Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Lomanlaan 103 – 105, De Gezusters, Transwijk

Vastgesteld,



Chw bestemmingsplan Lomanlaan 103 – 105, De Gezusters, Transwijk

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Doelstelling 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Geldende plannen 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 11

2.1 Rijksbeleid 11
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 16
2.3 Gemeentelijk beleid 21
2.4 Conclusie 34

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 35

3.1 Inleiding 35
3.2 Beschrijving van het plangebied 35
3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied 37

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 39

4.1 Projectbeschrijving 39
4.2 Verkeer en openbare ruimte 41

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 45

5.1 Inleiding 45
5.2 Milieueffectrapportage 45
5.3 Bedrijven en milieuzonering 46
5.4 Geluidhinder 47
5.5 Externe veiligheid 48
5.6 Ontplofbare Oorlogsresten 49
5.7 Luchtkwaliteit 50
5.8 Bodem 51
5.9 Natuurbescherming 52
5.10 Bomen 55
5.11 Water en klimaatadaptatie 56
5.12 Archeologie 64
5.13 Kabels en leidingen 66
5.14 Kwaliteit van de leefomgeving 66
5.15 Gezond stedelijk leven 69
5.16 Toegankelijkheid 70
5.17 Circulaire economie en instrumenten duurzaam bouwen 70
5.18 Conclusie 74

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 75

6.1 Economische uitvoerbaarheid 75
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 75

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 77

7.1 Inleiding 77
7.2 Regeling bijbehorende bouwwerken 77
7.3 Opbouw regels 77

7.4 Nadere toelichting begripsomschrijvingen 78
7.5 Systematiek van de bestemming Wonen 79
7.6 Artikelsgewijze toelichting 79
7.7 Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 83
7.8 Lijst van Horeca-activiteiten 85
7.9 Handhaving 86

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doelstelling

1.1.1 Aanleiding

Woningbouwcorporatie Mitros wil het verouderde voormalig kantoorpand "de Zusters" aan de Lomanlaan 103/105 definitief vervangen door een wooncomplex. Het initiatief betreft de ontwikkeling van twee nieuwe woontorens aan de Lomanlaan die het verouderde voormalige kantoorcomplex moeten vervangen. In de twee torens komen 215 appartementen tussen de 50 en 80 m2 met een volledig verdiepte parkeergarage. De ontwikkeling maakt deel uit van de randzone van Park Transwijk, waar "hoogbouw op een groen tapijt" de overgang van park naar woonwijk markeert.

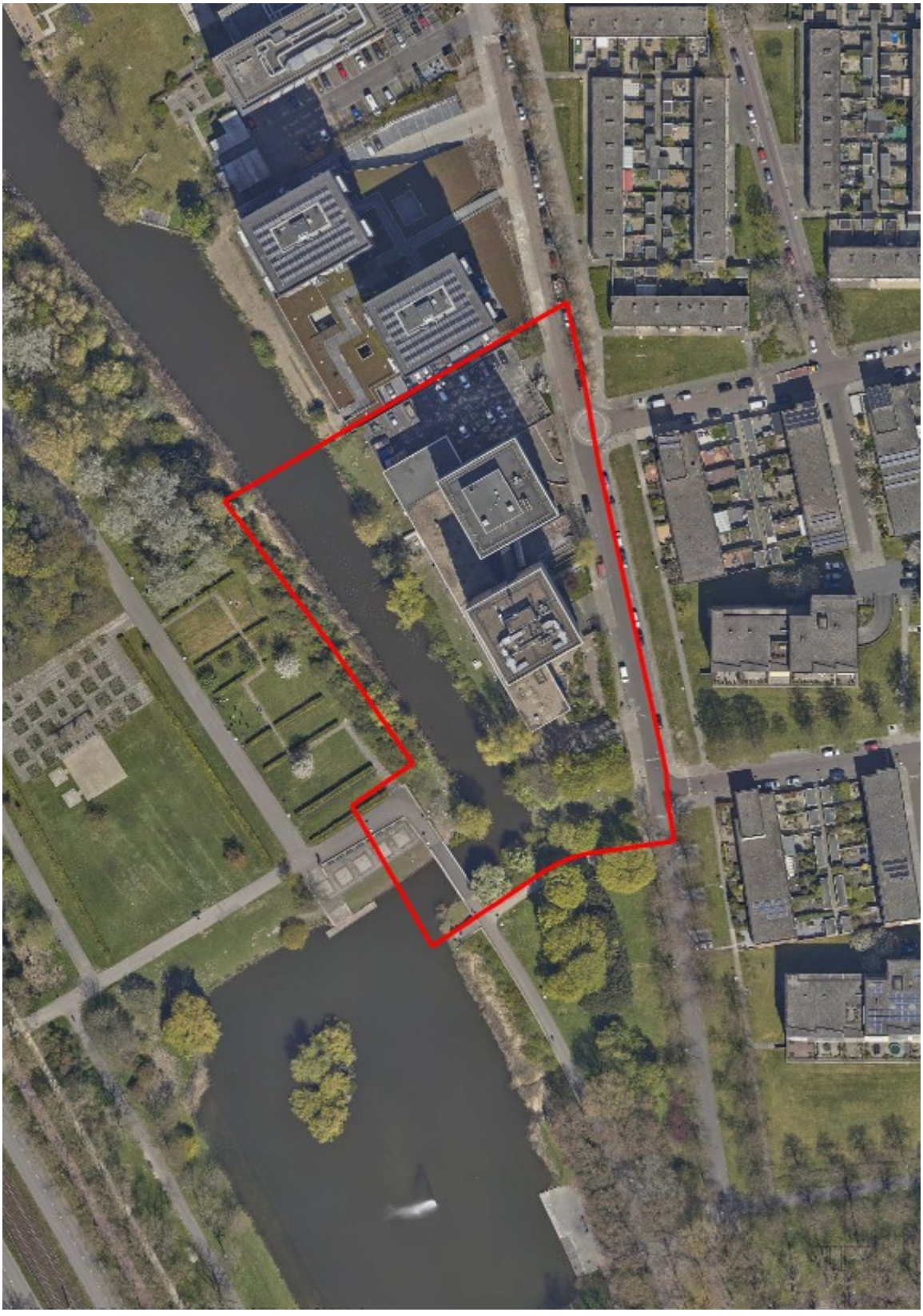
Dit bestemmingsplan maakt herontwikkeling van de verouderde voormalige kantoorpanden aan de Lomanlaan mogelijk. Herontwikkeling van de locatie Lomanlaan 103-105 draagt bij aan de Utrechtse binnenstedelijke verdichtingsopgave en aan de ambitie voor 'Gezond stedelijk leven' door de bouw van 215 woningen, maar tegelijkertijd ook aan de verbetering van de openbare ruimte. Ook draagt het project voor Mitros bij aan hun groeiopgave in de stad, zoals is vastgelegd in de Prestatieafspraken met de Gemeente Utrecht. In het project wordt ingezet op efficiënt ruimtegebruik door onder de gebouwen te parkeren. Zo wordt de buurt niet belast met extra parkeerdruk als gevolg van deze ontwikkeling. Het terrein van het complex krijgt een groene inrichting met een gemeenschappelijke functie voor de nieuwe bewoners. Dit stimuleert ontmoeting en interactie en draagt daarmee bij aan de levendigheid en de sociale binding van de (nieuwe) bewoners.

Door middel van een nieuwe fiets- en voetgangersverbinding wordt de relatie met park Transwijk verbeterd. Binnen het plangebied wordt een reservering voor een nieuwe brug en route opgenomen. Uitwerking en ontwerp van deze route is onderdeel van een nieuw te ontwikkelen visie voor Park Transwijk. Hier wordt naar verwachting in 2022 mee gestart.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Lomanlaan ligt in Transwijk, op de overgang van Park Transwijk en de laagbouw, in de invloedszone van de Merwedekanaalzone. Het gebied is onderdeel van de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk, waar samen met de buurt aan wordt gewerkt.

De kavel van 'de Zusters' ligt tussen de Lomanlaan en de oever van de Singel van het Transwijkpark. Aan de noordzijde grenst het aan de ontwikkeling van Lomaanlaan 55, waar op het moment twee nieuwe woontorens zijn gebouwd. Aan de zuidzijde loopt de kavel uit in een smallere vorm in het groen van het park.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing van het plangebied.

1.3 Geldende plannen

Dit bestemmingsplan vervangt voor de locatie van het plangebied de volgende bestemmingsplannen **en verordeningen.**

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Actualisering diverse gebieden	31 oktober 2013	

Het plangebied is onderdeel van het Bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden', vastgesteld op 31 oktober 2013. Volgens dit bestemmingsplan is hier een maximale goothoogte mogelijk van 30 meter. De kavel mag voor maximaal 70% worden bebouwd, en de functie is 'Gemengd'.

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen, met inachtname van het bepaalde in 11.3 onder a;
b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor bestaande kantoren, alsmede zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten tot 1.500m2 per gebouw, horeca tot en met categorie D van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten en dienstverlening, met inachtname van het bepaalde in artikel 11.3 onder b, binnen het bestaande kantoorvolume;
c. bedrijven, tot in de categorie A en B1 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
d. sport;
e. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

De woonfunctie waarin het bouwplan voorziet wijkt af van dit bestemmingsplan, evenals de maximale bouwhoogte.

Naast de bestemming 'Gemengd' kent het kavel een dubbelbestemming 'waarde - Archeologie'. De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3wordt 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 maakt herontwikkeling van de verouderde voormalige kantoorpanden aan de Lomanlaan mogelijk. Herontwikkeling van de locatie Lomanlaan 103-105 draagt bij aan de Utrechtse binnenstedelijke verdichtingsopgave en aan de ambitie voor 'Gezond stedelijk leven' door de bouw van 215 woningen, maar tegelijkertijd ook aan de verbetering van de openbare ruimte. Ook draagt het project voor Mitros bij aan hun groeiopgave in de stad, zoals is vastgelegd in de Prestatieafspraken met de Gemeente Utrecht. In het project wordt ingezet op efficiënt ruimtegebruik door onder de gebouwen te parkeren. Zo wordt de buurt niet belast met extra parkeerdruk als gevolg van deze ontwikkeling. Het terrein van het complex krijgt een groene inrichting met een gemeenschappelijke functie voor de nieuwe bewoners. Dit stimuleert ontmoeting en interactie en draagt daarmee bij aan de levendigheid en de sociale binding van de (nieuwe) bewoners.

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
De ontwikkeling van dit bestemmingsplan valt niet binnen één van de projecten of onderwerpen die zijn aangewezen in het Barro. Dit geldt ook voor het Rarro. Er zijn vanuit het Barro en het Rarro geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

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.

Gebiedsontwikkeling per regio (betekenis voor Utrecht)
Het kabinet heeft voor 9 regio's in Nederland opgaven van nationaal belang uitgewerkt. Het gaat hierbij om doelen die voor Rijk en regio van belang zijn. Voor Utrecht geldt daarbij dat Utrecht belangrijk is als het gaat om de verbinding van autowegen, spoorwegen en vaarwegen. Station Utrecht Centraal heeft daarbij een centrale rol. Ook speelt de regio Utrecht een belangrijke rol bij de verdere ontwikkeling van de topsector Life Sciences.

Plangebied

Het gaat hier om bestaand stedelijk gebied gaat, aangezien er sprake is van sloop/nieuwbouw van een bestaand object (woningen en kinderdagverblijf), dat wordt begrensd door woningen en een park. De huidige bestemming is gemengd met aanduiding kantoor.

De bestaande bebouwing werd ook gebruikt als kantoor, maar wordt op dit moment gebruikt als kinderdagverblijf, 91 reguliere woningen en 32 wooneenheden gehuurd door Stichting de Veste (woonruimten voor bijzondere doelgroepen). De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van 215 woningen, 83 parkeerplaatsen, ruimte voor horeca met terras en 7 bij horeca behorende parkeerplaatsen. De woningen bestaan uit appartementen tussen de 50 en 80 m2. Er worden 161 sociale huur appartementen en 54 middenhuur appartementen gerealiseerd. Van de 52 m2 appartementen vallen er 32 onder het segment middenhuur. Hetzelfde geldt voor 22 van de ca. 73 m2 appartementen.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van maximaal 92 woningen mogelijk. Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan is voor wat betreft de toevoeging van woningen dus 'ladderplichtig'.

Daarnaast maakt het bestemmingsplan horeca met terras mogelijk. In het huidige bestemmingsplan (Actualisering diverse gebieden, 31-10-2013) geldt de bestemming gemengd met functieaanduiding kantoor. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat horeca tot en met categorie D (op basis van lijst van Horeca-activiteiten en dienstverlening opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan) is toegestaan voor het hele plangebied. Uit deze lijst blijkt dat een restaurant, bistro, crêperie, lunchroom, ijssalon, koffiebar, koffie/theehuis is toegestaan. Uit jurisprudentie blijkt dat een verplaatsing van een functie die al was toegestaan binnen hetzelfde gebied, waarbij het bebouwd oppervlak niet toeneemt, geen nieuwe stedelijk ontwikkeling betreft1. Daarmee is de horeca niet ladderplichtig.

De 83 parkeerplaatsen die worden voorzien zijn ondergeschikt aan de woningen en zijn daarmee niet ladderplichtig.

Beschrijving behoefte

Kwantitatieve behoefte

Het woonbeleid van de gemeente Utrecht met daarin de speerpunten en ambities is vastgesteld in de woonvisie (2019). Op korte termijn zijn 5 speerpunten benoemd:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie; We gebruiken de groei van de stad en stimuleren onze partners om de bouwproductie hoog te houden. Daarmee werken naar de streefpercentages voor de lange termijn en gemengde wijken.
- Meer gemengde wijken; De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
- Doorstroming; We willen dat er meer woningaanbod (vrij)komt. Bouwen van kwalitatief goede woningen in de middencategorie en het sociale segment, onder andere via gemengde projecten, en slimme woonruimteverdeling zorgen voor de toename van verhuisketens (betere

doorstroming).
- Een (t)huis voor iedereen; We streven naar een passend woningaanbod voor alle (toekomstige) inwoners van Utrecht. We zorgen binnen een redelijke termijn voor huisvesting voor Utrechters die onze hulp het hardst nodig hebben.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid; We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

In wijken met een homogene woningvoorraad en een oververtegenwoordiging van sociale huurwoningen vragen we corporaties via het huurprijsbeleid te differentiëren binnen het sociale segment, zodat kwetsbaren minder geconcentreerd worden gehuisvest. Het gericht inzetten van het huurbeleid, zoals bijvoorbeeld het tweehuren beleid, door de corporaties is hiervoor een mogelijkheid. We betrekken hierbij ook andere (zorg)partners en zoeken naar mogelijkheden om combinaties aan te gaan. Naast een inhaalslag in de middencategorie zien we een grote vraag naar woningen in het sociale segment. Ook in dit segment laten we het woningaanbod groeien.

Prestatieafspraken woningcorporaties

De herontwikkeling van de Lomanlaan is opgenomen in de Raadsbrief Prestatieafspraken woningcorporaties en huurdersorganisaties 2020-2024 in bijlage 2 van de prestatieafspraken met Mitros.

Actieplan Middenhuur actualisatie 2017

Utrecht groeit, en doet dit volgens het leidend principe van gezonde verstedelijking. Betaalbaar wonen voor een diversiteit aan huishoudens is daarbij een van de aandachtspunten. Middenhuur is hierin een categorie die van belang is voor de doelgroepen net afgestudeerden, jonge huishoudens die instromen in sociale huur maar vervolgens niet kunnen doorstromen en daardoor in feite scheefwonen, en gezinnen met een middeninkomen. Daarom is het volgende uitgangspunt opgenomen:

Een gebruikersoppervlak (GBO) van minimaal 50 m2 bij een kale aanvangshuur vanaf de liberalisatiegrens, oplopend naar een GBO van minimaal 80 m2 bij aanvangshuur van € 950,- per maand.

Bevolkingsprognose

Op 1 januari 2019 telde Utrecht 352.941 inwoners, een toename van 5.367 personen vergeleken met het jaar daarvoor. In het jaar 2018 werd de 350.000e inwoner van de stad geboren. Op basis van de huidige prognose is de verwachting dat Utrecht in 2025 het aantal van 400.000 inwoners passeert. In 2030 groeit het aantal inwoners door naar 431.903. Een toename van 73.034 inwoners in de periode 2020-2030

Het plangebied is gelegen in de wijk Zuidwest. Alle wijken zullen in de periode tussen 2019 en 2040 een groei van het inwonertal laten zien. De prognosecijfers tonen dat Zuidwest naar verwachting de grootste wijk wordt in 2040. Zuidwest neemt toe van 38.428 inwoners in 2019 naar circa 62.000 inwoners in 2040. Tussen 2020-2030 zal het aantal inwoners groeien met 16.364 inwoners.

Woningbouwopgave

In 2018 is in opdracht van de regio U10 en de provincie Utrecht een regionaal onderzoek uitgevoerd waarbij een inschatting is gemaakt van de woningbehoefte voor de regio Utrecht (U16). Voor de periode 2017-2040 is voor de U16 een huishoudengroei geprognotiseerd van 90.000 en er wordt uitgegaan dat er 14.000 woningen vervangen moeten worden na sloop. In de periode van 2017 tot 2040 moeten er dus 104.000 woningen worden bijgebouwd in de regio Utrecht (16 gemeenten) om het bestaande tekort niet verder op te laten lopen. Hiervan zijn er 60.000 woningen voor de stad Utrecht (Primos, 2019; MPR, 2020).

Om te komen tot een langdurig hoog bouwtempo stuurt de gemeente op de ambitie om de komende vier jaar te komen tot een verhoogde bouwproductie van 4.500 woningen per jaar, waarvan minimaal 35% sociale huur en minimaal 25% middensegment. Minimaal omdat 'overproductie' nodig is om uiteindelijk de ambities te kunnen behalen (MPR, 2020). Tussen 2020-2030 zullen er in de gemeente Utrecht 31.263 woningen gebouwd moeten worden om in de vraag te kunnen voorzien.

De inzet van de STUW-corporaties (waaronder Mitros) is dat ze willen meegroeien met de stad en de investeringscapaciteit maximaal inzetten om goede en betaalbare woningen te realiseren. Hierbij willen zij invulling geven aan de gemeentelijke locaties, maar kijken ook nadrukkelijk naar verdichting op eigen locaties. De beoogde herontwikkeling voorziet in het verdichten van de bestaande locaties (Stadsakkoord Wonen, 2019).

Toekomstig aanbod

Uit de raadsbrief van 3 maart 2020 volgt de meest actuele planvoorraad in de gemeente Utrecht. Voor de ladderonderbouwing is alleen de harde planvoorraad relevant. De harde planvoorraad volgens de gemeente zijn ook woningbouwontwikkelingen die zijn vastgesteld in een intentiedocument of omgevingsvisie, alsmede plannen die onderdeel zijn van de gemeentelijke grondexploitaties en vastgestelde prestatieafspraken. Deze zijn apart opgenomen in tabel 3, maar benadrukt moet worden dat voor de ladder plannen hard zijn als deze zijn vastgesteld in een bestemmingsplan. In de gemeente Utrecht zijn er voor 13.760 woningen aan toekomstige harde bouwplannen (definitie ladderonderbouwing).

Woningbehoefte

Als de bouwopgave afgezet wordt tegen de harde planvoorraad (definitie ladderonderbouwing) dan blijkt er nog een behoefte aan 17.503 woningen te zijn in de periode 2020-2030.

Kwalitatieve behoefte

In het Meerjaren Perspectief Ruimte van gemeente Utrecht (2020) is opgenomen dat de 'harde' plancapaciteit (volgens definitie gemeente) voor 32% bestaat uit zelfstandige sociale huurwoningen waarvan 7% zelfstandige studenteneenheden en 25% reguliere sociale huurwoningen. Dat er een kleine stijging zien in het percentage reguliere sociale huur in de plancapaciteit is positief, maar gegeven het streven deze voorraad richting 2040 op peil te houden (35%), nog niet voldoende.

De belangrijkste doelgroepen voor middenhuur zijn net afgestudeerden, jonge huishoudens die instromen in sociale huur maar vervolgens niet kunnen doorstromen en daardoor in feite scheefwonen, en gezinnen met een middeninkomen. Door recent overheidsbeleid en de huidige marktontwikkelingen is het voor deze groepen steeds lastiger geworden om een passende woning wat betreft prijs en oppervlakte te vinden op de Utrechtse woningmarkt. Uit onderzoek blijkt dat de middenhuur-doelgroepen behoefte hebben aan woningen van minimaal 50 m2 (gemeente Utrecht, 2017).

Uit de regionale woningmarktanalyse van Companen (2018) blijkt dat de opgave voor sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht voor tweederde uit appartementen bestaat. Voor middenhuur bestaat de behoefte voor 70% uit appartementen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een gedifferentieerd aanbod van woningen. Daarnaast wordt er gevarieerd in huurprijs, zodat Mitros verschillende doelgroepen kan aantrekken. De woningen voldoen aan de kwalitatieve standaarden en de duurzaamheidseisen van BENG1. Daarnaast krijgen de woningen een hoogwaardige uitstraling middels wonen in het park. Er is dus tevens een kwalitatieve behoefte naar woningen in de sociale huursector.

