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De RUD Utrecht (Regionale Uitvoerings Dienst) had een tekstuele opmerking over de paragraaf externe veiligheid. Naar aanleiding hiervan is de conclusie van deze paragraaf aangevuld.

De HDSR (Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden) had enkele opmerkingen over de waterparagraaf. Deze betroffen de watercompensatie, infiltratievoorzieningen en overige adviespunten ten aanzien van het voorkomen van wateroverlast. De waterparagraaf is aangevuld wat betreft de watercompensatie en infiltratievoorzieningen. De overige punten betreffen nog geen vastgesteld beleid en zijn daarom niet overgenomen.

Rijkswaterstaat (RWS) heeft twee opmerkingen gemaakt over geluid. Ten aanzien van het geluid van de A2 heeft RWS aangegeven dat er een hogere waardenbesluit genomen moet worden en dat de benodigde bouwkundige maatregelen in de planregels moeten worden geborgd. En wat betreft scheepvaartlawaai heeft RWS aangegeven uit de toelichting blijkt dat bij de geluidwerende maatregelen van de nieuwbouw rekening gehouden moet worden met scheepvaartlawaai. RWS geeft aan dat dit in de planregels moet worden vastgelegd.

Er is een hogere waardenbesluit genomen. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat de

nieuwbouw moet voldoen aan het hogere waardenbesluit. In het hogere waardenbesluit zijn de maatregelen opgenomen ten aanzien van de bouwkundige maatregelen. Aangezien voor scheepvaartlawaai geen wettelijk kader geldt, is dit niet geborgd in het bestemmingsplan, maar heeft wel de afweging plaatsgevonden dat er een aanvaardbare situatie ontstaat. Uit de met het bestemmingsplan gecoördineerde omgevingsvergunning blijkt bovendien dat bij het bepalen van de geluidwerende maatregelen rekening is gehouden met alle geluidbronnen.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

7.2 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

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

7.2.1 Het gebruik van het woord of

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

7.2.2 Nadere eisen

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

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

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

Nadere eisen dienen er voor om binnen de toegekende bestemming en bouwmogelijkheden maatwerk te kunnen leveren op perceelsniveau. De noodzaak voor dit maatwerk is gelegen in de specifieke ruimtelijke omstandigheden van het betreffende (of het aangrenzende) perceel, die niet op voorhand te regelen zijn in de algemeen geformuleerde bestemmingsregeling.

Deze specifieke ruimtelijke omstandigheden kunnen de volgende aspecten betreffen:

- stedenbouwkundige aspecten;
- landschappelijke en of ecologische aspecten;
- milieukundige aspecten;
- cultuurhistorische aspecten;

- verkeersaspecten;
- sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen/bouwwerken.

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Regeling bijbehorende bouwwerken

In het Besluit omgevingsrecht Bijlage II artikel 2 staan de vergunningvrije bijbehorende bouwwerken opgesomd. Deze vergunningvrije bouwwerken zijn in 2014 aanzienlijk verruimd. De vergunningvrije bouwwerken komen overeen met de voorheen door de gemeente Utrecht gehanteerde standaard erfbebouwingsregeling bij woningen. Besloten is daarom om in het bestemmingsplan geen aparte regels meer op te nemen voor bijbehorende bouwwerken, maar om te verwijzen naar de vergunningvrije bijbehorende bouwwerkenregeling in het Besluit omgevingsrecht.

7.4 Locatie specifieke omstandigheden

Het plangebied is gelegen in de Halve Maan-Zuid dat onderdeel uitmaakt van de wijk Oog in Al en ten westen ligt van de binnenstad van Utrecht. Oog in Al is een driehoekig eiland en het Amsterdam-Rijnkanaal bevindt zich in het westen, het Merwedekanaal in het noordoosten en de Leidsche Rijn in het zuiden. De wederopbouwwijk Halve Maan is in het algemeen te typeren als een woonbuurt dat in de jaren '50 direct aan het Amsterdam-Rijnkanaal is gebouwd en een schakelpunt is tussen verschillende structuren. De karakteristieke Beethovenlaan is de belangrijkste as in het door Berlage (in het Uitbreidingsplan Utrecht 1921) ontworpen plan voor de wijk Oog in Al, die het park Oog in Al verbindt met het Beethovenplantsoen, de kruising met de Josep Haydnlaan met het Hendrika van Tussenbroekplantsoen die eindigt met de voorgevel van de Matthëuskerk. Deze zichtlijn, tussen park en kerk, is groen vormgegeven door bomen en twee plantsoenen, waarmee de as wordt benadrukt.