Ruimtelijk economische effecten

Gezien de sterke woningbehoefte in de gemeente Utrecht is er geen aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk economische effecten (leegstand) te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Om de herontwikkeling van de Lomanlaan 103-105 mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- Tussen 2020-2030 zullen er in de gemeente Utrecht 31.263 woningen gebouwd moeten worden om in de vraag te kunnen voorzien.
- In de gemeente Utrecht zijn er voor 13.760 woningen aan toekomstige harde bouwplannen (definitie ladderonderbouwing).
- Als de bouwopgave afgezet wordt tegen de harde planvoorraad (definitie ladderonderbouwing) dan blijkt er nog een behoefte aan 17.503 woningen te zijn in de periode 2020-2030. Er is dus een kwantitatieve behoefte naar woningen in Utrecht.
- In de harde planvoorraad (definitie gemeente) wordt het beoogde percentage sociale huur (35%) nog niet gehaald. Daarnaast is er vanuit afgestudeerden, jonge huishoudens en gezinnen met een middeninkomen vraag naar middenhuur vanaf 50 m2. De woningbouwopgave voor sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht bestaat voor tweederde uit appartementen. Voor middenhuur bestaat de behoefte voor 70% uit appartementen. Er is dus tevens een kwalitatieve behoefte naar woningen in de sociale huursector.
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

De herontwikkeling van Lomanlaan 103-105 in Utrecht voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.4 Structuurvisie Ondergrond

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

De Structuurvisie Ondergrond gaat over de nationale belangen van de drinkwatervoorziening en de energievoorziening, en de weging van beide belangen ten opzichte van elkaar. Het gaat bijvoorbeeld over grondwaterwinning, gaswinning, geothermie en het opslaan van CO2. Deze Structuurvisie beoogt duidelijkheid te verschaffen over de mogelijke combinatie van grondwaterwinning en mijnbouwactiviteiten en tegelijkertijd beide belangen in voldoende mate te dienen. Dat betekent dat er steeds gezocht is naar de balans tussen enerzijds het beschermen van het grondwater voor de toekomstige drinkwatervoorziening en anderzijds het benutten van de ondergrond voor de - transitie naar een duurzame - energievoorziening. In de structuurvisie wordt aangegeven waar activiteiten in de ondergrond ruimtelijk uitgesloten of gecombineerd kunnen worden, nog voorafgaand aan een concreet initiatief.

Plangebied

Het plan ligt niet binnen een beschermingszone voor grondwater. Het plan voorziet niet in activiteiten die een negatieve invloed kunnen hebben op de grondwaterwinning of op de drinkwatervoorziening.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vormgegeven worden. De Omgevingsverordening heeft van 1 juni 2021 tot en met 12 juli 2021 ter inzage gelegen en zal naar verwachting in maart 2022 vastgesteld worden. De Omgevingsverordening treedt op 1 juli 2022 tegelijk met de Omgevingswet in werking.

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

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

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

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

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 plan betreft de realisatie van een woongebouw met één commerciële functie binnen het bestaand stedelijk gebied. Gezien de vraag naar woningen is de herontwikkeling naar woningbouw op deze locatie wenselijk. Wat betreft het ontwerp van het woongebouw en de inrichting van het erf wordt er aangesloten bij bebouwing langs de Lomanlaan. Op basis hiervan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het woon-en leefklimaat. Tevens wordt langdurige leegstand en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het plan sluit aan bij het provinciaal beleid om de woningbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied op te lossen. Dit plan voldoet daarom aan de ambitie van de Omgevingsvisie.

In de Interim Omgevingsverordening is vooral artikel 9.15 (instructieregel verstedelijking) relevant voor het onderhavige plan. In dit artikel is vastgelegd dat een plan kan voorzien in nieuwe woningbouw als het past binnen het door gedeputeerde staten vastgestelde programma woningbouw en de woningbouw niet leidt tot extra bodemdaling. Daarna moet de duurzame verstedelijkingsladder worden toegepast. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Zie hiervoor ook de beoordeling in paragraaf 2.1.3.

Naast de hiervoor genoemde regels voor het stedelijk gebied gelden ook nog de volgende

algemene regels voor het plangebied:

- Artikel 4.1 Instructieregel bereikbaarheid: een plan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen. In het bestemmingsplan moet dit gemotiveerd worden. Indien uit de analyse blijkt dat er mogelijk sprake is van verslechtering van de bereikbaarheid of toename van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoernetwerk, wordt een mobiliteitstoets uitgevoerd. Voor de toetsing aan deze regel wordt verwezen naar paragraaf 4.2 ;
- Artikel 2.10 Instructieregel overstroombaar gebied: een plan dat betrekking heeft op locaties binnen dit gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan. Het plangebied ligt binnendijks, is reeds volledig verhard en betreft een ontwikkeling binnen stedelijk gebied. Om die reden zijn specifieke bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's niet noodzakelijk.
- Voor een nadere toelichting inzake het aspect water wordt verwezen naar paragraaf 5.11

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

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

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

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

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

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

Plangebied
Het bestemmingsplan maakt herontwikkeling van de verouderde voormalige kantoorpanden aan de

Lomanlaan mogelijk. Herontwikkeling van de locatie Lomanlaan 103-105 draagt bij aan de Utrechtse binnenstedelijke verdichtingsopgave en aan de ambitie voor 'Gezond stedelijk leven' door de bouw van 215 woningen, maar tegelijkertijd ook aan de verbetering van de openbare ruimte. Ook draagt het project voor Mitros bij aan hun groeiopgave in de stad, zoals is vastgelegd in de Prestatieafspraken met de Gemeente Utrecht.

2.2.4 Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

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

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

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

Plangebied

In overleg met de waterbeheerder wordt langs de watergang in het plangebied een natuurvriendelijke oever aangelegd. In Hoofdstuk 5 wordt uitgebreid toegelicht hoe met de verschillende hierboven genoemde aspecten wordt omgegaan.

2.2.5 Voor jong & altijd, Cultuur- en Erfgoedprogramma 2020-2023

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

Het cultuur- en erfgoedprogramma bevat twee beleidsdoelen:

A: Versterken van de culturele infrastructuur

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

B: Behouden, benutten en beleven van cultureel erfgoed

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

Plangebied

Het plangebied en de directe omgeving worden niet gekenmerkt door hoge historische dan wel monumentale waarden. Het betreft een relatief jong ontwikkelingsgebied; er staan geen monumentale panden.

wel is het gevelbeeld van De Zusters vanaf de bouw tot 1991 bepaald door een kunstwerk 'Van de wieg tot het graf' van Nicolaas Wijnberg uit 1969. Dit kunstwerk is grotendeels behouden gebleven en zal een plek krijgen in de nieuwe situatie.

REGIONAAL

2.2.6 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (Eindbalans)

De essentie van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 is verdichting en kwaliteitsverbetering. Dit houdt in het vinden van een oplossing voor de spanning tussen de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het groeiend aantal huishoudens en de behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijke- en economische ontwikkeling.

Woningbouw
Het woningbouwprogramma voor de periode 2015-2030 bedraagt in totaal 68.700 woningen, waarvan 15.000 in Almere zijn gepland. De Ontwikkelingsvisie concentreert de nieuwe woningbouw sterk in bestaand bebouwd gebied: 35.800 woningen zal in bebouwd gebied worden gerealiseerd en 32.900 woningen buiten bebouwd gebied. Nieuwbouw in bestaand gebied is mogelijk door verdichting in stadsdelen en herstructurering van verouderde locaties. De A12-zone en stationsgebied Amersfoort zijn projecten waar in de periode 2015-2030 door transformatie kan worden bijgedragen aan verdichting en kwaliteitsverbetering. De Noordvleugel Utrecht ziet goede mogelijkheden om de complexe binnenstedelijke opgave, waaronder de A12-zone en het stationsgebied van Amersfoort, als nieuw sleutelproject te definiëren.

Werklocaties
Voor bedrijventerreinen heeft de Noordvleugel Utrecht de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2015-2030 berekend op 410 ha bruto. De regio heeft, in overleg met het Rijk, zich de ambitie gesteld om bestaande en nieuwe bedrijventerreinen tien procent intensiever te gebruiken dan nu het geval is. De intensivering zal vorm krijgen door toepassing van de SER-ladder. Daardoor is de planningsopgave tien procent lager: 410 in plaats van 455 ha. De realisatiemogelijkheden zijn echter beperkt: slechts voor 179 ha kan op eigen grondgebied worden ingevuld. Op korte termijn wordt bekeken hoe de vraagzijde zich ontwikkelt en welke mogelijkheden aan de aanbodzijde kunnen worden gevonden voor het ruimtetekort. Het beleid van de regionale overheden om de ontwikkeling van kantoren te concentreren op toplocaties die goed bereikbaar zijn, zal in hoofdlijnen worden voortgezet.

Voorwaarden
De woningbouw en de ontwikkeling van werklocaties dienen te voldoen aan de volgende randvoorwaarden voor het behoud van de kwaliteit van het gebied en voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling als geheel:

- als het mogelijk is om de grote binnenstedelijke opgave in de regio Utrecht tot stand te brengen, worden daarmee kosten van nieuwe weginfrastructuur beperkt.
- De groeiende binnenstedelijke bevolking is tegelijk een randvoorwaarde om het hoogwaardig openbaar vervoer rendabel te maken.
- Het buitengebied dient voldoende groene en watergebonden recreatiemogelijkheden te bieden.
- Het grootste deel van de nieuwe recreatiemogelijkheden zal dicht rond de steden moeten worden aangelegd.
- Daarnaast is er een sterke focus op de aanleg van stad-landverbindingen.
- Het Rijk hanteert voor nieuwbouwlocaties het richtgetal van 75 m^2 recreatief groen per woning. Bij een opgave van 65.500 woningen dient ongeveer 500 ha aan recreatief groen te worden gerealiseerd.
- Enkele gebieden komen niet of in beperkte mate voor uitleg in aanmerking. Met name aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht, in de veenweidegebieden, is de problematiek rondom water én bodemdaling complex.
- In de diepe droogmakerijen in of aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht liggen urgente wateropgaven. Hier wordt gestreefd naar vernatting al dan niet in combinatie met functieverandering.

Plangebied

Het plan draagt bij aan het woningbouwprogramma voor de regio en wordt gerealiseerd in bebouwd gebied.

2.2.7 Waterkoers 2016-2021

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

Het waterschap heeft haar ambities en visies vastgelegd in de Waterkoers 2016-2021.

De koers is een omslag in denken, waarbij het waterschap zich flexibel opstelt en daarbij ruimte laat voor initiatieven uit de samenleving. Andere onderwerpen die in de Waterkoers aan de orde komen zijn waterveiligheid, voldoende water, gezond water, gezuiverd afvalwater en genieten van water.

Plangebied

In paragraaf 5.11 wordt nader ingegaan op water in en om het plangebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

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

Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord 2022-2026 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat' gepresenteerd.

- Utrecht is een stad om van te houden. De stad beweegt: er wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij. De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat. De belangrijkste onderwerpen voor de nieuwe bestuursperiode zijn: De groeiende ongelijkheid in de stad: we zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. Juist in een succesvolle stad als de onze laten we mensen niet vallen.
- De grote woningnood: met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen we ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen.
- De klimaatcrisis: we kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis.

Naast deze 3 grote opdrachten zien we ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtige stad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat we als gemeente al jaren hebben: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken.

Ongelijkheid bestrijden: ongelijk investeren voor gelijke kansen

Onze aandacht gaat vooral naar Utrechters met wie het niet vanzelf goed gaat. We passen het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' toe. Dat houdt in dat de middelen die we beschikbaar hebben als gemeente gaan naar de mensen die dit het hardst nodig hebben. We sturen bij als we zien dat het niet vanzelf goed komt. Zo breiden we bijvoorbeeld de wijkaanpak, die de afgelopen periode is gestart in Overvecht, uit naar een aantal andere wijken en buurten. We gunnen onze Utrechtse jongeren een goed perspectief. Want van een goede start, heb je de rest van je leven profijt. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hier allemaal van belang.

Wooncrisis aanpakken: betaalbaar wonen, goede voorzieningen

Wij vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft met oog voor de bestaande inwoners en een verwelkomende houding richting nieuwe Utrechters. Maar groei is geen doel op zich en het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er zowel voor rust als reuring ruimte gemaakt moet worden. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En dat het voorzieningenniveau in de wijken op peil komt en blijft. We investeren de komende jaren fors in de bestaande stad en op de plekken waar de komende jaren gebouwd wordt. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen we als overheid in bij excessen op de woningmarkt. Ook hier hebben we extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

Klimaatcrisis tegengaan

Om de klimaatcrisis te bestrijden hebben we geen tijd meer te verliezen: wat we de komende 50 jaar doen, zal nog duizenden jaren effect hebben en wat we zeker weten is dat het niet vanzelf goed komt. Wij voelen daarom de verantwoordelijkheid om het onderste uit de kan te halen. Dat doen we door alle mogelijkheden te benutten voor duurzame energieproductie binnen onze gemeentegrenzen. Door met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag te gaan met energiebesparing. Door als overheid een stap naar voren te zetten. En door verder te blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad

te laten verdwijnen. Daarmee lossen we als stad de klimaatcrisis niet in ons eentje op, maar doen we binnen onze mogelijkheden wel alles om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak.

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 in de komende twintig jaar van ruim 350.000 inwoners naar ongeveer 455.000 inwoners in 2040. 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 tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

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 2.3.2.2.7.

Conclusie

Het plan levert een bijdrage aan binnenstedelijke verdichtingsopgave, duurzaamheid, intensief ruimtegebruik, gezondheid en een passende infrastructuur. Door de herontwikkeling van stedelijke ruimte en de inzet op groen en gemeenschappelijke functies wordt er een kwaliteit- en verbindingsimpuls gegeven aan de wijk en past het plan in de RSU.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

Woonvisie Utrecht beter in balans

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

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

Conclusie

Dit plan voorziet in de realisatie van 215 appartementen in zowel sociaal als het middenhuur segment. Van de beoogde appartementen zal minimaal 70% behoren tot het sociale huursegment en minimaal 25% in het middeldure segment. Door deze gemengde opzet past dit plan binnen de kaders van de Woonvisie.

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 woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht'. 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 v an de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht' zien onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. In de beleidsregels zijn eisen opgenomen over de minimale omvang van woningen en is de verplichting opgenomen om de gevolgen van extra woningen of bewoners voor de bestaande situatie in beeld te brengen. De bestemmingsregeling kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over omzetting en woningvorming is neergelegd in die beleidsregels.

Plangebied
Het huisvestingsbeleid is vervat in de bestemmingsplanregels onder artikel 10.2 van dit plan.

Vitale stadswijken, functiemengingin woonwijken (2013)
In de notitie 'Vitale Stadswijken, functiemenging in woonwijken' is uitgewerkt hoe binnen de woonwijken met functiemenging om zal worden gaan. Het doel van de notitie is de beleidsrichting aan te geven en randvoorwaarden te scheppen voor het faciliteren van meer functiemenging in woonwijken en het bieden van een toetsingskader voor initiatieven in afwijking op het bestemmingsplan.

Conclusie

De herontwikkeling waarin dit plan voorziet faciliteert in gemengde functies door wonen te combineren met horeca of een voorziening voor maatschappelijke doeleinden. Door het opnemen van niet-woonfuncties in het bestemmingsplan en het bevorderen van functie menging binnen het plangebied past het binnen het beleidskader.

2.3.2.2.2 Werken

Ontwikkelingskader detailhandel (2012) en Detailhandel Utrecht (2015)
Internetwinkels in of bij woningen:
De vestiging van een webwinkel bij een woonhuis waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling als winkel heeft, kan worden aangemerkt als de uitoefening van een bedrijf aan huis en past binnen de woonbestemming. Het betreft hier de administratieve handeling die de bewoner aan huis verricht. Er mag geen sprake zijn van een toonzaal of afhaalmogelijkheid. Dit soort internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie met een detailhandelsbestemming.

Plangebied
Binnen het plangebied wordt voorzien in woningen. De vestiging van bedrijven aan huis is daarbij niet uitgesloten. Er worden buiten de realisatie van woningen geen mogelijkheden geboden tot de realisatie van een toonzaal of afhaalmogelijkheid. Het plan past daarmee binnen het beleidskader.

2.3.2.2.3 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
Het plangebied overlapt deels met de stedelijke groenstructuur. Het uitgangspunt van het plan is dat de naastgelegen ecologische groenstructuur (Park Transwijk) niet door de ontwikkeling wordt aangetast. De herontwikkeling van de gebouwen tot woningen bevindt zich aangrenzend aan de groenstructuur, maar zal deze niet doorkruisen. Het plan is dan ook in lijn met het beleidskader inzake de groenstructuur.

Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018
De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Hierop is een aanvulling gedaan op 27 september 2018 voor een herplantplicht. 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;
- 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.

Conclusie
In dit plan wordt verzekerd dat minimaal evenveel bomen in het plangebied zullen staan, als dat op het moment van vaststelling het geval is. Daarbij wordt ook ingezet op het behoud en, indien mogelijk, de vermeerdering van de waarde van de betreffende bomen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de mogelijkheid om in het plan bomen te planten die een meerwaarde hebben voor het plangebied, dan in de bestaande situatie het geval is. In hoofdstuk 5 is een nadere toelichting op het plangebied opgenomen.

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.

Conclusie

Er is onderzoek gedaan naar de aanwezige diersoorten in het plangebied. In hoofdstuk 5 van deze toelichting zal nader in worden gegaan op de aanwezige plant- en diersoorten.

2.3.2.2.4 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).

Conclusie

Het plangebied valt in het wensbeeld 2030 onder de categorie a, de Binnentuinen. De woontorens vallen onder de incidentele accenten, welke het dubbele van de omliggende bouwhoogte mogen zijn.

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.

Conclusie
Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'open'. Dit betekent:

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

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

De herontwikkeling van de bestaande bebouwing met een functiewijziging past goed bij het beleidsniveau 'open'.

2.3.2.2.5 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.

Conclusie

In het bestemmingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Uit het uitgevoerde veldonderzoek is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats. In hoofdstuk 5 van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plan gebied.

2.3.2.2.6 Verkeer en mobiliteit

Nota Stallen en Parkeren (2013) en Addendum Nota parkeernormen fiets en auto (2019)

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.

De gemeenteraad heeft op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. Met de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto, die 1 februari 2022 in werking zijn getreden, bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren. Dit plan is echter ontwikkeld onder de nota stallen en parkeren en daarom blijven, op grond van de overgangsregeling in het nieuwe parkeerbeleid, de beleidsregels Fiets en Auto behorende bij de Nota Stallen en Parkeren van toepassing.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een maatwerkgebied. In artikel 9.3 van de bestemmingsplanregels van dit plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over parkeren. In hoofdstuk 5 wordt verder

ingegaan op het parkeren in het plangebied.

Mobiliteitsplan 2040 (2021)

Het Mobiliteitsplan Utrecht 2040 (vastgesteld op 15 juli 2021) vervangt het mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (uit 2016). Met het Mobiliteitsplan blijven we prioriteit geven aan duurzame vormen van vervoer: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit om de groei van het autoverkeer in de stad te voorkomen, en met als belangrijkste uitgangspunten:

- Slim bestemmen: door de uitwerking van de verstedelijkingsopgave en de mobiliteitsopgave nauw met elkaar te verbinden, zorgen we o.a. voor meer nabijheid, minder reisbewegingen, minder verkeershinder en minder vertraging;
- Anders reizen: door het stimuleren van thuiswerken en het reizen buiten de spits en het gebruik van deelmobiliteit verminderen we de drukte op het wegennet, op Utrecht Centraal en in het openbaar vervoer of spreiden we deze beter over de dag;
- Netwerken op orde (voetganger): door bij de (her)inrichting van gebieden en de (re)constructie van infrastructuur prioriteit te geven aan de voetganger in de A-zone, rondom knopen en de belangrijke bestemmingen, zorgen we ervoor dat lopen aantrekkelijk wordt en verblijven aangenaam;
- Netwerken op orde (fiets): met het Fietsnetwerk bieden we fietsers de keuze om hun bestemming via verschillende routes te bereiken. Zo zorgen we ervoor dat we de groei van het aantal fietsers faciliteren en de drukte spreiden en dat het voor iedereen aantrekkelijk is om te (blijven) fietsen;
- Netwerken op orde (OV): met het concept 'Wiel met Spaken' als ruggengraat van het OV-netwerk, met allereerst een tramverbinding op de Waterlinielijn, de Merwedelijn en richting Papendorp, zorgen we ervoor dat de OV-bereikbaarheid van stad en regio verbetert en Utrecht CS en de routes naar dit station worden ontlast;
- Netwerken op orde (auto): met enkele aanpassingen in het Autonetwerk voor 2040 zorgen we ervoor dat noodzakelijk autoverkeer overal kan komen, maar dat de auto voor zo min mogelijk overlast in de wijken zorgt. We hanteren als principe: alle wegen 30 km/uur tenzij; voor verbindingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u;
- Netwerken op orde (multimodale reis): door een reeks P+R-locaties in de regio aan te bieden, zorgen we ervoor dat je gemakkelijk kunt overstappen op andere vormen van vervoer en de multimodale reis een onderdeel van het mobiliteitssysteem wordt;
- Slim parkeren: door bij ontwikkelingen beperkt parkeercapaciteit toe te voegen zorgen we ervoor dat de openbare ruimte minder gedomineerd wordt door geparkeerde auto's en dat minder rijdende auto's het stedelijk wegennet belasten;
- Slim sturen: door het toepassen van de prioritering bij de inrichting van kruisingen en de afstelling van verkeerslichten, het verkeersmanagement en waar nodig het weren van één of meerdere vervoerwijzen op een kruising, zorgen we voor een aantrekkelijke openbare ruimte en maken we groei van schone vervoermiddelen mogelijk die zo min mogelijk ruimte innemen;
- Slim sturen: door het weren van doorgaand autoverkeer met maatregelen ter plekke van de Catharijnesingel, het Ledig erf en het Utrecht Science Park bieden we meer ruimte voor langzaam verkeer en verbeteren we de kwaliteit om te verblijven. Daarnaast verleiden we automobilisten om zo lang mogelijk over de Ring te rijden, in plaats van binnendoor.

Conclusie

Het plangebied wordt ontwikkeld met het oog op het langzaam verkeer in Utrecht. De locatie van de woontorens zijn goed ter voet, per fiets en met het openbaar vervoer bereikbaar. Parkeren zal zowel voor de auto en de fiets binnen het plangebied zelf worden opgevangen. Het plan is daarmee in lijn met het mobiliteitsplan.

2.3.2.2.7 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen – VolksgezondheidsbeleidUtrecht 2019-2023

De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. In de nota is gezonde leefomgeving één van de 7 speerpunten. De ambitie is een gezonde leefomgeving voor elke Utrechter die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

gezond leven is gemakkelijk

De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat deze voor iedereen bespeelbaar is en uitnodigt om te bewegen, te sporten, te verblijven en te ontmoeten. De voetganger en de fietser krijgen vaker voorrang dan de auto en krijgen meer ruimte. Het openbaar vervoer wordt een aantrekkelijk

alternatief door betere bus-, tram- en treinverbindingen. Nieuwe woonwijken worden zo ontworpen dat de auto minder nodig is. Door voorzieningen dichtbij en door ontmoetingsplekken wordt ontmoeting gefaciliteerd. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt. Er wordt toegewerkt naar een omgeving waar Utrechters gemakkelijk voedselkeuzes kunnen maken die gezond zijn voor mens, dier en milieu.

De druk op de gezondheid is zo laag mogelijk
Er wordt gekozen om idealiter geen nieuwe woningen binnen 100 meter van een autosnelweg te realiseren. Ook wordt de markt uitgedaagd om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen aan drukke binnenstedelijke wegen (> 10.000 motorvoertuigen per etmaal), met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon-en verblijfskwaliteit. Voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen van 0-18 jaar) wordt bij het bestemmen van nieuwbouw van voorzieningen (scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen) bij drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 motorvoertuigen per etmaal) een minimale afstand van 50 meter en bij autosnelwegen een minimale afstand van 300 meter aangehouden. Voor bestaande voorzieningen die renovatie, aanbouw of vervangende nieuwbouw nodig hebben, wordt onderzocht of een alternatieve locatie ruimtelijk en binnen de financiële kaders mogelijk is. Bij tijdelijke schoolgebouwen en noodlokalen wordt er ook naar gestreefd om aan het afstandscriterium te voldoen.

Er worden hogere lokale ambitiewaarden voor geluid gehanteerd dan de wettelijke grenswaarden namelijk 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen (dit is 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde). Ook worden stille plekken beschermd. In dit licht worden geen horecavoorzieningen toegestaan in stille hofjes en rustige woonstraten.

Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Nieuwe wegen, woningen en kantoren leiden niet tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere lucht- of geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen zoals een geluidsluwe zijde en extra groen.

Mensen voelen zich prettig
Een evenwichtige balans tussen wonen, werken en recreëren is belangrijk voor een gezonde leefomgeving. Zo is er ruimte voor groen, water en is er ruimte om te spelen, te ontmoeten en te bewegen. Dit betekent ook dat er voldoende ruimte is om te recreëren in de buurt. Er zijn voldoende (maatschappelijke) voorzieningen en er is aandacht voor diversiteit in functies van de openbare ruimte. De aanwezigheid van groen is goed voor de gezondheid van mensen, en voor de biodiversiteit in de stad. Groene ruimtes nodigen uit tot bewegen, zorgen voor verkoeling, zijn belangrijk als recreatieve (ontmoetings-) ruimte en absorberen geluid. Straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels worden zo groen mogelijk ingericht volgens het 'groen tenzij' principe. Elke Utrechter heeft de mogelijkheid om vanuit zijn woning een prettig ommetje te maken, want dat nodigt mensen uit tot meer bewegen en draagt bij aan ontmoeten.

Conclusie

De herontwikkeling is opgezet met het oog om het gebied zodanig in te richten, dat bewegen en ontmoetingen in de buitenruimte gestimuleerd wordt. De groene inrichting van het plangebied is daarbij een essentieel onderdeel. Hiervoor wordt het principe van 'groen, tenzij' toegepast. Daarnaast werkt de nieuwe aansluiting op Park Transwijk ook bevorderlijk op het verblijf in de openbare buitenruimte en zal het een kwaliteitsimpuls geven voor niet alleen de nieuwe bewoners, maar ook de huidige bewoners. Voorts wordt er met het oog op de nota ook gevraagd om extra aandacht voor kwestbare groepen en de huisvesting hiervan. Conform het Programma Utrecht toegankelijk voor iedereen en de Stedelijke Prestatieafspraken 2020-2024 worden de woningen gerealiseerd als nultredenwoningen en gemakkelijk aanpasbaar voor rolstoelgebruikers. Daarmee zijn de woningen en het complex in opzet, indeling en kwaliteit voor ouderen aantrekkelijk en worden ook andere mensen met een beperking met dit woningaanbod geholpen. Vanwege de ligging nabij (zorg)voorzieningen en een park lenen de woningen zich goed voor ouderen. Het plan ligt dan ook in lijn met de nota Volksgezondheidsbeleid. In paragraaf 5.15 is op het gezond stedelijk leven ingegaan. In paragraaf 5.4 is nader ingegaan op de geluidssituatie en in paragraaf 5.7 is nader ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied.

2.3.2.2.8 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.

Conclusie

Vooruitlopend zijn er op basis van het bodem- en asbestonderzoek geen belemmeringen voor de sloop en herontwikkeling van het plangebied. Een nadere toelichting op het bodemonderzoek is te lezen in hoofdstuk 5.

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.

Conclusie
In het plangebied is gekozen voor het behoud van de huidige Singel en de afvoer van hemelwater van de gebouwen en openbare ruimte binnen het plangebied op de singel. Het afvalwater zal aangesloten worden op het gemengde stelsel van de gemeente. Deze maatregelen sluiten goed aan op de gemeentelijke watertaken en zullen in overleg met het waterschap worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 wordt verder op de waterhuishouding binnen het plangebied ingegaan.

2.3.2.2.9 Energie

Utrecht: energiek middelpuntvan het land, Energieplan Utrecht en duiding van het college bij het Energieplan (2016)
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.

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

Voor het project Lomanlaan is er voor het onderwerp energie een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd volgens het Utrechts Energie Protocol (UEP). Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek en in overleg met de gemeente is besloten om voor dit project gebruik te maken van een WKO-installatie, Stadsverwarming en zonnepanelen. De onderbouwing hiervoor is te vinden in hoofdstuk 5.

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.

Conclusie
De ambitie van de gemeente Utrecht is zo snel mogelijk energieneutraal te worden. Dit is te vertalen in Beng-normen: BENG 2=0 en BENG3=100%. Echter met de woningbouwverenigingen zijn afspraken (prestatie-afspraken) gemaakt over minimale normen die gehaald moeten worden voor duurzaamheid bij nieuwbouw.

In dit project vormt Energie een belangrijk onderdeel van de duurzaamheidsvisie voor deze ontwikkeling. Hierbij gelden er een aantal randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden. Ten aanzien energiezuinigheid zal worden gebouwd volgens BENG 1 en aardgasvrij zoals in de prestatieafspraken is vastgelegd. Er wordt gestreefd naar een energieneutraal gebouw met een EPC van 0,0. In de aanbesteding zullen bouwbedrijven dan ook worden uitgedaagd om een aanbieding te doen die beter scoort dan BENG.

2.3.2.3 Gebiedsbeleid

Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk (in ontwikkeling)

De Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk is op dit moment nog in ontwikkeling. In de ontwikkeling wordt meer aandacht gegeven aan:

1. langzaamverkeerroutes

2. klimaatadaptief maken van de wijk

3. gezond stedelijk leven

Met de herontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met de verbindingen voor langzaam verkeer en het behoud en onderhoud van voldoende groen in de wijk. De herontwikkeling heeft dan ook in lijn met de omgevingsvisie, een stimulans voor het ontmoeten en verblijven in een gezonde, groene buitenruimte. Als gevolg van de invoering van betaald parkeren in Merwede, deelgebied 5, wordt gevreest voor overlast in de omliggende wijken. Om deze overlast tegen te gaan is de gemeente voornemens om betaald parkeren in te voeren in onder andere Transwijk. Ter zijner tijd zal in overleg met bewoners worden bekeken hoe dit wordt ingevoerd op een manier die aansluit bij de wensen van de buurt.

2.3.3 Gebiedsspecifiek beleid

Ruimtelijke visie Transwijk (2009)

De verschijningsvorm van het initiatief (twee torens op een groen maaiveld) is gebaseerd op de Ruimtelijke Visie Transwijk, uit 2009.

Uitgangspunten binnen de Ruimtelijke Visie Transwijk voor dit plangebied zijn als volgt gedefinieerd:

De interne samenhang van de groenzone in de wijk moet worden versterkt, met het water als bindend element tussen het noordelijk en zuidelijk deel, net als de relatie tussen de wijken en het park. Herontwikkeling van de zones aan de Lomanlaan en de van Bijnkershoeklaan maakt deze interne samenhang mogelijk. Voor beide geldt dat bij herontwikkeling de bebouwing in een losse structuur, in een parkachtige setting wordt gezet. Hierdoor worden zichtrelaties mogelijk tussen buurt en groen- en watergebieden.

De ontwikkelzone aan de Lomanlaan wordt omschreven als 'intermediaire zone tussen de wijk en het park", het bebouwingsconcept is 'torens op een groen tapijt. Dit betekent dat het plangebied als het ware onderdeel van het park wordt: bebouwing is alzijdig, en omgeven door groen. Parkeren vindt onder dit groene maaiveld plaats. Aan de zijde van de Lomanlaan is het vormen van een groene buffer wenselijk: een groene zone van minimaal vijf meter tussen de bebouwing en het trottoir.

Er ligt een grote kwalitatieve opgave voor Park Transwijk: de entrees, verblijfskwaliteit en de routing door het park dienen te worden verbeterd. Hier is in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone al een aanzet tot gegeven in de vorm van een aantal langzaam verkeersroutes door Utrecht Zuid en Zuidwest. Eén daarvan loopt via de Lanslaan naar Park Transwijk, en geeft Park Transwijk een nieuwe (hoofd)ingang ter plekke van het plangebied. Voor de benodigde brug is in deze bouwenvelop een ruimtelijke reservering opgenomen.

Deze route zorgt tegelijkertijd voor een betere aansluiting tussen Park Transwijk en naastgelegen wijk en draagt bij aan het maken van een fijnmazig voetgangers en fietsersnetwerk in Utrecht Zuidwest.

De maximale bouwhoogte die wordt voorgesteld in de Ruimtelijke Visie Transwijk is 10 bouwlagen met als uitzondering het meest noordelijke en zuidelijke kavel. Het meest noordelijke kavel (Hof van Transwijk) mag 14 bouwlagen hoog worden, de meest zuidelijke gebouw op de locatie van dit plangebied 13 bouwlagen.

Het initiatief draagt bij, en voldoet aan de uitgangspunten van de Ruimtelijke Visie Transwijk, maar wijkt af van de maximale bouwhoogte van 10 en 13 bouwlagen. Het initiatief is met 16 en 14 bouwlagen hoger.

2.3.4 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.

Conclusie
Het selectieadvies voor het plangebied is om het gebied vrij te geven. Mocht er alsnog een vondst worden gedaan, dan dient dit gemeld te worden, conform artikel X van de erfgoedwet. Een nadere toelichting op het gebied van erfgoed en archeologie is te vinden in hoofdstuk 5.

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.

Conclusie
Vooruitlopend op de concrete behandeling van het akoestisch onderzoek in hoofdstuk 5 blijkt dat de geluidsbelasting op de woningen lager is dan de voorkeursgrenswaarde en de ontheffingswaarden. Voor de het binnenmilieu van de woningen worden nadere maatregelen getroffen om te voldoen aan de eisen aan het bouwbesluit. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de geluidssituatie in het plangebied.

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

De beleidskeuzes hebben betrekking op nieuwe situaties, waarin een risicobron zich vestigt of uitbreidt of een risico-ontvanger, zoals een woning, planologisch mogelijk wordt gemaakt. De randvoorwaarden en regels zijn vertaald in afstandseisen tussen risicobronnen (bedrijven,

transportroutes (weg, spoorweg, vaarweg) of buisleidingen) en omgevingsobjecten. De gemeente Utrecht kiest ervoor om geen zwaardere veiligheidseisen op te leggen dan die vermeld staan in de risiconormering van de rijksoverheid. In sommige gevallen biedt de rijksregelgeving ruimte tot afwijken van de normering. In de Nota spreekt de gemeente zich uit om terughoudend om te gaan met de mogelijkheid tot afwijken.

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen waar rekening mee moet worden gehouden voor de planontwikkeling. Een concrete toelichting op de situatie omtrent externe veiligheid is terug te vinden in hoofdstuk 5.

2.4 Conclusie

De conclusie is dat de ontwikkeling past binnen de - in dit hoofdstuk beschreven - beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Een deel van het plangebied is eigendom van Mitros. De gronden rondom de kavel (met uitzondering van het noordelijk gelegen Lomanlaan 55) zijn van de Gemeente Utrecht.

Het bestaande pand bestaat uit twee kantoorblokken, gekoppeld met een corridor, in het zuidelijk deel van de kavel. De oriëntatie van de blokken is parallel aan het park. De blokken zijn één bouwlaag opgetild boven het maaiveld met een verhoogde toegang vanaf de Lomanlaan. Het licht-verdiepte maaiveld is steenachtig van uiterlijk en volledig ingericht als parkeerterrein. Langs de gebouwen zijn minimale zichtlijnen naar park Transwijk, maar van een oriëntatie op of verbinding met het park is geen sprake.

Het te slopen pand beslaat circa 6.240 m^2 BVO. Onder het gebouw, op een iets verlaagd maaiveld (circa 750 mm verdiept ten opzichte van het straat-niveau), bevindt zich een parkeerterrein met 69 parkeerplaatsen.

3.2 Beschrijving van het plangebied

3.2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied is onderdeel van de wijk Transwijk. Deze wijk wordt begrensd door de Weg der Verenigde Naties, het Merwedekanaal en de Beneluxlaan. In Transwijk zijn de functies wonen, werken en recreëren met elkaar verweven. De architectuur van dit gebied is hedendaags en kent veel variatie in vorm, kleur en materiaalgebruik. In het noordoosten van Transwijk is een groot aantal sportvelden gelegen. Ter hoogte van de Koningin Wilhelminalaan ligt een kleinschalig woonwijkje rondom de Lanslaan en de Egginklaan en uit de jaren zestig (stempelverkaveling) dat door de renovatie in de jaren negentig een meer hedendaagse uitstraling heeft gekregen.

De overige bebouwing van Transwijk bestaat voornamelijk uit middelhoogbouw, meergezinswoningen waarin de invloed van Gerrit Rietveld is terug te vinden (Van Bijnkershoeklaan, Van Vollenhovelaan). Kleinschalige inbreidingsplannen (De Buitenplaats) uit de laatste decennia maken dat Transwijk een zeer grote verscheidenheid aan architectuur heeft.

Omdat het gebied kampt met leegstand van kantoren worden naar verwachting meer leegstaande / leegkomende kantoorpanden getransformeerd naar woningen. De verwachting is dan ook dat de functie 'wonen' in dit gebied zal toenemen.

Ten westen grenst het plangebied aan het water met uitzicht over het Park Transwijk. Aan de overzijde van de Lomanlaan staan eengezinswoningen van twee bouwlagen met plat dak. De bouwhoogte bedraagt circa 6 meter. Aan de straatzijde bevindt zich een smalle groenstrook.

Het plangebied vormt samen met de noordelijker gelegen ontwikkeling Lomanlaan 55 en het woon/zorg complex 'Parc Transwijk' een zogenaamde voorzieningenzone. Deze zone wijkt ruimtelijk af van de omgeving: in plaats van een seriematige verkaveling zoals in de stempels wordt de voorzieningenzone gekenmerkt door losstaande solitaire gebouwen met van oudsher een hoog aandeel voorzieningen.

Voorheen stonden er in deze zone een bejaardentehuis, een school en een kantoorgebouw. Recente vernieuwingen (Woonzorg centrum Parc Transwijk met voorzieningen (2012) en Lomanlaan 55 (2019)) hebben gezorgd voor een transformatie naar wonen, gecombineerd met zorg.

De maat en schaal van de bebouwing (korrel) is in deze voorzieningen stroken groter of kleiner dan de hoofdstructuur van de wijk, dit zorgt voor contrast. Langs de Lomanlaan is de bebouwing van de voorzieningenstrook groter dan de aanliggende wijk.

3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

Het plangebied en de directe omgeving worden niet gekenmerkt door hoge historische dan wel monumentale waarden. Het betreft een relatief jong ontwikkelingsgebied; er staan geen monumentale panden.

wel is het gevelbeeld van De Zusters vanaf de bouw tot 1991 bepaald door een kunstwerk 'Van de wieg tot het graf' van Nicolaas Wijnberg uit 1969. Dit kunstwerk is grotendeels behouden gebleven en zal een plek krijgen in de nieuwe situatie.



Afbeelding 2: kunstwerk 'Van de wieg tot het graf' van Nicolaas Wijnberg uit 1969

3.2.3 Structuurbepalende elementen

De openbare ruimte in Transwijk heeft een stedelijk karakter. De wijk is relatief ruim opgezet met -van oudsher- brede straten. Door het toegenomen parkeren in de wijk, voelt het straatprofiel krapper. De straten worden gebruikt voor met name ontsluiting, parkeren en verblijf. Sommige straten in de wijk hebben een kenmerkende en monumentale laanbeplanting in de vorm van volwassen bomen. De aanwezigheid van groen in de vorm van bomen en diverse kleinschalige grasvelden draagt bij aan het relatief groenkarakter. Direct ten westen van het plangebied ligt Park Transwijk.

Park Transwijk

Park Transwijk is een van de drie grote Nederlandse wederopbouwparken en is een sleutelstuk in het oeuvre van tuinarchitect Bram Galjaard (1924). Destijds was het met zijn 19 hectare bovendien het grootste stadspark van Utrecht. Het park behoort tot de hoofdgroenstructuur van Utrecht. Een deel van het plangebied ligt in deze hoofdgroenstructuur, waarbij de oostelijke oever van de singel de grens is. Park Transwijk is een typisch product van de wederopbouw, bedoeld om naadloos aan te sluiten bij de moderne, grootschalige stedenbouw van Kanaleneiland. Het ontwerp was een samenstelling van recreatievoorzieningen die als puzzelstukjes in het beschikbare terrein waren ingepast, onderling zorgvuldig van elkaar gescheiden door paden of groene zomen. De kern van het park is een lege ruimte: de grote speelweide met heuvel en de daarnaast gelegen vijver met rosarium.

Aan de zuidkant van het park bevonden zich de 'tuinkamers': met groen omzoomde ruimtes voor specifieke recreatievoorzieningen zoals een speelvijver, een kinderboerderij en een verkeerstuin.

Park Transwijk is tussen 2003 en 2005 door de gemeente grootschalig aangepakt. Vooral het middendeel van het park is grondig herzien met een nieuwe stadsboerderij en en evenementenweide. Ook werd het rosarium verkleind en (gedeeltelijk) vervangen door een 'hagentuin'. Ook zijn sierborders aan de vijver(s) vervangen door ecologische oevers.

Daarnaast hebben veel van de oorspronkelijke 'tuinkamers' hebben nu nieuwe functies gekregen. Bijzonder element grenzend aan het plangebied is de 'groene kamer ' in het park met zichtlijn op de grote vijver in het verlengde van W.P. van Dijllaan

Ondanks de herinrichting uit 2003-2005 is veel van het park herkenbaar en behouden gebleven. Het is een kwetsbaar stuk cultuurhistorisch groen dat vraagt om zorgvuldige behandeling.



Afbeelding 3: bestaande situatie

Wat Park Transwijk zo bijzonder maakt zijn een aantal thema's, te weten: Het is een typerend voorbeeld van naoorlogse functionele parkarchitectuur

Groen is ingezet als essentieel onderdeel van de wijk. Een naoorlogs stadspark van deze grootte is zeldzaam in Nederland. De ruimtelijke benadering van de ontwerpopgave: een tuin of park was Ruimtekunst Doelmatige vormgeving: het park bestaat uit een serie opeenvolgende ruimtes, van elkaar gescheiden door wandelpaden. Dit is één van de essentiele uitgangspunten van de functionele tuinarchitectuur

Begrenzingen als groene lijm: dit geeft ruimtes (kamers) vorm, benadrukt zichtlijnen en zorgt ervoor dat het park niet in stukken uiteenvalt.