De wijk Halve Maan is samen met 30 andere gebieden door de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en daardoor beeldbepalend en vertegenwoordigt een belangrijke stedebouwkundige waarde.

In het nieuwe plan wordt met een zorgvuldige inpassing de impact op het bestaande beeld beperkt. Dit gebeurt onder meer door de hagen die in de huidige opzet aanwezig zijn rond gebouwen, zowel in de binnentuin als aan de openbare ruimte, aan de buitenzijde van de nieuwbouw voor te zetten, zodat er ook in de nieuwe situatie zo veel mogelijk eenheid blijft in het stedenbouwkundige opzet. Bij de nieuwe bouwblokken zullen de buitenruimten van de woningen op de begane grond door middel van hagen op een robuuste manier worden omsloten, die overeenkomen met de wat grotere schaal van het park en de bestaande bouwblokken.

Ter voorkoming dat er afbreuk wordt gedaan aan de bestaande stedebouwkundige en cultuurhistorische waarden en aan de eenheid tussen het projectgebied en de omgeving is het van belang dat de groene hekwerken en hagen bij de nieuwbouw gehandhaafd blijven en vergunningvrije bouwwerken op het (achter)erf worden uitgesloten.

7.5 Systematiek van de bestemming Wonen

Aan-huis-verbonden bedrijf

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

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

Nadere eisen

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

7.6 Artikelsgewijze toelichting

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De verschillende soorten groenvoorzieningen (met uitzondering van het snippergroen) zijn opgenomen in één bestemming. Een groot deel van het groen heeft alleen een functie als plantsoen

of als speelplek.

Binnen de bestemming Groen is ook waterbeheer, waterberging en sierwater toegestaan. De kleinere watergangen zijn dan ook niet apart bestemd. Daarnaast mogen er binnen deze bestemming ook voet- en fietspaden worden gerealiseerd.

Artikel 4 Tuin-1

Binnen deze bestemming zijn siertuinen bij de aangrenzende woningen en bijbehorende erven, toegangen en open terreinen mogelijk. Aangezien de tuinen behoren bij alzijdige woongebouwen en als voortuin worden gezien, mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal 1 meter.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied
De meeste wegen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Dit zijn de wegen met hoofdzakelijk een functie voor het bestemmingsverkeer. Ook de pleinen, de bermen van wegen en het snippergroen maken hier deel van uit. Er zijn kleine gebouwtjes toegestaan bijvoorbeeld voor het realiseren van fietsenstallingen.

Artikel 6 Wonen
Binnen deze bestemming zijn 54 woningen toegestaan met eventueel een aan-huis-verbonden bedrijf of een bed & breakfast. Daarnaast zijn water, waterberging en voorzieningen en functies die bij de bestemming horen toegestaan, zoals (ondergrondse) gebouwde parkeervoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

Er mag uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak. De grens van het bouwvlak is tevens de voorgevellijn. Deze ligt daarmee rondom de bebouwing, aangezien het alzijdige bebouwing betreft.

Aan-huis-verbonden bedrijf

Een onderdeel van de bestemming Wonen is de regeling van de aan-huis-verbonden bedrijven als ondergeschikte functie bij het wonen. Zoals de naam al aangeeft, gaat het bij een aan-huis-verbonden bedrijf om een beroeps- of bedrijfsuitoefening in combinatie met wonen en dus door één van de bewoners van de woning. Aan-huis-verbonden-bedrijven zijn toegestaan onder de voorwaarden dat de vloeroppervlakte niet groter is dan een derde deel van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 60 m2. De vloeroppervlakte in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag ook niet groter zijn dan 60 m2. Er mogen bedrijfsactiviteiten uitgevoerd worden in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist.

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Voor gebieden met een archeologische verwachting geldt dat een archeologievergunning noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 1.000 m2 en dieper dan 50 cm beneden het huidige maaiveld.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)
Het Amsterdam Rijnkanaal heeft ook een waterkerende functie. Hiervoor is daarom een dubbelbestemming opgenomen, waarin is geregeld dat bouwen alleen plaats mag vinden indien dit de waterkerende functie niet schaadt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een stuk grond dat al eens was betrokken bij het verlenen van een omgevingsvergunning bij de beoordeling van latere bouwplannen nogmaals wordt betrokken.

Artikel 10 Algemene bouwregels
Dit artikel regelt de mogelijkheid voor (beperkte) overschrijdingen van bebouwingsgrenzen die op de kaart zijn aangegeven, een voorwaardelijke verplichting over parkeren en regels voor woningvorming en omzetting.