3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

In 2007 heeft Mitros het kantoorpand aangekocht en omgebouwd tot een zorghotel, voor een periode van maximaal 10 jaar. Doel was om het daarna te (her)ontwikkelen. Het pand kwam leeg te staan na vertrek van zorginstelling Vecht en IJssel. De leegstand en de vraag naar woonruimte was voor Mitros aanleiding om eind 2014 een omgevingsvergunning aan te vragen om het pand te transformeren naar een wooncomplex.

Op 20 januari 2015 is hiervoor een omgevingsvergunning verleend en heeft Mitros het pand omgebouwd naar zelfstandige wooneenheden.

Mitros verhuurt momenteel in het pand 91 reguliere appartementen van gemiddeld 42 m2 voor 1- en 2- persoonshuishouden, aan met name studenten, starters en statushouders. Daarnaast zijn er twee zakelijke huurders. De ouderparticipatiecrèche De Oase op de begane grond en Stichting De Veste met 32 appartementen voor jongeren die begeleid wonen. Op de begane grond en 1e verdieping staat ca. 1.565 m2 bedrijfsruimte leeg. Op het dak is een KPN zendmast aanwezig.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

De ontwikkeling van de Lomanlaan 103-105 zal bijdragen aan het 'Gezond stedelijk leven' en voldoen aan de Woonvisie Utrecht en het Actieplan Middenhuur. Het initiatief behelst 215 woningen met een woninggrootte tussen de 50 en 85m2 GBO in zowel het sociale als het middeldure (minimaal 25%) segment.

4.1.1 Programma

Een duurzame, gezonde verstedelijking vraagt om gemengd stedelijke gebieden met verschillende doelgroepen en functies. De toekomstige functie voor deze locatie is wonen. Gezien de ligging van het gebied is het ook goed mogelijk hier een gezonde woon- en leefomgeving te creëren. Appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, gericht op doorstroming en geschikt voor ouderen (65+). Minimaal 70% sociale huur, minimaal 25% middenhuur.

Van de sociale huurwoningen behoort ten minste 60% tot de kernvoorraad; voor de middenhuur gelden uitgangspunten van het Geactualiseerde Actieplan Middenhuur. Alle woningen zijn nultredenwoningen en rolstoelbewoonbaar of zijn gemakkelijk rolstoelbewoonmaak te maken (Uitvoeringsprogrammaprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk). Ook in de plint komen zoveel mogelijk woningen, bij voorkeur maisonnettewoningen.

In het zuidelijk blok is in de plint 210 m2 BVO ruimte voor een horecagelegenheid of maatschappelijke voorziening voor de buurt.

Bij de bepaling van het programma is gekeken naar de volgende aspecten:

- De bestaande woningen in het pand behoren tot de sociale huurvoorraad van Mitros
- Mitros is als corporatie ontwikkelaar. Doel voor Mitros is het vernieuwen van de woningportefeuille, tezamen met het laten groeien van het bezit. De wijk Zuidwest kent een relatief hoog percentage sociale huurwoningen. Het percentage sociale huur in de subwijk Transwijk is lager dan in Zuidwest. In de woonvisie wordt er ingezet op groei in met name de middenhuur en betaalbare koop categoriën.

Er is in de stad een grote behoefte aan zowel sociale huur, als middenhuur.

Dit heeft geleid tot de keuze dat minimaal 25% van de nieuw te bouwen woningen in de middenhuur zal worden aangeboden, conform het Actieplan Middenhuur. Minimaal 70% zal in de sociale huurcategorie vallen. De grootte van de woningen ligt tussen de 50 en 85m2 GBO, hoofdzakelijk 2 tot 3 kamerwoningen, waarbij de meerderheid (minimaal 70%) een GBO heeft van minimaal 70m2.

Het uitgangspunt is woningen te realiseren voor 1- en 2-persoonshuishoudens met een zodanige opzet van woningen, complex en woonomgeving dat deze in combinatie met de huurprijs aantrekkelijk zijn voor de groep ouderen en daardoor bijdragen aan de doorstroming in de wijk. Conform het Programma Utrecht toegankelijk voor iedereen en de Stedelijke Prestatieafspraken 2020-2024 worden de woningen gerealiseerd als nultredenwoningen en gemakkelijk aanpasbaar voor rolstoelgebruikers.

Daarmee zijn de woningen en het complex in opzet, indeling en kwaliteit voor ouderen aantrekkelijk en worden ook andere mensen met een beperking met dit woningaanbod geholpen. Dit sluit aan op de wens naar meer woningen voor ouderen, die bewoners hebben ingebracht in het kader van de omgevingsvisie Kanaleneiland-Transwijk.

De locatie biedt met de ligging aan het park, de nabijheid van zorgvoorzieningen, openbaar vervoer en winkelcentra voor ouderen uitstekende mogelijkheden om nog lang zelfstandig te wonen. De aantrekkelijkheid van de locatie, gecombineerd met woningen in de sociale huur en de middenhuur biedt kansen voor doorstroming van ouderen uit andere delen van de wijk. Ook een gezamenlijke ruimte voor ontmoeten kan daaraan bijdragen. Eengezinswoningen, bijvoorbeeld in Kanaleneiland en Transwijk, kunnen hierdoor vrijkomen voor gezinnen met kinderen.

De doorstroming kan bevorderd worden door de woningen de indicatie 'gelijkvloerse woningen' te geven. Deze gelabelde woningen worden met voorrang aangeboden aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder.

Er is geen exclusiviteit voor ouderen. Menging met andere leeftijdsgroepen kan de aantrekkelijkheid

voor een deel van deze groep juist vergroten.

Realisatie van de sociale huur voor ten minste 60% in de kernvoorraad bevordert de kansen op doorstroming uit sociale huurwoningen elders in Kanaleneiland en Transwijk. Het programma met minimaal 70% sociale huur schept ruimte om tot een gedifferentieerder aanbod te komen in delen van de wijk en de stad met een woningsamenstelling met een sterke eenzijdigheid op sociale huur.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

Ruimtelijk is deze locatie het sluitstuk van de herontwikkeling van de Lomanlaan. De gehele bouwstrook langs de Lomanlaan manifesteert zich als 'gebouwduo's aan het park'. De herkenbaarheid als duo is van belang, waarbij met name de ruimte tussen de duo's zorgt voor een sterke (zicht) relatie tussen de woonwijk en het park Transwijk.

Hieronder is de ruimtelijke randvoorwaardenkaart opgenomen. Hierop zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling opgenomen.



Figuur 4.1: Kaart met ruimtelijke randvoorwaarden (bron: Bouwenvelop)

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- De gebouwen zijn onderdeel van de overgangszone tussen de wijk Transwijk-zuid en het park Transwijk.
- De gebouwen staan in een groen tapijt waarvan het karakter aansluit op het park.
- De gebouwen vormen samen een ruimtelijk duo: de architectuur en verschijningsvorm onderschrijft dit. Familie, maar niet identiek.
- De kavel wordt rondom begrensd door een brede groenstrook.

Deze uitgangspunten worden ook mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Aan de Lomanlaan bevindt zich een groenstrook van 5 meter tussen trottoir en de bebouwing. Aan de westzijde is de minimale maat tussen de waterlijn en de bebouwing 8 meter. Tussen oeverlijn en bebouwing bevindt zich een groenstrook van 5 meter.

De twee gebouwen zijn sterk alzijdig: blinde gevels zijn ongewenst. De twee gebouwen bevinden zich binnen het bouwvlak. De bouwhoogte van de noordelijke toren is maximaal 50 meter (16 bouwlagen) ten opzichte van aanliggend maaiveld.

De bouwhoogte van de zuidelijke toren is maximaal 45 meter (14 bouwlagen) ten opzichte van aanliggend maaiveld. Tussen de gebouwen loopt een verbinding naar het water. Een verhoogde plintverdieping zorgt voor een prettige entree van de woningen en maakt andere plintvoorzieningen mogelijk.

Plintwoningen worden bij voorkeur als maisonnettewoningen uitgevoerd met levendige functies (keuken en woonkamer), op de begane grond en slaapkamers op de eerste verdieping. Plintwoningen krijgen eigen entrees en buitenruimtes aan het groen.

Buitenruimtes in het groen worden ontworpen als overgangszone, erfafscheidingen zijn maximaal 1.0 meter hoog. Auto's parkeren volledig verdiept onder een groen dek. Fietsparkeren wordt inpandig en gemakkelijk bereikbaar opgelost.

De gebouwen dragen bij aan klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen door het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen, zoals meer groen, waterdoorlatende verharding, infiltratiegebieden en zonwerende maatregelen bij de gebouwen.

Beeldkwaliteit

- De gebouwen markeren zowel de historische, als een nieuw te ontwikkelen parkentree (nieuwe fiets- en voetgangersverbinding) en zijn daarmee beeldbepalend vanuit het park. De architectuur onderschrijft deze iconische positie.
- Technische installaties zoals bijvoorbeeld trafo's, nutskasten en warmte onderstations worden inpandig opgelost.
- Uitgangspunt is gebruik van natuurlijke kleuren en materialen.
- Het welstandsniveau is 'open'.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

Het ontwikkelplan leidt tot een toename van gemotoriseerd verkeer op het omliggend wegennet. Hierdoor zou een slechtere afwikkeling van het verkeer op nabijgelegen kruispunten kunnen ontstaan. Daarnaast creëert de verkeerstoename ook een toename van geluid- en stikstofuitstoot. Verder zijn voor de nieuwe woningen en horeca ook parkeerplaatsen nodig. Om de verkeerseffecten van het ontwikkelingsplan op de Lomanlaan in beeld te brengen is er een verkeersonderzoek Verkeersgeneratie uitgevoerd met daarin de volgende onderdelen:

- Verkeersgeneratie door de nieuwe ontwikkeling;
- Toename verkeersintensiteiten op omliggend wegennet; Voor zowel de kruispuntanalyse als input voor geluid- en stikstofberekeningen;
- Kruispuntanalyse voor de kruispunten Lomanlaan/Kon. Wilhelminalaan en Lanslaan/Europalaan;
- Berekenen parkeerbehoefte.

Uit het verkeersonderzoek komt naar voren dat de ontwikkeling van Mitros op de Lomanlaan 103-105 niet leidt tot knelpunten in de doorstroming. In de kruispunentanalyse van de voorrangskruispunten Koningin Wilhelminalaan/Lomanlaan en Europalaan/Lanslaan is berekend wat de effecten van het extra verkeer (als gevolg van de projectplannen op de Lomanlaan) op de wachttijden bij beide kruispunten zijn. Uit de analyse is gebleken dat bij beide kruispunten de wachttijd onder de 15 seconden blijft. Dit betekent dat de capaciteit nog (ruim) voldoende is.

Verder is uit de berekening van de parkeerbehoefte naar voren gekomen dat binnen het projectgebied 90 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Een duurzame en gezonde verstedelijking is vertaald in een optimaal gebruik van parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, deels in de volledig verdiepte parkeergarage. Daarnaast wordt ingezet op goede fietsstallingsmogelijkheden en het gebruik van deelauto's. De gemeente gaat betaald parkeren invoeren in Merwede, deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone als onderdeel van de ontwikkeling. Om overlast te voorkomen in de omliggende wijken is de gemeente van plan om betaald parkeren in te voeren, in o.a. Transwijk. Te zijner tijd zal in overleg met bewoners gekeken worden hoe betaald parkeren wordt ingevoerd op een manier die aansluit bij de wensen van de buurt.

4.2.2 Openbare ruimte en groen

We willen een gezonder alternatief bieden voor de auto om daarmee het fietsen en wandelen in de stad te stimuleren. Daarnaast neemt het aantal fietsers flink toe in de stad. Daarom willen we de komende jaren investeren in een fijnmaziger netwerk voor langzaam verkeer in Utrecht Zuidwest om het verkeer meer te spreiden. De verbindingen die we aan het bestaande netwerk toevoegen, lopen bij voorkeur niet langs de hoofdwegen. Vaak zijn het ook kortere verbindingen tussen de wijken. Voetgangers en fietsers staan hier minder bloot aan geluid en luchtvervuiling en worden minder vaak geconfronteerd met verkeersonveilige situaties. Bij voorkeur zijn deze routes autovrij.

Een van deze voorgestelde routes verbindt het Amsterdam Rijnkanaal, Park Transwijk, de Merwedekanaalzone, Rivierenwijk en Hoograven met elkaar via een aantrekkelijke en autoluwe route. Deze route loopt aan de zuidzijde van het plangebied langs de geplande bebouwing. Om de route comfortabel en aantrekkelijke te maken is een nieuwe brug over de watergang in Park Transwijk noodzakelijk. Door de komst van de brug rechtstreeks naar park Transwijk krijgt het park een nieuwe hoofdentree en zullen de woontorens nog beter bereikbaar zijn te voet of per fiets. Ook wordt het maken van een ''rondje park" gestimuleerd.

In een verdichtende stad is de kwaliteit, inrichting en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte een steeds belangrijker uitgangspunt: Meer gebruikers betekent tegelijkertijd een grotere druk op straten, voorzieningen, speelpleinen en parken. Vanuit de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone zal er een kwaliteitsimpuls aan park Transwijk worden gegeven, juist om het park klaar te maken voor toekomstig intensiever gebruik.

Om te zorgen voor een aantrekkelijk woonmilieu is het belangrijk dat er ook prettige openbare ruimte komt, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en verblijven. Het versterken van de entree van park Transwijk en het faciliteren van nieuwe langzaamverkeersroutes zorgen voor een goede inpassing in de omgeving.

De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd, en de oever van het park wordt gerespecteerd. Als er aanpassingen moeten worden gedaan aan de elementen die onderdeel van Park Transwijk zijn, zal dat worden gedaan vanuit een algehele visie op Park Transwijk met respect voor de cultuurhistorische waarden van het park.

4.2.3 Parkeren

Uitgangspunten auto parkeren

Het plangebied valt binnen het aangewezen omliggende gebied van Deelgebied 5 Merwedekanaalzone, Transwijk. Hierdoor wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte vooralsnog rekening gehouden met het scenario (toekomstig) betaald parkeren in Transwijk noord: de auto- en fietsparkeernorm uit de nota Stallen en Parkeren (maart 2013) zone B1, stedelijk met betaald parkeren.

Op basis van het op 28 maart 2019 vastgestelde addendum Nota parkeernormen fiets en auto kan de parkeernorm bij sociale en middenhuurwoningen die groter zijn dan 55 m2 BVO met maximaal 25% verlaagd worden.

Uitgaande van de parkeernorm B1 kan maximaal 10% van de parkeernorm omgezet naar extra fietsparkeren en maximaal 20% van de parkeernorm wordt ingevuld door deelauto's (4 parkeerplaatsen voor 1 deelauto).

Parkeerplaatsen voor bewoners worden op eigen terrein gerealiseerd; bij betaald parkeren krijgen bewoners van de nieuwbouw geen vergunning in de openbare ruimte.

Voor parkeerplaatsen voor bezoekers wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau in de buitenruimte, benodigde extra parkeerplaatsen komen op eigen terrein.

Wanneer er 215 woningen ontwikkeld worden, betekent dit dat er 83 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. 80 parkeerplaatsen hiervan worden in de volledig verdiepte parkeergarage aangelegd en 3 worden bovengronds gerealiseerd.

1. Basisgegevens								
	Programma		aantal parkeerplekken			Verkeersgeneratie		
	omvang		totaal	langpark	bezoek	Werkdag	ochtend-spitsuur	avond-spitsuur
programma niet-wonen	0	100 m2 bvo	0	0	0	0	0	0
programma wonen	215	woningen	162	115	47	595	42	54
Totaal			**162**	**115**	**47**	**595**	**42**	**54**
2. Reductie door omzetting naar deelauto's								
	langpark	bezoek	totaal	langpark	bezoek	Werkdag	ochtend-spitsuur	avond-spitsuur
reductie parkeren bij woningen	-28%	0%	-32	-32	0	-119	-8	-11
extra deelautoplekken	7%	0%	8	8	0	59	2	3
totale reductie parkeren	**-21%**	**0%**	**-24**	**-24**	**0**	**-59**	**-6**	**-8**
3. Reductie door omzetting naar fiets								
	langpark	bezoek	totaal	langpark	bezoek	Werkdag	ochtend-spitsuur	avond-spitsuur
reductie parkeren niet-wonen	-10%	-10%	0	0	0	0	0	0
reductie parkeren wonen	-10%	-10%	-16	-11	-5	-59	-4	-5
reductie parkeren totaal	**-10%**	**-10%**	**-16**	**-11**	**-5**	**-59**	**-4**	**-5**

Wanneer er een kleinschalige horeca (norm café) wordt ontwikkeld, betekent dit dat er 3,4 parkeerplaatsen per 100 m2 BVO op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Dit betekent dat wanneer voor horeca 210 m2 BVO wordt gerealiseerd, hiervoor 7 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden bovengronds gerealiseerd.

1. Basisgegevens								
	Programma		aantal parkeerplekken			Verkeersgeneratie		
	omvang		totaal	langpark	bezoek	Werkdag	ochtend-spitsuur	avond-spitsuur
programma niet-wonen	2,10	100 m2 bvo	7,14	0,71	6,43	26,18	0,79	4,71
programma wonen	-	woningen	-	-	-	-	-	-
Totaal			**7,14**	**0,71**	**6,43**	**26,18**	**0,79**	**4,71**

Uitgangspunten fiets parkeren

Fietsparkeren vindt inpandig plaats en is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein en is conform de Nota Stallen en parkeren en de normen uit de bouwverordening.

De voorkeur gaat uit naar een aantrekkelijke, goed bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging.

Naast fietsparkeren is er ruimte aanwezig voor bijzondere vormen zoals bakfietsen, scootmobiels en (elektrische) scooters.

Uitgangspunten bereikbaarheid

Er komt een brug voor langzaamverkeer, om de verbinding tussen Oost-West (Kanaleneiland en Merwedekanaalzone) te maken.

4.2.4 Openbare ruimte

De inrichting van de kavel en de omliggende openbare ruimte staan in het teken van het concept 'torens op een groen tapijt' waarbij het plangebied zich presenteert als verlengstuk, en entree van het park. Over de kavel loopt aan de zuidzijde een reservering voor een fietsroute door Utrecht-zuid en zuidwest. Deze is onderdeel van de verdere uitwerking van de Omgevingsvisie Merwede Kanaalzone.

Uitgangspunten voor de openbare ruimte zijn:

1. Ten zuiden van de zuidelijke toren ligt een reservering voor een vijf meter brede oost-west voet- en fietsroute. Deze verbindt Rivierenwijk met Transwijk en Kanaleneiland.
2. Behoud van lange en duidelijke zichtlijnen die in het park aanwezig zijn. Dit geldt ook voor de zichtlijn in het verlengde van Willem Pieter van Dijllaan. Zie afbeelding.
3. Het gebied sluit qua ontwerp aan bij de noordelijke inrichting van het kavel Lomanlaan 55. Dit geldt met name aan de zijde van de oever en de Lomanlaan.
4. De openbare ruimte is veilig en overzichtelijk ingericht, met mogelijkheden tot vemaak en verblijf.

Bomen aan de oostzijde van de Lomanlaan worden bij voorkeur doorgetrokken tot aan het park voor versterking van de aansluiting van de laan op het park. De oever van de singel aan de oostzijde ingericht als ecologische zone. De bomen aan deze singelzijde en de ecologische waarden blijven zoveel mogelijk behouden. Te verwijderen bomen dienen te worden gecompenseerd. De inrichting

van de openbare ruimte sluit aan bij de principes van, en respecteert de ecologische en cultuurhistorische waarden van Park Transwijk. De reservering voor een brug over de singel ligt in het verlengde van de van het voet/fietspad aan de zijde van het voormalig rosarium. Bij de aanlanding aan de overzijde maakt het pad een knik naar de Lomanlaan. Een eventueel nieuw terras aan het water sluit qua vormgeving aan op de uitvoering van bij de (te behouden) twee terrassen (inclusief muren en trappen) aan de grote vijver. Deze zijn opgelost in het talud. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten.

- De inrichting van de groenstrook sluit aan op de op kavel Lomanlaan 55.
- Behoud van ecologische zone aan de oostzijde van de singel
- Ruimtereservering voor het toevoegen van een terras - in het talud - aan de singel Ruimtereservering voor een fiets/voetpad in oost-west richting van 5 meter breed.
- De zichtlijn met begeleiding in opgaand groen in het verlengde van Willem Pieter van Dijllaan behouden.

De vormgeving van nieuwe brug is nader te bepalen. Vanuit de nieuw te maken visie voor Park Transwijk zal een integraal ontwerpvoorstel voor alle wijzigingen in Park Transwijk worden voorgesteld, waaronder de ontwerpprincipes voor de kunstwerken in het park.

Het 'groen, tenzij' principe is van toepassing. De openbare ruimte krijgt een zo groen mogelijke inrichting.

Voor de technische eisen van water, bomen, groen, verlichting en afvalinzameling geldt het Handboek Openbare Ruimte en de eisen zoals vastgesteld door de BInG (Beheer, Inrichting, Gebruik).

De huidige singel wordt gehandhaafd. Het hemelwater van de gebouwen en de openbare ruimte wordt eerst geïnfiltreerd en vervolgens afgevoerd op de singel.

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

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten' waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten' waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significante negatieve gevolgen voor het milieu (indien significant wordt een MER opgesteld).

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 milieueffectrapport moet worden opgesteld.