Voorwaardelijke verplichting over parkeren
Deze planregel volgt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 september 2015 (201410585/1) over bestemmingsplan "KPN Campus Fockema Andreaelaan, Rubenslaan e.o.".

Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Bro maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Artikel 10.3 lid 1 van de planregels regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijk beleid (ten tijde van het opstellen van deze toelichting: de Nota Stallen en Parkeren 2013).

Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen.

Als gedurende de geldigheid van dit bestemmingsplan het parkeerbeleid wordt gewijzigd, geldt als uitgangspunt dat een aanvraag om omgevingsvergunning aan het op dat moment geldende parkeerbeleid wordt getoetst. Daarom bevat artikel 10.3 lid 2 een regel die bij gewijzigd beleid een afweging over de bij de aanvraag horende parkeereis, zodat gemotiveerd wordt in hoeverre het nieuwe beleid wordt toegepast. Recent is de Nota Stallen en Parkeren gewijzigde via het op 28 maart 2019 vastgestelde addendum Nota parkeernormen fiets en auto.

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

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

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeente een vergunning vragen voor woningvorming en omzetting. In lid 10.4 bepaalt de regel onder 1 dat het omzetten en woningvormen zonder vergunning verboden is. De regel onder 2 geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, in afwijking van de regel onder 1, woningvorming of omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte toe te staan. Burgemeester en wethouders toetsen hierbij aan de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht. De voorwaarde voor het verlenen van de vergunning is, dat de nieuwe woningen of onzelfstandige woonruimten voldoen aan de oppervlakte- en geluidseisen dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, het verkeer, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de buren.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels
De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een algemeen gebruiksverbod hoeft derhalve niet meer in de planregels te worden opgenomen. Het is wel mogelijk om in het bestemmingsplan aan te geven wat onder verboden gebruik in ieder geval wordt verstaan. In dit artikel is opgenomen dat onder verboden gebruik wordt verstaan: onbebouwde gronden te gebruiken als staanplaats voor onderkomens als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan of als stortplaats voor puin en afvalstoffen.

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

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

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

Woningvorming en omzetting
Het bestemmingsplan bevat een algemene gebruiksregel voor het vormen en het omzetten van

woningen met behoud van een goede leefkwaliteit. Deze regel is, in aanvulling op de algemene bouwregel over woningvorming en omzetting nodig, omdat woningvorming en omzetting soms ook zonder bouwkundige aanpassingen kan plaatsvinden.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de geluidszone vanwege bedrijventerrein Hooggelegen. Het gaat hier om de zone als bedoeld in hoofdstuk V van de Wet geluidhinder buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

Daarnaast is er een vrijwaringszone voor het aanwezige straalpad opgenomen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels
Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de regels. Dit heeft primair tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Ze kunnen worden toegepast als er niet op grond van de bestemmingsregelingen in hoofdstuk 2 al afgeweken kan worden. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 14 Overige regels
Er mogen uitsluitend geluidgevoelige bestemmingen worden opgericht indien het bouwplan in overeenstemming is met de Wet geluidhinder of met het besluit ontheffing Hogere waarde.

Artikel 15 Overgangsrecht
In het Besluit ruimtelijke ordening is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 16 Slotregel
In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven.

Prostitutie
In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen gevestigd met een vergunning op basis van de APV. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan en zijn seksinrichtingen uitgesloten in de gebruiksbepaling en in de

begripsbepaling "aan-huis-verbonden bedrijf". Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algeheel verbod, maar wel een verbod op seksinrichtingen binnen dit plangebied.

7.7 Lijst van Bedrijven functiemenging

Toepassing Lijst van Bedrijven functiemenging

Algemeen

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen' en de 'Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijven functiemenging is gebaseerd op de Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De Lijst van Bedrijven functiemenging wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de Lijst van Bedrijven functiemenging) bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Lijst van Bedrijven functiemenging toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de Lijst van Bedrijven functiemenging worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het voornamelijk om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

De toegepaste Lijst van Bedrijven functiemenging

De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van Bedrijven functiemenging. In de Lijst van Bedrijven functiemenging zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking in de categorisering opgenomen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van Bedrijven functiemenging zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de vermelde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.

2. In de Lijst van Bedrijven functiemenging is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het

onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Categorie-indeling
Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van Bedrijven functiemenging hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C
Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Flexibiliteit
De Lijst van Bedrijven functiemenging blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van Bedrijven functiemenging is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de Lijst van Bedrijven functiemenging is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van Bedrijven functiemenging niet zijn vermeld, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken en vestiging van een dergelijk bedrijf kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

7.8 Handhaving

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden.

Doel handhavend optreden

Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingsplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven

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

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