Beoordeling

Om te kunnen beoordelen of vanuit het Besluit m.e.r. de verplichting bestaat een m.e.r.-(beoordelings)procedure te doorlopen, dienen de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan te worden getoetst aan de C- en D-lijst uit dit Besluit.

De beoogde ontwikkeling van 215 appartementen valt in het Besluit m.e.r. onder één van de categorieën waarvoor afgewogen dient te worden of er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. De beoogde ontwikkeling valt in het kader van een stedelijk ontwikkelingsproject in het Besluit m.e.r. in de D-lijst onder D.11.2 . 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Hierbij zijn drempelwaarden opgenomen vanaf wanneer een stedelijk ontwikkelingsproject een milieueffectrapportage behoeft. Er is sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

" een oppervlakte van 100 hectare of meer;

" een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of

" een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Deze drempelwaarden wordt in de voorliggende situatie niet overschreden. Op basis van artikel 2 lid 5 gelezen in samenhang met categorie D.11.2, Kolom 3 van het Besluit m.e.r. dient voor het te nemen besluit een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie in het kader van de m.e.r.-beoordeling opgesteld (Bijlage 2). In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Derhalve is geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De gemeente heeft dan ook op 8 december 2021 door middel van een mer-beoordelingsbrief besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure toe te passen zie M.e.r. beoordelingsbesluit.

Conclusie

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er is daarom geen m.e.r.-procedure nodig. Ook hoeft er geen milieueffectrapport opgesteld te worden. Daarnaast blijk uit de aanmeldnotitie dat het project geen significant effect op beschermde natuurgebieden (Natura2000) heeft.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van de ruimtelijke procedure dient onder andere het aspect bedrijven en milieuzonering te worden beschouwd. In de bijlage is dit aspect verder uitgewerkt.

Gebiedstype

Het plangebied bevindt zich in de buurt Transwijk in Utrecht Zuidwest. Volgens de VNG-brochure behoren gebieden met een matige tot sterke functiemenging tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gelet op de (directe) omgeving rondom het plangebied Lomanlaan 103-105 geldt voor deze locatie deze classificatie niet en wordt het omgevingstype 'rustige woonwijk' gehanteerd.

Toepassing milieuzonering

Omgeving

Rondom het plangebied bevinden zich enkele functies die bedrijvigheid mogelijk maken:

- Ten oosten van het plangebied is op de bestemming 'Maatschappelijk' een school aanwezig (Lanslaan 10);
- Ten oosten van het plangebied zijn op de bestemming 'Bedrijf' bedrijfsruimte aanwezig (Europalaan 33-45).

De school heeft op basis van de VNG-brochure een indicatieve hinderafstand van 30 meter (milieucategorie 2). De afstand tussen het plangebied en de school bedraagt meer dan 100 meter, hiermee zijn geen knelpunten te verwachten. Ten opzichte van de bedrijvigheid aan de Europalaan bedraagt de afstand meer dan 200 meter. Op deze locatie bevinden zich meerdere kleinschalige bedrijven van maximaal categorie 3.1 (met een bijbehorende indicatieve hinderafstand van 100 meter). Daarnaast is in de vigerende beheersverordening geregeld dat bestaande gronden en bouwwerken alleen mogen worden gebruik overeenkomstig het bestaande gebruik. Er kan zich hier dan ook geen bedrijf vestigen die een hogere milieucategorie heeft dan de reeds gevestigde bedrijven. Daarom wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van de omliggende bedrijvigheid sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in twee woongebouwen met appartementen en maximaal 250 m2 horeca in de plint.

Horeca (zoals hotels, restaurants en cafés) valt op basis van de lijst functiemenging binnen categorie A. Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden ingevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die aan functiemenging worden gesteld volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Voor de omgeving zorgt deze horecafunctie eveneens niet voor knelpunten ten aanzien van het woon- en leefklimaat.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van horecaterrassen mogelijk binnen op de verbeelding aangegeven vlakken met een bijbehorende aanduiding. Omdat het stemgeluid vanaf een terras tot geluidhinder bij omliggende woningen kan leiden, leggen de regels bij dit bestemmingsplan beperkingen op aan het geluidniveau op de gevel van woningen. Het gemiddelde geluidniveau van het terras of de gezamenlijke terrassen mag niet meer zijn dan 55 dB(A) overdag,50 dB(A) in de avond en 45 dB(A) in de nacht.

Met dit uitgangspunt zal bij een aanvraag om een terrasvergunning het binnenniveau van de woningen, uitgaande van de minimaal vereiste geluidwering volgens het Bouwbesluit, niet hoger zin dan 35 dB(A) in de dag, 30 dB(A) in de avond en 25 dB(A) in de nacht. Op die manier is er sprake van een voldoende goed woon- en leefklimaat. Een goed woon- en leefklimaat is temeer van belang omdat tijdens de exploitatie van het terras, op basis van het Activiteitenbesluit geen handhaving van

het stemgeluid mogelijk is. Alleen als er sprake is van terrasoverdekking en/of -verwarming zijn de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit ook van toepassing op stemgeluid, deze zijn echter 5 dB strenger.

Uit het akoestisch onderzoek naar stemgeluid (Akoestisch onderzoek Lomanlaan 103-105, Utrecht, Stemgeluid terrassen - projectnummer 0478789.100 van 23 augustus 2022 (Bijlage 5) blijkt dat bij volledig gebruik van het zoekgebied voor terrassen het stemgeluidniveau beneden deze 5 dB hogere waarden blijft bij 102 zitplaatsen (per zitplaats 1,4 m2). Dit is een realistische invulling van een terras, zodat terrassen met deze randvoorwaarden haalbaar zijn. Bij een terrasaanvraag die hier duidelijk van afwijkt moet een geluidsonderzoek aantonen dat aan de geluidseisen wordt voldaan.

Conclusie
De woningbouw vindt plaats buiten de maximale indicatieve hinderafstanden van nabijgelegen functies. De woningen in de omgeving van het plangebied en de te realiseren appartementen vormen eveneens geen belemmering voor het realiseren van horeca binnen het plangebied. Vanuit de systematiek van 'Bedrijven en milieuzonering' wordt daarmee een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd. Er bestaat daarbij geen aanleiding om dit aspect nader te onderzoeken. Dit geldt zowel vanuit het plangebied als vanuit de omgeving. Aan het horecaterras zijn zodanige voorwaarden verbonden aan stemgeluid dat sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat.

5.4 Geluidhinder

Kader
Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven/industrie. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object – hiervoor kent de wet 'geluidsgevoelige bestemmingen' zoals woningen, scholen en ziekenhuizen

De regels en normen van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt);
- reconstructie van wegen;
- gezoneerde industrieterreinen.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt wanneer er gebruik wordt gemaakt van zogeheten 'dove gevels' waarin geen te openen delen aanwezig zijn. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde moet akoestisch onderzoek uitsluitsel geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden, die zijn vastgelegd in de gemeentelijke geluidnota, kan door burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. De voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn:

1. iedere woning moet beschikken over een geluidsluwe gevel, (bij woningen kleiner dan 30 m^2 geldt dat voor 50% van het totaal aantal woningen) waarbij onder geluidluw wordt verstaan dat het geluidsniveau op deze gevel niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen;
2. de woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
3. wanneer de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel.

De leefbaarheid wordt bewerkstelligd door o.a. voorwaarden te verbinden aan het verlenen van hogere waarden. De voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor

een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie.

Tevens biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid om bij een reconstructie van een weg in de zin van de Wet geluidhinder een ontheffing te verlenen tot de maximale ontheffingswaarde. Er is sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder als door de wijziging van de weg de geluidsbelasting met 2 dB of meer toeneemt zonder geluidsbeperkende maatregelen (zoals stil wegdek en geluidsschermen). Ontheffing kan verleend worden als de toename gemotiveerd niet in zijn geheel door geluidbeperkende maatregelen teniet wordt gedaan. Het binnenniveau in geluidsgevoelige bestemmingen met een hogere waarde moet voldoen aan het gestelde in de Wet geluidhinder en of de bijbehorende besluiten.

Plansituatie

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 6 Akoestisch onderzoek Onderzoek is verricht naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai en spoorweglawaai (tram). Hieronder volgt een samenvatting van de resultaten.

Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen

De akoestisch relevante geluidsbronnen voor de nieuwe ontwikkelingen in het gebied worden gevormd door de gezoneerde wegverkeersbronnen: Beneluxlaan, Koningin Wilhelminalaan en de Europalaan. Tevens wordt een relevante geluidsbelasting ondervonden van de 30 km/u wegen zoals de Lomanlaan, Lanslaan en de Willem Pieter van Dijllaan.

De geluidbelasting van de gezoneerde wegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarden niet (maximaal 47 dB). Er is geen hogere waarde besluit nodig en de woningen beschikken hierdoor automatisch over een luwe gevel.

De geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur wegen bedraagt door de Lomanlaan maximaal 59 dB (zonder aftrek in gevolge art 110g Wet geluidhinder). Deze waarde, welke lager ligt dan de ambitiewaarde van 63 dB voor nieuwe woningen vanuit de nota Volksgezondheid, wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht. Aan de Lomanlaan wordt verder ter verhoging van de geluidskwaliteit een gesloten borstwering op de balkons toegepast.

Geluidseffect verkeersaantrekkende werking op bestaande woningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het geluidseffect voor de omliggende bestaande woningen buiten het plangebied. Om het verschil in geluidsbelasting vast te kunnen stellen is er een emissievergelijking gemaakt tussen de toekomstige situatie met plan en zonder plan (autonoom). Hieruit blijkt dat er een effect optreedt van 0,27 dB.

Gekozen is voor een beoordeling die aansluit bij de normstelling voor 'reconstructies van wegen' conform de Wet geluidhinder. Hierin geldt als uitgangspunt dat een toename van de geluidsbelasting van minder 1,5 dB toelaatbaar is. Uit het onderzoek blijkt dat er op de omliggende wegen vanwege de realisatie van het project geen relevante effecten te verwachten zijn (>1,5 dB). De akoestische consequenties voor de omgeving worden daarmee in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht

Conclusie
In het plangebied is op de nieuwe te realiseren bebouwing de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Er hoeven geen aanvullende maatregelen te worden getroffen. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

kader

Voor het onderhavige project is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd (Bijlage 7). Het onderzoek is uitgevoerd door Antea Group. Het plangebied dient aangemerkt te worden als een milieugevoelige functie. Voor de realisatie van een woonfunctie is een goed woon- en leefklimaat gewenst.

plansituatie

Er zijn vier risicobronnen in de nabijheid van het plangebied te vinden. Dat zijn het LPG-tankstation Europalaan, het Amsterdam-Rijnkanaal, de Rijkswegen A12/A2 en de spoorlijn Utrecht-Geldermalsen. Het plangebied bevindt zich enkel binnen het invloedsgebied van de Spoorlijn Utrecht-Geldermalsen.

De Spoorlijn Utrecht-Geldermalsen bevindt zich op meer dan 1.000 meter van het plangebied. Over deze spoorlijn worden, conform Regeling basisnet, gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het gehele plangebied bevindt zich binnen het (toxisch) invoedsgebied van de spoorlijn. Dit invloedsgebied bedraagt meer dan 4.000 meter en betreft stofcategorie D4. Voor het plaatsgebonden risico (PR) heeft de spoorlijn een PR 10-6 contour van nul meter. Daarmee wordt voor wat betreft het plaatsgebonden risico voldaan aan de grens en richtwaarden. Het plaatsgebonden risico levert dan ook geen belemmering op voor het onderhavige project. Het groepsrisico hoeft niet nader beschouwd te worden, omdat de afstand tussen de spoorlijn en het plangebied meer dan 200 meter bedraagt. Wel is er, gelet op het invloedsgebied, een beperkte verantwoording voor het groepsrisico verplicht. Daarbij wordt gekeken naar de algemene veiligheidssituatie, de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid. Door de afstand tussen de risicobron en het plangebied is de hoogte van het groepsrisico niet nader beschouwd. Wat betreft de zelfredzaamheid is gekeken naar de functies die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt. Binnen het plangebied worden geen functies verwezenlijkt die de langdurige aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen mogelijk maakt. Daarbij is nieuwbouw een geschikte schuil locatie in het geval van een calamiteit met toxische stoffen en groepscommunicatie ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. De bestrijdbaarheid betreft de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. Bij een toxisch scenario kan de brandweer optreden door de gaswolk neer te slaan, te verdunnen of op te nemen met water. Gelet op deze elementen uit de verantwoording van het groepsrisico zijn er geen belemmeringen om het bouwplan binnen het invloedsgebied te realiseren.

Het LPG-tankstation bevindt zich op circa 300 meter afstand van het plangebied. Het invloedsgebied van het LPG-tankstation bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Het Amsterdam-Rijnkanaal bevindt zich op circa 800 meter van het plangebied. Over deze vaarweg vindt, conform de Regeling basisnet, transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van het Amsterdam-Rijnkanaal bedraagt 90 meter. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten het invloedsgebied. De Rijkswegen A12 en A2 bevinden zich op meer dan 1.000 meter van het plangebied. Over deze wegen worden eveneens gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het invloedsgebied van deze Rijkswegen bedraagt 800 meter en reikt daarmee niet tot het plangebied. gelet hierop leveren het LPG-tankstation, het Amsterdam-Rijnkanaal en de Rijkswegen geen belemmeringen op en behoeven deze ook geen nadere beschouwing.

conclusie
Alleen het transport van gevaarlijke stoffen over het doorgaande spoor naar Geldermalsen is vanuit wetgeving relevant voor de locatie. De afstand is dermate groot (>1000 meter) dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de hoogte van het groepsrisco.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen ten aanzien van het aspect veiligheid.

5.6 Ontplofbare Oorlogsresten

Kader
In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd(Bijlage 8). De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Daarom moet een onderzoek naar de aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten worden uitgevoerd.

Plangebied en conclusie
In de voor dit vooronderzoek geraadpleegde literatuur- en archiefgegevens, zijn geen feitelijke indicaties voor de aanwezigheid van CE binnen het projectgebied aangetroffen. Vanuit OCE-oogpunt kunnen de geplande werkzaamheden, binnen de contouren van het projectgebied zoals getoond in voorliggend document en op bijbehorend kaartmateriaal, zonder aanvullend onderzoek of opsporingsproces worden uitgevoerd.

5.7 Luchtkwaliteit

Kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn, samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging. In artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening moet houden met de effecten op de luchtkwaliteit.

Plangebied

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.

De gemeente stelt een bestemmingsplan op voor de herontwikkeling van het terrein Lomanlaan 103 – 105. Op de locatie worden 215 huurappartementen en een horecavoorziening gerealiseerd. Het bestemmingsplan 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).

Het is belangrijk dat we aantonen dat 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.

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO advieswaarden uit 2005 voor fijn stof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor PM_{10} (20 µg/m³) en voor $PM_{2,5}$ (10 µg/m³). Deze motie is uitgewerkt in het Raadsbesluit "Utrecht kiest voor gezonde lucht - luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma" d.d. december 2021, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-2005 advieswaarden, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het Raadsbesluit. Op 22 september 2021 heeft de WHO overigens nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005.

Op de locatie zijn momenteel twee voormalige kantoorgebouwen "De Zusters" gesitueerd, die in het bestemmingsplan plaatsmaken voor 215 huurappartementen en een horecavoorziening.

We hebben onderzoek gedaan naar wat de parkeerbalans voor het totale plan is, zowel voor de huidige situatie, maar ook voor de toekomstige situatie. Op basis daarvan is de extra verkeersaantrekkende werking berekend.

Voor de herontwikkeling naar twee woontorens met 215 huurappartementen en horecavoorziening is een "Memo Luchtkwaliteit herontwikkeling Lomanlaan 103-105" d.d. 3 augustus 2021 (projectnummer 0463345.100) (Bijlage 9) opgesteld. Met de NIBM-tool 2020 is worst case een berekening uitgevoerd van de verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de extra verkeersaantrekkende werking in de plansituatie. Op basis van deze berekening wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit Niet In Betekenende Mate verslechtert door de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Er wordt een maximale verslechtering berekend van 0,16 µg/m^3 voor stikstofdioxide (NO_2) en van 0,03 µg/m^3 voor fijnstof PM_{10}.

Met de NSL-monitoringstool 2020 zijn de berekende concentraties op het dichtstbijzijnde rekenpunt (614581) langs de Beneluxlaan in kaart gebracht voor de jaren 2020 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	26,8	19,9	12,1
2030	17,1	17,3	9,8

De luchtkwaliteit voldoet in de omgeving van het plangebied ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Toetsing WHO advieswaarden

In 2020 wordt niet voldaan aan de WHO-advieswaarden voor $PM_{2,5}$. In 2030 wordt wel voldaan aan de WHO-advieswaarden-2005 voor PM_{10} en ook 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-2005 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, maar zullen worden meegenomen in de NSL-monitoringstool 2021. De verwachting is dat met deze maatregelen in en rond het plangebied eerder dan 2030 zal worden voldaan aan de WHO-advieswaarden in 2030 voor zowel $PM_{2,5}$ als PM_{10}.

Conclusie

Er zijn geen juridische belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan Lomanlaan 103-105, omdat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en het plan Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Ook zal in 2030 voldaan worden aan de WHO-advieswaarden-2005 voor fijnstof.

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

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Na de eventuele sloop van bestaande opstallen moet ter plaatse van de gesloopte opstallen een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is. Indien voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen.

Plansituatie

Het plangebied ligt in Transwijk Zuid op Kanaleneiland. Kanaleneiland is in de 60-er jaren opgehoogd

met zand. De aanwezige watergangen zijn, voor zover bekend, eveneens gedempt met dit zand. De huidige gebouwen stammen uit 1969. Voor het ophogen had het gebied een agrarisch gebruik. Bovendien waren boomgaarden aanwezig.

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek (Anteagroup, 17-12-2020, 0463345.101: AA034409119) (Bijlage 10) blijkt het volgende:

- De bodem bestaat hoofdzakelijk uit zand. Plaatselijk zijn kleilagen aanwezig.
- In de grond zijn plaatselijk puinresten aanwezig.
- Zowel grond als grondwater zijn niet noemenswaardig verontreinigd. Asbest is niet aangetoond.

Op basis van dit onderzoek is de conclusie dat de locatie geschikt is voor het gebruik.

Na sloop van opstallen is aanvullend onderzoek nodig ter plaatse van gesloopte opstallen. Mocht uit dit aanvullend onderzoek blijken dat wél sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dan is het volgende van toepassing: Als 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 minder 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 moet een aanvullend onderzoek worden gedaan ter plaatse van de gesloopte opstallen.

5.9 Natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast kunnen regels gelden op grond van de Interim Omgevingsverordening.

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

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

Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet

er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Utrechtse soortenlijst
Naast de beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming, geldt binnen de gemeente de Utrechtse soortenlijst. Hierin staan kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn opgenomen. De algemene bescherming van deze soorten op grond van de voormalige Flora en faunawet is met het in werking treden van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017 vervallen. De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de Omgevingsvisie.

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

Bij ruimtelijke plannen van derden beveelt de gemeente nadrukkelijk aan om de Utrechtse soortenlijst mee te nemen in onderzoek en ontwikkelingen. Wanneer de Utrechtse soortenlijst niet wordt meegenomen in het plan of project, dan wordt dit gemotiveerd.

Algemene zorgplicht
Ten slotte geldt de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming: een ieder neemt voldoende zorg in acht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Als het toch noodzakelijk is om handelingen uit te voeren, dan moet zoveel als redelijkerwijs mogelijk geprobeerd worden om negatieve effecten te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Daarom moet iemand die een bepaalde handeling wil verrichten zich vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige flora en fauna, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen. De zorgplicht dient mede als vangnet voor de bescherming van soorten, waarvoor op grond van de Wnb geen specifiek verbod geldt.

Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige.

Plangebied

Aanwezige beschermde soorten - Wet natuurbescherming

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is tijdens onderzoek in 2019 aangetroffen binnen het plangebied. Er is een zomerverblijfplaats aangetroffen in het complex en een paarterritorium direct ten zuidoosten van het te slopen complex.

De invliegopening van de zomerverblijfplaats bevindt zich onder de daktrim aan het lagere deel van het complex. Tijdens de inventarisaties zijn maximaal drie individuen waargenomen.

Ruige dwergvleermuis

De ruige dwergvleermuis is tijdens onderzoek in 2019 aangetroffen binnen het plangebied. Er is één paarverblijfplaats waargenomen in het complex. De invliegopening bevindt zich aan de oostzijde van de noordelijke toren, onder het raam op de derde of vierde verdieping.

Omdat (vorstvrije) verblijfplaatsen ook als (tijdelijk) winterverblijf voor één of enkele dieren gebruikt kunnen worden, kan een individuele winterverblijf van gewone- of ruige dwergvleermuis niet worden uitgesloten.

Effect van de ingreep op de aanwezige beschermde soorten

Door de beoogde sloop van de woontorens zullen verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis worden vernield en in sommige gevallen zullen individuen mogelijk worden gedood door de verborgen leefwijze van de soort. Dit betekent dat er sprake is van het overtreden van verbodsbepalingen uit de wet. Ontheffing is daarom noodzakelijk.

Mitigerende en compenserende maatregelen.

Om de negatieve ecologische effecten van de werkzaamheden te beperken zijn er mitigerende (verzachtende) en compenserende (vervangende) maatregelen voorgesteld.

Op 26 augustus 2021 is ontheffing verleend op grond van het bepaalde in de wet en het Beleidskader Wet natuurbescherming provincie Utrecht 2017 ontheffing te verlenen van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 3.5, eerste, tweede en vierde lid van de wet, voor zover dit betreft het opzettelijk doden, opzettelijk verstoren en beschadigen en/of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus) en ruige dwergvleermuis (Pipistrellus nathusi) voor de periode van verzenddatum van het besluit tot en met 31 oktober 2023 zie Bijlage 11 Ontheffing Wet Natuurbescherming.

Aanwezige beschermde soorten - Utrechtse soortenlijst

Er zijn geen soorten van de utrechtse Soortenlijst aangetroffen in het plangebied, zie Bijlage 12 Onderzoek Utrechtse Soortenlijst.

Diervriendelijk bouwen

De exacte nieuwbouwplannen zijn ten tijde van de ontheffing nog onbekend. Dat betekent dat de exacte locaties van de permanente voorzieningen ook onbekend zijn. Vanuit de aanvraag voor de in Bijlage 11 Ontheffing Wet Natuurbeschermingenoemde ontheffing, is opgenomen dat er de wens is om delen van de spouwmuur beschikbaar te maken voor vleermuizen in de nieuwbouwplannen. Tijdens de ontheffingsaanvraag is aangegeven dat de initiatiefnemer naar verwachting meerdere (minimaal acht; conform het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, 2017) permanente voorzieningen voor vleermuizen realiseert. Hiervoor wordt op acht hoekpunten de spouw beschikbaar gemaakt met per ruimte een afmeting van circa 2 x 1,5 meter. De beschikbare spouw zal tussen de 2 en 10 cm breed zijn en aan de binnenkant aan weerszijden bekleed met een 2 meter brede strook gripgaas om voldoende grip te bieden aan de vleermuizen. Om toegang te bieden aan de spouwmuren worden zestien toegangen tot de acht spouwmuren gerealiseerd. Hierbij is aangegeven dat er voorkeur is gegeven om entreestenen (b.v. merk Vivara Pro) te plaatsen. Als dit niet mogelijk is, worden er brede open stootvoegen gecreëerd (min. 2 x 6 cm). Na realisatie van het project zal op basis van de verleende ontheffing aan het bevoegd gezag gerapporteerd moeten worden op welke wijze aan de hierbovengenoemde maatregelen is voldaan.

Beschermde gebieden
Natura 2000-gebieden
Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt door middel van een zogenaamde 'voortoets' bekeken of een passende beoordeling van dat plan moet worden gemaakt. Een passende beoordeling moet worden gemaakt als de waarschijnlijkheid of het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden (al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten).

Het bestemmingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast.

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.Deze gebieden kennen instandhoudingsdoelstellingen. Dat betekent dat de beschermde soorten op het gewenste doelniveau komen of blijven.

Verstoringen van deze beschermde gebieden zijn niet toegestaan als ze de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kunnen brengen. Verstoring kan uit diverse aspecten bestaan (licht, geluid). Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning).

Bij een bestemmingsplan/uitwerkingsplan 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).

Door adviesbureau AnteaGroup is een Memo (Bijlage 13) opgesteld getiteld “Stikstofonderzoek herontwikkeling Lomanlaan 103 - 105”. De woningen worden gasloos uitgevoerd, zodat er alleen emissies zijn te verwachten door het verkeer. De doorrekening van de verkeersemissies met

Aerius-Calculator laat geen stikstofdepositie boven 0,00 mol/ha/jaar zien op enig Natura2000-gebied. Er is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd (op basis van ViA15-uitspraak Raad van State inzake rekenmethodiek), waarbij extra rekenpunten zijn gelegd op 5 km afstand van de wegvakken waarover het verkeer wordt afgewikkeld. Ook op deze extra rekenpunten wordt geen relevante significante verslechtering van de stikstofdepositie (meer dan 0,00 mol/ha/jaar) berekend.

Voor de aanlegfase geldt sinds 1 juli een vrijstelling op basis van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering, waarbij tijdelijke deposities vanwege de beperkte negatieve effecten buiten beschouwing worden gelaten. Toch is, geheel onverplicht, de realisatiefase doorgerekend, waar de emissies van het woon-werkverkeer, aan- en afvoer van materialen/materieel en de emissies van de mobiele werktuigen zijn meegenomen in de Aerius berekening. Er is voor de aanlegfase geen stikstofdepositie berekend van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

De conclusie is dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen significante verslechtering plaatsvindt in enig Natura 2000-gebied. Voor de in het gebied aanwezige beschermde soorten is een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming verleend, waaraan mitigerende en compenserende voorwaarden zijn verbonden, onder andere op het gebied van diervriendelijk bouwen. Er zijn vanuit de Wet Natuurbescherming daarom geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan Lomanlaan 103 – 105.

5.10 Bomen

Kader

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 van burgemeester en wethouders of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

Plangebied

Er is een bomeninventarisatie gedaan (Bijlage 14). Op het terrein staan verschillende bomen. Aan de voorzijde zijn vormbomen, knotwilgen en bolacacia's, beeldbepalend. Aan de achterzijde staan enkele knotwilgen met achterstallig onderhoud en spontane opslag van bomen aan de oever van het water.

Naast de toegang tot het parkeerdek staan 3 meerstammige valse christusdoorns. Deze bomen zijn niet opgemeten omdat ze niet bereikbaar waren (bouwhek). Een van deze bomen had een sterk verminderde vitaliteit. Dit is waarschijnlijk het gevolg van verlies aan wortels door de aanleg van de bouwput en bijkomende droogteschade door de naastliggende bouw.

Iedere boom heeft waarde. De actuele waarde van de huidige beplanting is echter beperkt en kan met nieuwe aanplant in enkele jaren opnieuw gerealiseerd worden. Gezien de staat van onderhoud, het risico in het kader van boomveiligheid en het feit dat de groene inkleding na realisatie van de nieuwbouw in enkele jaren kan worden gerealiseerd, heeft het de voorkeur om geen hoge kosten te maken om de huidige bomen te behouden, maar bij de nieuwbouw te kiezen voor strategisch geplaatst robuust groen.

Langs het water kan gedacht worden aan groepen knotwilgen. Knotwilgen benadrukken het water aan de westzijde, terwijl ze toch transparant zijn. Aan de zuidzijde staan al hoog opgaande bomen op gemeentegrond. Nieuwe aanplant lijkt hier minder kansrijk. Aan de overzijde van de Lomanlaan staat nu een onderbroken lindelaan. Het zou mooi zijn als deze wordt aangevuld. Het meest logisch is om de bomen aan de overzijde van de Lomanlaan te planten voor een continu beeld.

Conclusie

De actuele waarde van de huidige beplanting is echter beperkt en kan met nieuwe aanplant in enkele jaren opnieuw gerealiseerd worden. Gezien de staat van onderhoud, het risico in het kader van boomveiligheid en het feit dat de groene inkleding na realisatie van de nieuwbouw in enkele jaren kan worden gerealiseerd, heeft het de voorkeur om geen hoge kosten te maken om de huidige bomen te behouden, maar bij de nieuwbouw te kiezen voor strategisch geplaatst robuust groen. In de anterieure overeenkomst is met de initiatiefnemer overeengekomen dat de inrichting van het gebied voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Bouwenvelop. Een uitgangspunt is dat er minimaal evenveel, al dan niet meer, bomen in het het plangebied komen. Daarbij geldt eveneens dat de waarde van de bomen op zijn minst de huidige waarde of moeten hebben, maar gestreefd wordt naar een hogere waarde. In de anterieure overeenkomst is eveneens overeengekomen dat de inrichting van de openbare ruimte wordt vastgelegd in een inrichtingsplan, welke ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de BInG-commissie.

5.11 Water en klimaatadaptatie

Kader

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

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

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

Deze waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de watertoets (Bijlage 15) ten behoeve van het bestemmingsplan Lomanlaan 105-107 gelegen in de gemeente Utrecht.

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR en het waterschap AGV(Waternet) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europese richtlijn: Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, WB21, NBW, Waterwet, etc.;
- Provinciaal beleid: Nota Planbeoordeling, Waterhuishoudingsplan, Beleidsplan Milieu en Water,
- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021,
- Provinciale verordening en de provinciale milieuverordening;

Betrokken partijen

In dit watertoetsproces participeren de volgende partijen:

Aanvrager: Gemeente Utrecht, Ontwikkelorganisatie Ruimte – Omgevingsrecht

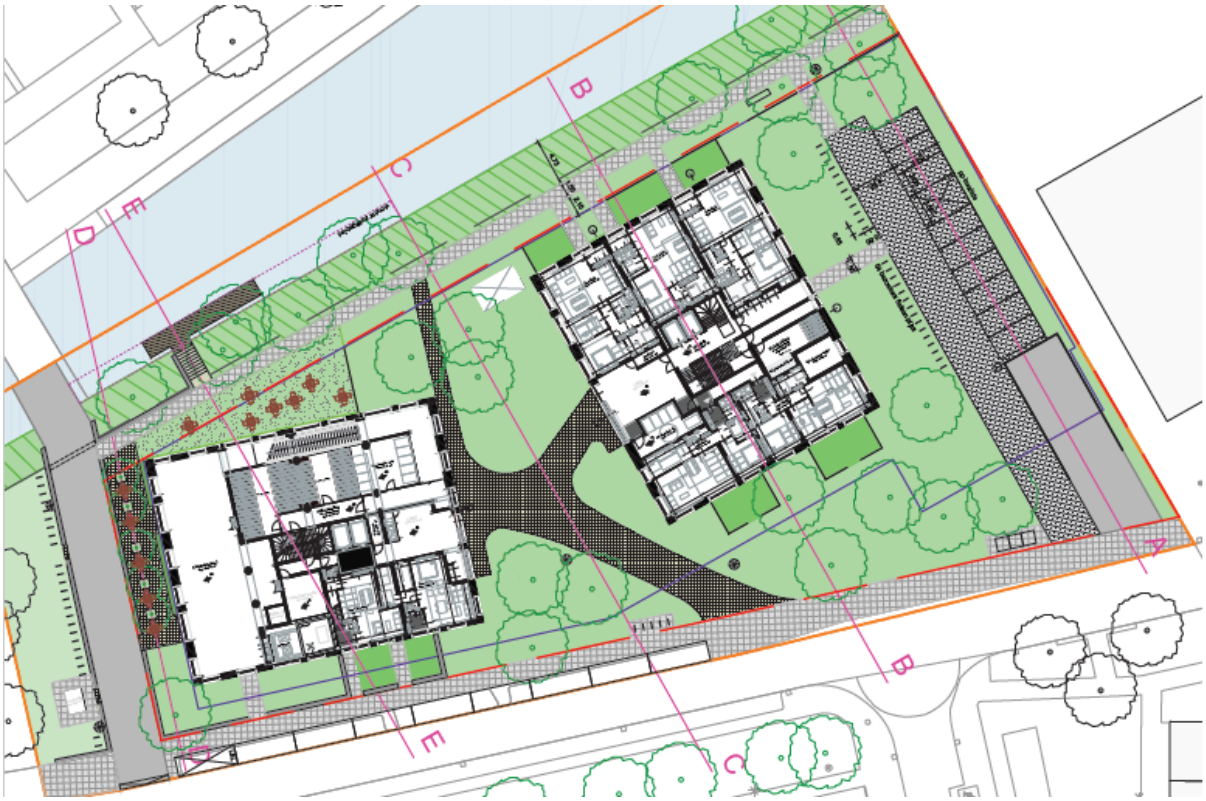
Opsteller: Gemeente Utrecht, Stadsbedrijven – Stadsingenieurs

Adviseurs: Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (beheerder oppervlaktewater)

Gemeente Utrecht, Stadsbedrijven – Beheer openbare Ruimte en Gebouwen (beheerder riolering, oppervlaktewater)

Plangebied

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrenst door de Lomanlaan. Aan de noordzijde door andere bebouwing die gelegen is aan de Lomanlaan, aan de westzijde door een watergang en aan de zuidzijde door park Transwijk.



Figuur 5.11.1: Plangebied met daarin de nieuwe situatie geprojecteerd.

Waterwet

Watervergunning – onttrekking en lozing

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

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen waarbij middels bronbemaling globaal meer dan 100 m^3 per uur, langer dan 6 maanden en dieper dan 9 m grondwater wordt onttrokken, moet een vergunning worden aangevraagd bij het waterschap HDSR (zie artikel 3.10 Keur 2019). Indien de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

Watervergunning - Keur

Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en uitvoeren van HDD boringen onder watergangen, kunstwerken en peilscheidingen door, is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld.

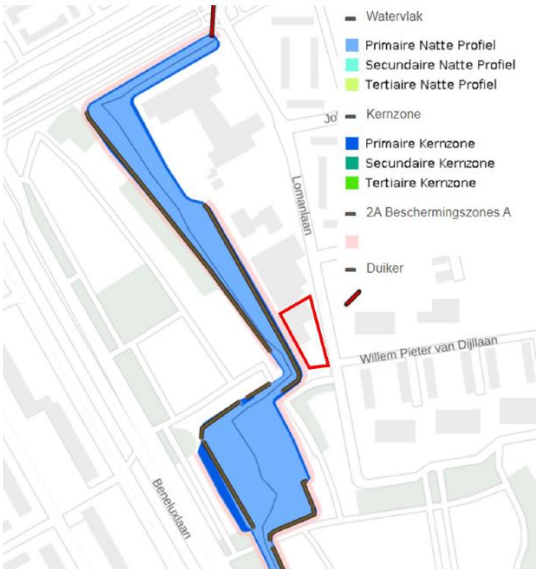
Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Waterwet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder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

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

Waterhuishouding

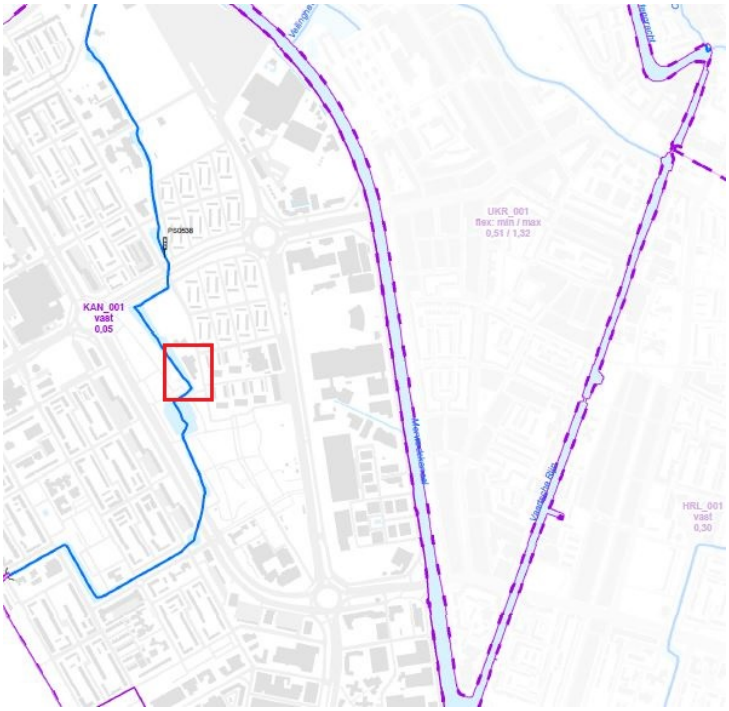
Oppervlaktewater

Het plangebied wordt begrensd door de primaire watergang die door het (park) Transwijk heen loopt. Primaire watergangen zijn in eigendom van het HDSR. Zij zijn verantwoordelijk voor het functionele kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van deze watergangen.



Figuur 5.11.2 oppervlaktewater

Het plangebied ligt in het peilgebied Kanaleneiland (KAN_001) met een vast peil van +0,05 m NAP (zie figuur 5.11.3).



figuur 5.11.3: Peilgebied

Grondwater

1e watervoerend pakket

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

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

Op basis van deze kaart wordt voor het plangebied de volgende gemiddelde stijghoogten en seizoens-variatie verondersteld:

- droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) = +0,00 NAP m;
- gemiddeld periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG) = +0,10 NAP m;
- natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) = +0,25 NAP m;

De grondwaterstroming in het plangebied is van noordoost naar zuidwest en varieert in natte perioden.

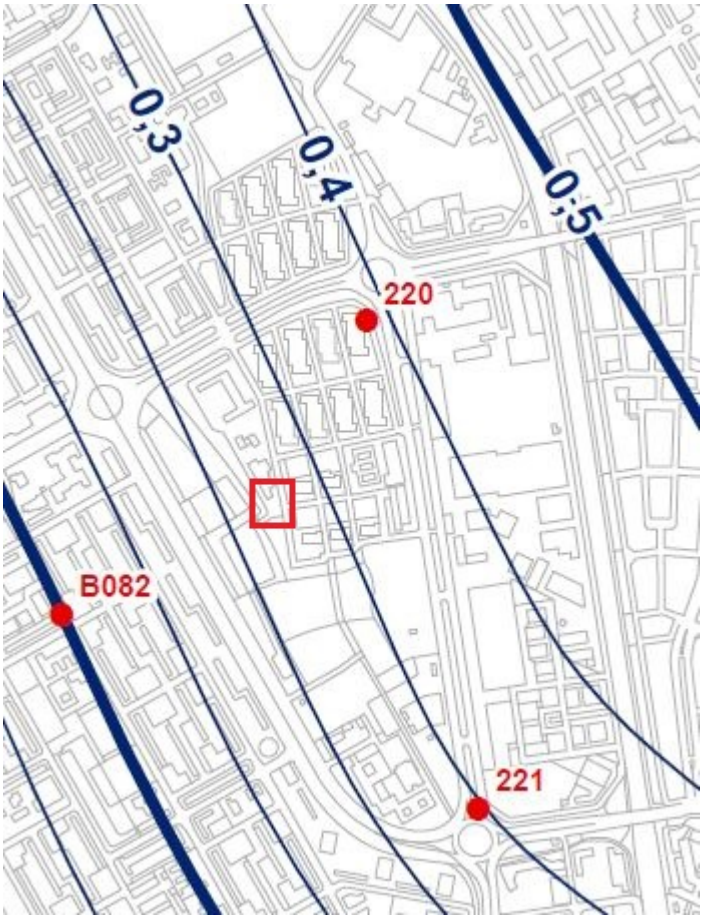
Freatisch pakket

De momentane, freatische grondwaterstand is afhankelijk van het neerslagverloop, de bodemopbouw en de aard en omvang van afwatering- en ontwateringsvoorzieningen. Slecht doorlatende lagen als klei en veen belemmeren de interactie met het 1WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren. Bodemonderzoek dient uit te wijzen wat de lokale bodemgesteldheid is en wat de consequenties hiervoor zijn voor de freatische grondwaterstand en de toepasbaarheid van IT-riolen en wadi's.

Drooglegging en ontwateringsdiepte

Een droge ondergrond is een belangrijke randvoorwaarde voor het faciliteren van een bestemming van een gebied. Voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte in een plangebied is van groot belang om grondwateroverlast te voorkomen, juist bij de toepassing van een kelder. Ten aanzien van de parkeerkelder wordt geadviseerd deze met vloeistofdichte vloeren en wanden te realiseren. Daarnaast is de verwachting dat in de toekomst grondwaterstanden in de zomer soms te ver kunnen gaan uitzakken met droogteschade tot gevolg. Het vasthouden van regenwater voor nuttig gebruik, zoals voor groen, is ook daarom van belang.

De drooglegging, het verschil tussen maaiveld en streefpeil, moet volgens de norm van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden minimaal 1,0 m te zijn. De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), moet volgens de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen. De gemiddelde ontwateringsdiepte in het plangebied is +2,00 m NAP – 0,25 m (GHG) = 1,75 m. Deze voldoet in de huidige situatie ruim aan de gestelde norm.



Figuur 5.11.4: Gemiddelde hoge grondwaterstand binnen plangebied (bron: Isohypsenkaart gemeente Utrecht)

Riolering

Naast het te ontwikkelen plangebied ligt een vuilwaterstelsel en een hemelwaterstelsel. Er wordt geadviseerd om van de bestaande rioolaansluitingen gebruik te maken voor de afvoer van vuilwater.

Het hemelwater moet gescheiden aangeboden worden. Het hemelwater moet zoveel als mogelijk afgekoppeld worden en infiltreren in de bodem. Extra berging kan gecreëerd worden door groene daken toepassen op gebouwen of ondergronds met infiltratieriolering. Overtollig regenwater dat niet geborgen en geïnfiltreerd kan worden mag rechtstreeks aangesloten worden op het oppervlaktewater.

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

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

Het hemelwater mag niet aangesloten worden op het gemengde stelsel en zal middels een voorziening geïnfiltreerd moeten worden in de bodem.

Wateropgave

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn op grond van de Keur bij een verhardingstoename van meer dan 500 m^2 maatregelen vereist (dit is de ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).

Berekende wateropgave

Bij het berekenen van de watercompensatie volgens de KEUR is de minimale ontwerp voorwaarde 45 mm berging per m^2 toename verhard oppervlak of als het uitgevoerd wordt in oppervlaktewater, dan betreft het 15% van de toe te voegen verharding.

Onderdeel	Bestaande situatie in m²	Nieuwe situatie in m²	Afname / Toename verhard oppervlak m²
Dakoppervlak	2000	1300	- 700
Wegen en paden	350	780	+ 430
Parkeervoorziening	820	-	- 820
Totaal	3.170	2.080	-1.090

Figuur 5.11.5: Oppervlaktetabel ten aanzien van afname verharding, bestaande situatie en nieuwe situatie.

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is er een ruime afname van verhard oppervlak binnen het plangebied. Inzake de KEUR hoeven er geen compensatiemaatregelen uitgevoerd te worden.

Klimaat adaptief inrichten

De voorgenomen ontwikkeling moet "klimaat adaptief" worden ingericht. Een combinatie van groen, water, slimme kavelinrichting en ontwerp van de toekomstige gebouwen kan ingezet worden om wateroverlast en calamiteiten in de toekomst te voorkomen. Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt.

Het waterschap en de gemeente stellen hier de volgende eisen aan:

- Vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m boven straatpeil;
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels. Een bui van 80 mm per uur is tot op heden de zwaarste bui die door een weerstation van het KNMI is geregistreerd (Herwijnen, 2011);
- bij voorkeur dient er 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd te worden. Dat is 15 mm ten opzichte van verhard oppervlak binnen het plangebied. Voor dit plangebied betreft het 0,015 x 2.080 = 31,2 m3 vasthouden en verwerken.

- Ledigingstijd buffer, maximaal 48 uur. De buffer moet hierna weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

Het hemelwater van dakoppervlak en erfverharding kan direct worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening of wadi. Op deze manier wordt het hemelwater op een natuurlijke wijze gezuiverd en geïnfiltreerd. Wellicht is het mogelijk om op de nieuwbouw een groen dak te realiseren voor het bufferen van water. Groene daken worden voor 60% verhard gezien en 40% onverhard. Tenzij aangetoond kan worden dat de daken 45 mm water kunnen bergen. Dan zijn de daken volledig onverhard.

De gemeente en het waterschap hebben sterk de voorkeur om van de bestaande oever een natuurvriendelijke oever te maken. Bij natuurvriendelijke oevers vindt zowel groen- als watercompensatie plaatst. Ook heeft het aanbrengen van een NVO positieve effecten op de waterkwaliteit en ecologie. Tenslotte heeft deze maatregel als voordeel dat het hierdoor niet nodig is om de bestaande beschoeiing te vervangen.

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

Klimaatadaptatieen klimaatstresstest

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

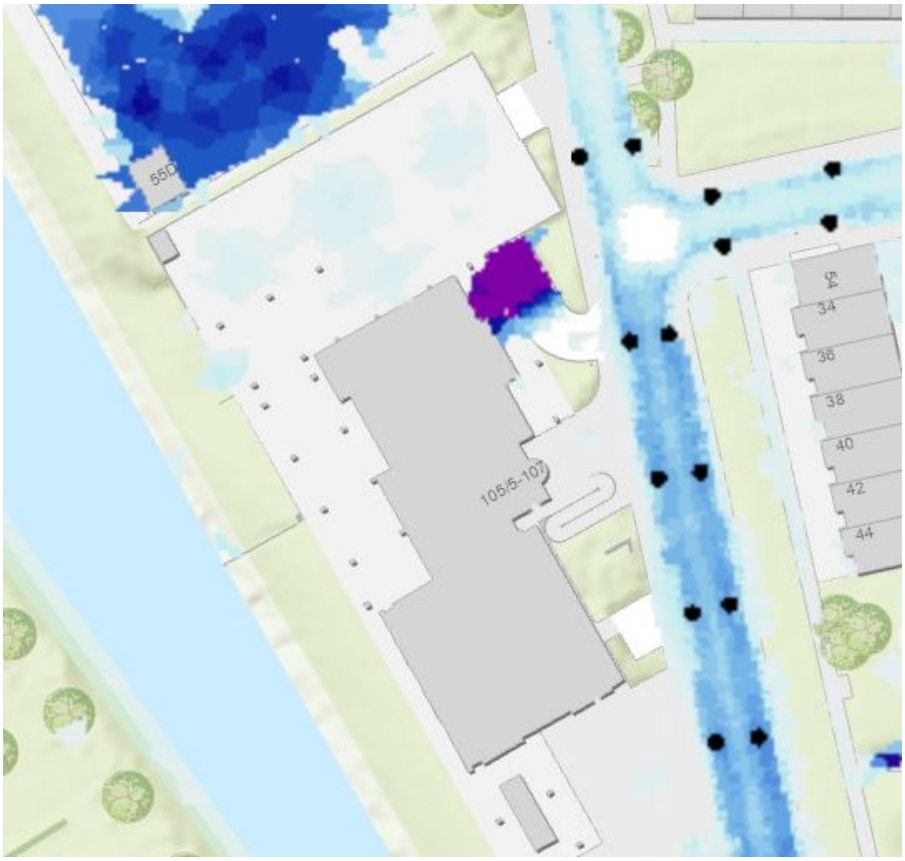
Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de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

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

Gemeente Utrecht heeft samen met 9 andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is. Groene daken en vertraagt afvoeren maken hier een onderdeel van uit.

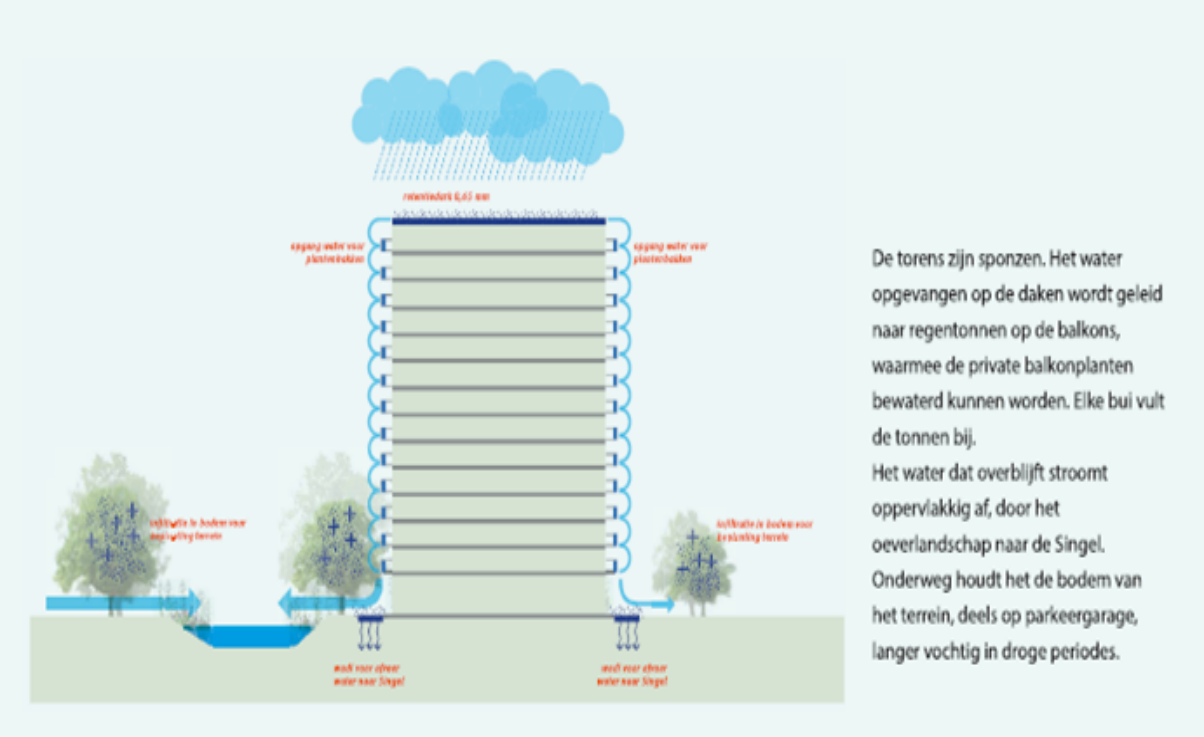
Het waterschap en de gemeente Utrecht hebben de klimaatstresstest uitgevoerd. Uit de neerslag beelden blijkt dat de Lomanlaan en de bestaande toegang tot parkeerkelder aan de oostzijde, gevoelig zijn voor wateroverlast. Bij de aanleg van een nieuwe inrit naar de parkeerkelder moet hier rekening mee worden gehouden.



Figuur 5.11.6: Resultaten 80 mm bui in plangebied.

Daarnaast kan, afhankelijk van de nieuwe inrichting van het plangebied de wateroverlast op het perceel en in de omgeving toenemen. Maar ook kan door een aangepaste inrichting de wateroverlast juist afnemen, bijvoorbeeld door extra oppervlakkige waterberging of infiltratievoorzieningen te creëren, zodat het water de tijd krijgt te infiltreren. Dit vraagt om maatwerk bij de uitwerking. De openbare ruimte en de gebouwen moeten daarom klimaatbestendig worden aangelegd. Ze zijn bestand tegen een warmer klimaat en de bijbehorende grotere weersextremen.

Verdroging



Figuur 5.11.7 waterberging

5.11.1 Verslaglegging van gevoerd overleg gemeente - waterbeheerder

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

Op 14 januari 2022 heeft het waterschap aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van voorliggende waterparagraaf.

Wel ziet men graag dat de oever van de watergang in het plangebied natuurvriendelijk wordt aangelegd. De gemeente zal hierover afspraken maken met de ontwikkelaar.

5.12 Archeologie

Wettelijk kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 2007 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.

Hoge archeologische waarde
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.

Hoge archeologische verwachting
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.

Archeologische verwachting
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.

Gearceerde gebieden
Bij gebieden met een arcering worden de archeologische resten verwacht binnen 30 cm beneden ten opzichte van het maaiveld.

Archeologie in het plangebied Lomanlaan 103-105 en conclusie
Binnen het plangebied Lomanlaan 103-105 zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig.

Het plangebied Lomanlaan 103-105 bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied van archeologische verwachting. Zie hiervoor onderstaand figuur.

Dit betekent dat een archeologievergunning noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 1000 m^2 en dieper dan 50 cm beneden het huidige maaiveld. Aan de vergunning worden voorwaarden verbonden ten aanzien van het archeologisch onderzoek dat uitgevoerd moet worden.

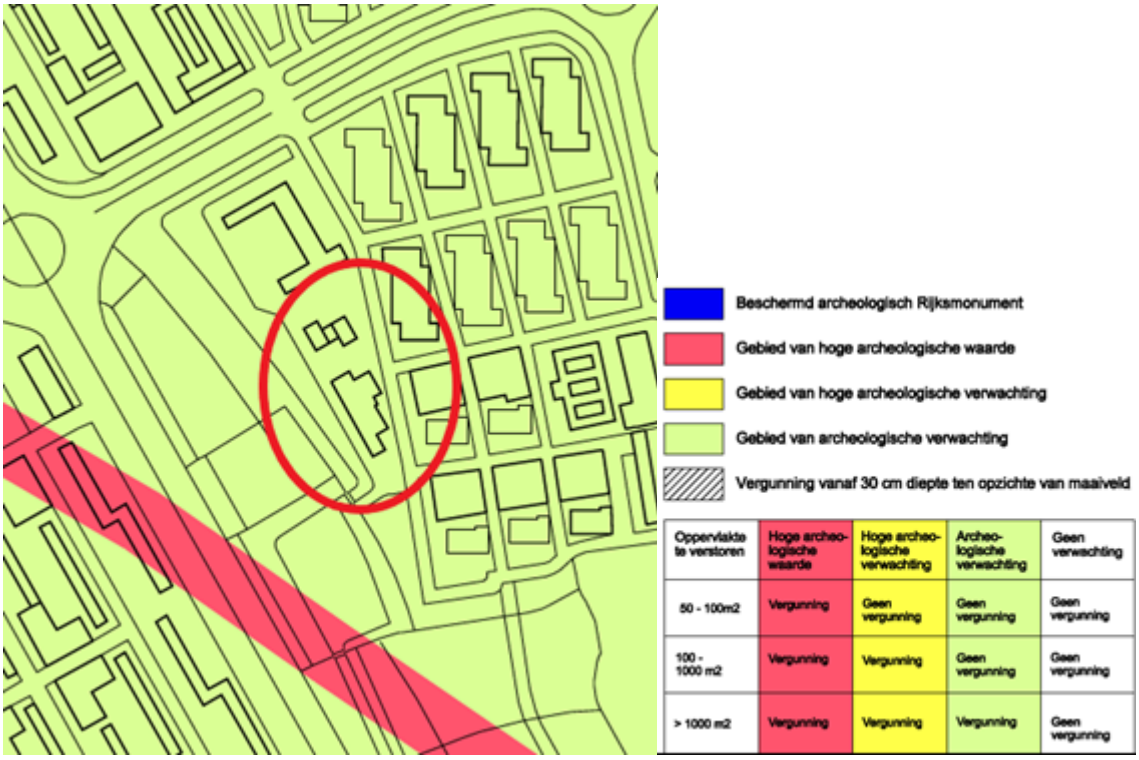


Fig.1 Uitsnede en legenda Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht (2009). Globale ligging plangebied Lomanlaan 103-105 aangegeven met rode cirkel.

Archeologisch onderzoek en verwachting

Voor het plangebied Lomanlaan 103-105 is een archeologisch verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het noordelijk deel van het plangebied grotendeels tot op grote diepte verstoord is, maar dat in het midden en zuidelijk deel een intacte (rest)geul met daarop mogelijk een intact vegetatieniveau aanwezig is. Het onderzoek naar (rest-)geulen is van groot belang voor de ontwikkelgeschiedenis van de gemeente Utrecht. Ook de nabijheid van een mogelijke vindplaats uit de IJzertijd is aanleiding om de (rest)geul en het intacte vegetatieniveau nader te onderzoeken. De diepte van de voorgenomen bodemingrepen zal leiden tot vernietiging van deze archeologische informatie. Daarom is een vergunning en vervolgonderzoek door middel van een Opgraving, variant archeologische begeleiding tijdens de uitvoeringswerkzaamheden van toepassing. Voor de zone die aantoonbaar tot op grote diepte is verstoord (noordelijk deel, buiten de zone met intacte (rest)geul)) gelden geen archeologische verplichtingen meer.

Beperkingen en risico's

De diepte van de geplande bodemingrepen, werkwijze en uitvoeringsmethode voor de sloop en nieuwbouw kunnen een belemmering vormen voor het uit te voeren archeologisch onderzoek. Ook dient het archeologisch onderzoek veilig uitgevoerd te kunnen worden en zijn mogelijk op verschillende locaties aanvullende veiligheidsmaatregelen nodig. Afstemming over de mogelijkheden en inpassing van het archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk.

Het archeologisch onderzoek of de uitvoeringswerkzaamheden kunnen behoudenswaardige archeologische waarden aan het licht brengen. Deze kunnen waarschijnlijk door middel van ex situ behoud (Opgraven) worden behouden en vormen daarmee geen belemmering voor de realisatie van het project.

5.13 Kabels en leidingen

De ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Gezien de benodigde graafwerkzaamheden zal in het kader van de bouwaanvraag een klic-melding worden gedaan. Voor zover bekend bevinden zich geen planologisch relevante kabels- en leidingen in het projectgebied.

5.14 Kwaliteit van de leefomgeving

Methodiek

Naast geluid, lucht, veiligheid en groen wordt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving nog door een aantal andere ruimtelijke aspecten bepaald zoals wind en zon.

Hoogbouw
Wind en zon zijn elementen die ook bij hoogbouw (vanaf ongeveer 25 meter) van belang zijn. Woningen en openbare ruimten als pleinen en terrassen moeten voldoende licht- en zoninval krijgen willen ze een prettige verblijfskwaliteit hebben.

Rond hoogbouw dient vooral voor langzaam verkeer te worden voorkomen dat de wind er hinder veroorzaakt.

Wind

Nieuwbouwplan Lomanlaan komt in het park Transwijk te Utrecht. De nieuwbouw is ontworpen door DeZwarteHond en biedt ruimte aan ca. 215 woningen en horeca. Het plan bestaat uit 2 woontorens van 14 en 16 bouwlagen. Door de hoogte van de geplande bebouwing (ca. 50 m) bestaat er een mogelijk risico op windhinder.

Dit rapport beschrijft een onderzoek naar het windklimaat rond nieuwbouwplan Lomanlaan inclusief verschillende oplossingen om het windklimaat te verbeteren (Bijlage 19). Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de NEN 8100 normering ('Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'). Volgens deze normering, kan een windhinderonderzoek worden uitgevoerd met een schaalmodel in een windtunnel of met behulp van computersimulaties (CFD, Computational Fluid Dynamics). Dit onderzoek maakt gebruik van deze laatst methode. Het onderzoek richt zich op het windklimaat op loopniveau. Bij de modellering van de bebouwing in dit gebied is gebruik gemaakt van aangeleverd 3D-modellen.

Plangebied

Er is een kwantitatief onderzoek uitgevoerd naar het windklimaat rondom een bouwplan voor twee woontorens aan de Lomanlaan. Het windklimaat is belangrijk voor de functionaliteit en veiligheid van een gebied. Het windklimaat is daarom ook relevant in de context van vergunningverlening door de gemeente. Het publiek mag niet blootgesteld worden aan windgevaar. Voor de openbare ruimte in het gebied worden er ook eisen gesteld aan het windcomfort, dat wil zeggen beperking van windhinder. In niet-openbare ruimtes en op eigen terrein is het in veel gevallen niet nodig om aan de eisen voor openbare ruimtes te voldoen.

Beoordeling

De beoordeling van het windklimaat is als volgt. Het is belangrijk te onderkennen dat de beoordeling van statische aard is, terwijl het windklimaat zoals dat wordt ervaren een momentopname is, en afhankelijk is van de windrichting en snelheid.

1. Lomanlaan. Op de Lomanlaan is het windklimaat voor doorlopen goed.
2. Brug. Op de brug is het windklimaat voor slenteren goed. Net voor de brug bij de torens is het windklimaat voor slenteren matig.
3. Entreegebied. In het entreegebied varieert het windklimaat voor slenteren van goed tot slecht, afhankelijk van de mate van beschutting door de heesters in het westen van het entreegebied.
4. Dak parkeergarage. Op het dak van de parkeergarage ten noorden van de torens is het windklimaat voor slenteren slecht.
5. Waterkant. Langs de waterkant is het windklimaat voor slenteren grotendeels goed. Ter hoogte van het entreegebied tussen de torens is het windklimaat voor slenteren matig tot slecht.
6. Terras bij toren. Het windklimaat voor 'langdurig zitten' is goed.
7. Terras bij waterkant. Het windklimaat voor 'langdurig zitten' is goed.
8. Speeltuin. In de speeltuin is het windklimaat voor langdurig zitten matig tot slecht in alle varianten.
9. Windgevaar. Er is geen significant (beperkt) risico in het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Aanbevelingen

Het is niet te voorkomen dat het plaatsen van een hoog gebouw op een aantal locaties tot een verandering van het windklimaat leidt. Het is gebruikelijk om een slecht windklimaat zoveel mogelijk te voorkomen, maar een matig windklimaat als 'acceptabel' te beschouwen. De aanbevelingen richten zich daarom op locaties met een slecht windklimaat voor het beoogde gebruik.

De bomen en heesters in het gebied hebben een zeer positief effect op het windklimaat. Zonder de

heesters zou het gebied tussen de torens een slecht windklimaat hebben. Het wordt daarom aanbevolen om de heesters zo te plaatsen dat ze de entrees zelf afschermen. Wanneer dit niet mogelijk is, kunnen de entrees lokaal beschut worden door een verticaal scherm, geplaatst ten westen van de entrees. De heesters zouden het hele jaar blad moeten dragen om ook in de herfst en winter effectief te blijven. Ook wordt aanbevolen de heesters niet op te kronen om juist in de eerste 2 meter vanaf het maaiveld te beschutten.

Het windklimaat in de speeltuin varieert van matig tot slecht, en van goed tot matig voor slenteren. Waar gespeeld wordt, is dit windklimaat acceptabel. Eventuele zitplekken zouden lokaal beschut kunnen worden.

Het windklimaat ten noorden van de torens op het dak van de parkeergarage is slecht voor slenteren en matig voor doorlopen. Afhankelijk van de functie van dit gebied kan worden overwogen dit te accepteren. Als het gebied een beter windklimaat vereist dan het nu heeft, dan zouden meer heesters ten noorden van de toren kunnen worden geplaatst om het windklimaat daar te verbeteren.

De eisen voor 'langdurig zitten' zijn niet bedoeld voor horeca-terrassen, waar eigenlijk een nog beter windklimaat wordt verlangd. Bij terrassen zijn vrijwel altijd windschermen/andersoortige beschutting nodig om een goed windklimaat te creëren.

Bezonning

In opdracht van Mitros is onderzoek verricht naar de bezonning c.q. beschaduwing ten gevolge van de nieuwbouw van twee woongebouwen aan Lomanlaan 103-105 in Utrecht (Bijlage 18). Daarbij is gekeken naar hoeveel mogelijke bezonningsuren aanwezig zijn in de bestaande en nieuwe situatie.

Plangebied

Uit de resultaten blijkt dat op een deel van de meetpunten de bezonningsduur in de nieuwe situatie minder lang is dan in de bestaande situatie, en niet alleen op 19 februari. Dit geldt het duidelijkst voor de meetpunten op de westgevels van Lanslaan 54 en Lomanlaan 34-44, voor de meetpunten in de achtertuinen van Lanslaan 52 en Van Spanjelaan 33-43 en voor het meetpunt op het dakterras van Van Spanjelaan 45-87, maar het geldt in mindere mate voor de meetpunten op de zuidgevel van Lanslaan 37-47 en voor de meetpunten in de achtertuinen van Lanslaan 54 en Lomanlaan 34-44.

Op sommige andere meetpunten blijkt de bestaande bebouwing of de nieuwbouw op Lomanlaan 103- 105 (bijna) niet uit te maken: op de westgevel van Lanslaan 50/Van Spanjelaan 34-44, op het dakterras van Wanninkhoflaan 45-87, en op de zuidgevel van Van Spanjelaan 45-87.

De verschillen in bezonningsduur worden deels aan de hand van de vorm van de nieuwbouw op Lomanlaan 103-105 verklaard. Enerzijds vormt de nieuwbouw minder een "dichte wand" dan de bestaande bouw op het perceel, waardoor in de namiddag zonnestralen tussen beide torens van de nieuwbouw heen kunnen gaan, en zo bijvoorbeeld een deel van de westgevels van Lanslaan 54 en Lomanlaan 34-44 extra beschijnen. Anderzijds is de hoogte van de nieuwbouw groter, waardoor er in de namiddag langere schaduwen over de blokken ten oosten van de Lomanlaan ontstaan. Hierdoor ontstaat er in de achtertuinen van Lanslaan 52 en Van Spanjelaan 33-43 door de nieuwbouw meer schaduw dan in de bestaande situatie, terwijl de achtertuinen van Lanslaan 54 en Lomanlaan 34-44 al in de bestaande situatie schaduw vanwege de bestaande torens ondervinden. Op sommige meetpunten compenseert het effect van de minder gesloten nieuwbouw het effect van de grotere hoogte van de nieuwbouw, zodat de totale mogelijke bezonningsduur op een dag in de nieuwe situatie maar weinig minder is dan in de bestaande situatie. Daarentegen leidt de grotere hoogte van de nieuwbouw op andere meetpunten steevast tot minder bezonningsuren.

Andere bebouwing dan die op Lomanlaan 103-105 heeft ook in meer of mindere mate invloed op de bezonningsduur van sommige van de beschouwde meetpunten. Dit geldt bijvoorbeeld voor het blok Van Spanjelaan 45-87, waarmee deels de beperkte bezonning van de meetpunten in (een deel van) de achtertuinen van Lomanlaan 38-44 en Van Spanjelaan 37-43 kan worden verklaard. De Van Spanjelaan is bij Lanslaan 50/Van Spanjelaan 34-44 een relatief smalle noord-zuidgerichte straat, waardoor alleen hierom bezonning beperkt is.

Conclusie

Vergeleken met de huidige situatie is er meer schaduw door de nieuwbouw:

- op de westgevels van Lanslaan 54 en Lomanlaan 34-44,
- in de achtertuinen van Lanslaan 52 en Van Spanjelaan 33-43,
- op het dakterras Van Spanjelaan 45-87,
- op de zuidgevel van Lanslaan 37-47.

Vergeleken met de huidige situatie is er een klein verschil in schaduw door de nieuwbouw:

- in de achtertuin van Lomanlaan 44.

Vergeleken met de huidige nieuwbouw lijkt er geen verschil te zijn in bezonningsuren als gevolg van de nieuwbouw:

- in de achtertuinen van Lanslaan 54 en Lomanlaan 34-44,
- op de westgevel van Lanslaan 50/Van Spanjelaan 34-44,
- op het dakterras van Wannikhoflaan 45-87.

Het is niet te voorkomen dat door de nieuwbouw bij een aantal percelen meer schaduw zal optreden dan in de huidige situatie. Gezien het feit dat het bouwplan voorziet in een groot aantal woningen waaraan een sterke behoefte is in Utrecht is naar onze mening echter geen sprake van een zodanig onevenredige toename van beschaduwing dat daardoor van het bouwplan af zou moeten worden gezien.

Sociale veiligheid

Op deze plek is sociale veiligheid van belang. Het Park Transwijk kan weleens als onveilig worden ervaren, zeker als het donker is. Een aantal toegangspoorten van het park zijn ook na zonsondergang gesloten. Het maken van een nieuwe toegang moet de sociale veiligheid niet slechter maken. Het toevoegen van meer woningen, zorgt voor meer mensen en dus meer 'ogen' in en op het gebied, dit kan bijdragen aan een verbeterde sociale veiligheid.

Conclusie

Met de aanbevelingen uit het windhinderonderzoek en de resultaten van het bezonningsonderzoek achten we de kwaliteit van de leefomgeving voldoende gewaarborgd. Tenslotte kan het plan een bijdrage leveren aan de sociale veiligheid rond Park Transwijk.

5.15 Gezond stedelijk leven

Kader

In paragraaf 2.3.2.2.7 is het gemeentelijke beleid voor een gezond stedelijk leven uiteengezet. In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen').

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. Hieronder wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Daarnaast is het belangrijk dat mensen zich prettig voelen in hun woon en leefomgeving. Dat kan onder andere door groen. Groen werkt op verschillende manieren bevorderlijk voor de gezondheid. Het bevordert het algeheel welbevinden, vermindert stress en stimuleert bewegen en ontmoeting en werkt klimaat adaptief. Het gebied rond het gebouw wordt volgens het principe groen, tenzij ingericht.

Dit is niet alleen zichtgroen maar ook gebruiksgroen. Mochten er bomen gekapt worden, dan worden deze volgens de bomencompensatie gecompenseerd. Het plan voorziet tevens in een parkachtige inpassing van de gebouwen, waarbij nieuw groen en bomen worden toegevoegd aan het gebied.

Plangebied en conclusie

Aangezien er een wandelpad met brug wordt toegevoegd wordt de watergang voor meer mensen toegankelijk. Hierdoor heeft deze ontwikkeling ook meerwaarde voor de wijk en kan het groen en blauw meer gebruikt en ervaren worden. Daarnaast zorgt de nieuwe toegang tot het Park Transwijk voor de mogelijkheid om te hardlopen of een wandeling in een groene en rustige omgeving te maken. Dit draagt bij aan bewegen en sporten, doordat er meer looproutes en rondjes in het gebied bij komen. Ook het nieuw aan te leggen vlonder is zo'n plek die van meerwaarde kan zijn voor de omgeving. Hierdoor hebben niet alleen toekomstige bewoners iets aan deze ontwikkeling, maar ook de huidige bewoners van dit gebied.

Om fietsen te stimuleren is van belang dat er voldoende fietsparkeer-voorzieningen zijn en dat deze goed en snel bereikbaar zijn voor toekomstige bewoners en bezoekers. Hier moet ook ruimte zijn voor bijzondere fiets/vervoersmiddelen zoals scootmobielen of bakfietsen.

Gezien de afstanden tot drukke wegen en/of spoor zijn de effecten van omgevingsfactoren beperkt.

Een kwetsbare doelgroep zou daarom goed op deze plek gehuisvest kunnen worden.

In de nieuwe nota Volksgezondheid, vragen we met kansengelijkheid, extra aandacht voor kwetsbare groepen en de huisvesting hiervan.

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

5.16 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.

Plangebied

Bij gebouwen die niet van de gemeente zijn, zoals in dit geval, willen wij graag dat Utrecht Standaard Toegankelijk wordt gebruikt. De Utrecht Standaard Toegankelijk beschrijft een ontwerpmethode waarbij het uitgangspunt is dat letterlijk alles toegankelijk is voor iedereen, behalve wanneer er goede redenen zijn om hier bij bepaalde onderdelen van het gebouw van af te wijken. Hiermee zorgen we ervoor dat in de gebouwen in Utrecht iedereen kan doen wat hij of zij volgens de bestemming komt doen (in een bioscoop kom je een film kijken en een kopje koffie drinken, een kaartje kopen en ga je naar de wc, etc.).

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.

Conclusie

Voor de toegang, het pad en de ruimte om de gebouwen heen worden de uitganspunten uit het VN-verdrag toegepast. Ook in het gebouw wordt gewerkt aan toegankelijkheid en het levensloopbestendig maken van de woningen om zo ook mensen met een beperking hier een woning aan te kunnen aanbieden.

5.17 Circulaire economie en instrumenten duurzaam bouwen

Utrecht Circulair

De gemeente en regio Utrecht hebben zich aangesloten bij de Green Deal Cirkelstad, waarin de gemeente samen met veertig partners gaat bouwen aan circulaire en inclusieve steden. De gemeenteraad heeft zich in motie 252 uitgesproken dat circulair bouwen de norm moet zijn. Het onderhavige project betreft sloop /nieuwbouw. De gemeente Utrecht wil de verduurzaming versnellen en moedigt Mitros aan een integrale aanpak in de bouwketen na te streven. Mitros onderschrijft dit en wil zowel bij demonteren als bij de nieuwbouw aandacht besteden aan de circulariteit.

Circulair demonteren

Bij circulair demonteren gaat het om hergebruik en recycling en upcycling van materiaal dat gedemonteerd wordt. Bedoelt om de milieubelasting van het bouwen te beperken. Mitros heeft adviesbureau GBN een materiaalscan laten uitvoeren. Deze materiaalscan is als bijlage bij deze bouwenvelop toegevoegd. De meeste aanbevelingen uit dit rapport worden door Mitros overgenomen. Voor circulair demonteren zal er samen met de onderhoudsafdeling van Mitros gekeken worden welke materialen voor hergebruik in aanmerking komen.

Voor het op de markt zetten van deze secundaire materialen kan de gemeente adviseren en is gebruik te maken van haar circulaire netwerk. De aannemer die gaat demonteren zal een voorstel doen voor het hergebruik van de materialen. De keuze van de aannemer die circulair gaat demonteren speelt de ervaring die zo'n bedrijf al heeft op dit vlak een belangrijke rol.

Circulair bouwen

Voor de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) geldt als ambitie 0,60 (het bouwbesluit eist nu maximaal 1). Het is van belang om zoveel mogelijk vernieuwbare grondstoffen zoals bijvoorbeeld hout, toe te passen. Bij de nieuwbouw wordt dan ook voor de bouwwijze, naast een traditionele bouwwijze, een hybride vorm van bouwwijze (met een deel houtbouw) onderzocht. Bouwbedrijven worden gevraagd een aanbieding te doen op basis van zowel traditionele bouw als een hybride vorm (met deels houtbouw). Als het financieel haalbaar blijkt, wordt er gekozen voor de hybridebouwwijze. Voor de mogelijkheid van toekomstig hergebruik van materialen is het van belang dat er zo veel mogelijk demontabel wordt gebouwd. Daarnaast voorkomt hergebruik van materialen uit de huidige gebouwen dat er onnodig nieuwe grondstoffen worden gebruikt. Bij het toepassen van beton is het streven om minimaal 30% van het oude beton uit de bestaande gebouwen her te gebruiken. Bij de uitvraag van de aanbesteding van het werk aan bouwbedrijven voor zowel het demonteren nieuwbouwen, worden de circulaire ambities geformuleerd. Het is van belang dat alle woningen een materialenpaspoort krijgen.

Energietransitie

Utrecht wil een klimaatneutrale stad zijn. We willen dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk aan die wens bijdragen. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De formulering van het Utrechts Energie Protocol heeft een duidelijke voorkeur voor locatie:

- doe eerst zoveel mogelijk op gebouw- of perceelniveau;
- kijk daarna naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving;
- kijk ten slotte (verder) buiten het plangebied voor het opwekken van duurzame energie

Dit betekent dat wij voor nieuwbouw inzetten op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving.

Daarbij wil de Gemeente Utrecht nieuwbouw bij voorkeur niet aansluiten op hoge temperatuur (HT) warmtebronnen.

Nieuwbouw is goed te isoleren en daardoor uitermate geschikt voor verwarming op lage temperatuur (LT). Dit in tegenstelling tot bestaande bouw, waar goede isolatie een stuk uitdagender is. Duurzame warmtebronnen die warmte van hoge temperatuur afgeven, zoals biomassaverbranding en diepe geothermie, zijn bovendien schaars in Utrecht. Daarom stuurt de Gemeente Utrecht in principe op het gebruik van HT warmte voor bestaande bouw, en niet voor nieuwbouw.

Uitgangspunten Lomanlaan

In lijn met het Utrechts Energie Protocol en het uitsluiten van HT warmtebronnen stelden wij in de Bouwenvelop daarom eerder:

Klimaatneutraal plangebied met een gelijke energie opwek als gebruik voor zowel de gebouw gebonden energievraag als de gebruikers gebonden energievraag en het energiegebruik in de openbare ruimte
Energieprestatie gebouw hoger dan BENG (prestatieafspraak).
Meest optimale en duurzame energievoorziening.
Uit de bouwenvelop De Zusters – Lomanlaan 103-105

Keuze en verantwoording energiesysteem Lomanlaan

In overleg met ontwikkelende partijen heeft de Gemeente Utrecht echter besloten af te wijken van enkele van de gestelde punten in de Bouwenvelop en het Utrechts Energie Protocol. hieronder lichten wij dit toe.

De ontwikkelende partijen hebben - met goedkeuring van de Gemeente - gekozen voor het concept van Eneco. Dit concept betreft een combinatie van WKO, uitgelegd op de koudevraag, en stadswarmte op 'Midden Temperatuur' (ca. 65°C aanvoer/35°C retour) aan dit protocol voldoet, dan wel dat de afwijkingen hiervan in dit geval acceptabel zijn.

Lomanlaan zal in dit energieconcept worden voorzien van één centrale warmte-en koude opwekkingsinstallatie met een warmte-distributienet op een temperatuur van 65°C-35°C en individuele warmte-en koude-afleversets in de 215 appartementen.

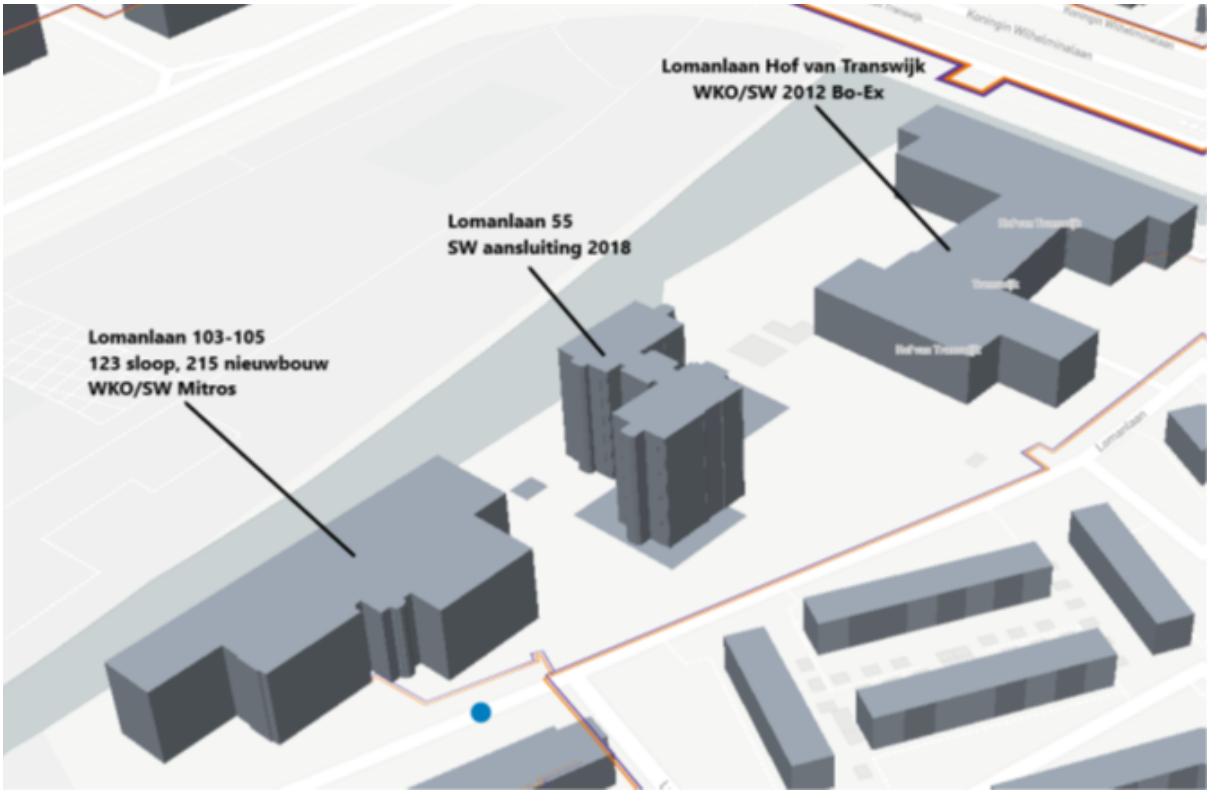
De afwegingen om voor dit systeem te kiezen zijn als volgt:

- Er wordt geen éxtra HT warmte gebruikt t.o.v. de huidige/voormalige situatie. Lomanlaan is een sloop-nieuwbouwproject. Mitros sloopt complex "De Zusters" met 123 appartementen en ontwikkelt 215 appartementen. Het oude complex had al een aansluiting op het stadswarmtenet van Eneco. Eneco leverde via het warmtenet circa 2.400 GJ per jaar op de oude aansluiting voor 123 woningen. In het nieuwe ontwerp voor 215 woningen wordt dezelfde hoeveelheid energie ingezet voor tapwater en piek, de overige energie wordt geleverd door de WKO (1.200GJ).
- Er wordt gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur. De lokaal reeds aanwezige infrastructuur wordt hergebruikt voor woningen op de locatie waar sloop/nieuwbouw plaatsvindt.
- Het concept scoort goed op prijs, heeft een hoog energierendement (bodemenergiesysteem heeft SPF van 5), een kleine ruimtelijke impact en geen geluidsoverlast.

De energievraag van de woningen is niet afhankelijk van het gekozen energieconcept, d.w.z. hetzelfde als de projectontwikkelaar zou kiezen voor 'all electric'. Met andere woorden: de keuze voor een rol voor stadswarmte heeft niet als gevolg dat minder energiezuinige woningen worden ontwikkeld; de woningen voldoen aan de BENG-eisen en hebben daarmee een (zeer) lage energiebehoefte

Discussiepunten

Het concept van Eneco maakt gebruik van een WKO systeem met één doublet van 25 m3/h. Een doublet met deze capaciteit betekent dat de maximale capaciteit van de ondergrond niet benut wordt. In Utrecht willen we dit voorkomen, omdat wij verwachten dat ook de ruimte in de ondergrond op de lange termijn schaars wordt. Er is geen andere koudebron nabij waarvan gebruik gemaakt zou kunnen worden, de eigenaren van de verschillende naburige panden zijn hierover benaderd, zie afbeelding 5.17.1. Bij dimensionering van de WKO wordt uitgegaan van de koudevraag van de woningen i.v.m. de benodigde bronbalans. Er lijkt geen additionele koudevraag te zijn of te ontstaan in de omgeving op afzienbare termijn, op basis waarvan de bron groter gedimensioneerd zou kunnen worden. Een koudeoverschot kan dus niet in de omgeving worden ingezet.



Figuur 5.17.1: koudevraag van de woningen i.v.m. de benodigde bronbalans

- Mitros zet maximaal in op de inzet van zon PV. Om aan de BENG eisen te voldoen zijn circa 230 PV-panelen nodig op de daken. Mitros heeft de wens uitgesproken om zoveel mogelijk dakoppervlak te benutten voor de plaatsing van PV-panelen. De verwachting is dat in totaal circa 430 PV-panelen mogelijk zijn. Conform de eis van Mitros worden deze panelen eerlijk verdeeld over de aanwezige woningen. De opbrengst van deze panelen zal volledig ten goede komen aan de huurders.

Klimaatadaptatie

De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen. Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien in vergelijking met he-dendaags. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en beperken hittestress in gebouwen en in de tuinen en (semi) openbare ruimte. Het plan moet bijdragen aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress.

Het hemelwater van de gebouwen en de openbare ruimte wordt gebufferd en geïnfiltreerd in de bodem of rechtstreeks afgevoerd op de singel. Het doel is om 45 mm gerekend over het verharde oppervlak zoals daken en bestrating te kunnen bergen en ter plaatsen te infiltreren. Met deze eis kan de herontwikkeling als waterneutraal worden beschouwd. Hittestress in zowel de openbare ruimte als gebouwen kan wordt beperkt door het creëren van schaduwplekken en door veel groen aan te brengen. Een bomeninventarisatie is onderdeel van het bestemmingsplan en de resultaten worden in dit plan verwerkt. Bij het ontwerp van de gebouwen zijn ook maatregelen tegen hittestress aan de gebouwen te nemen. Te denken valt aan de wijze van en mate waarin er daglichtopeningen komen aan de zuidzijde, maar ook aan bepaalde vormen van zonwering. Dit wordt in de volgende fase nader onderzocht.

Groen

De ruimtelijke visie Transwijk maakt ontwikkelingen van nieuwbouw, zoals nu aan de orde is, aan de Lomanlaan mogelijk. Daarbij zijn wel 'groen'- voorwaarden gesteld ten aanzien van de inpassing. Het principe is vooral gericht op groen en 'bouwen in het park'. In het geval van deze ontwikkeling van Mitros aan de Lomanlaan als het ware Park Transwijk 'groen doortrekken' tot aan de Lomanlaan.

Meer en beter groen in de buurten Kanaleneiland en Transwijk blijkt ook één van de belangrijkste onderwerpen te bewoners naar voren hebben gebracht bij het opstellen van de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk. Dat kan op deze locatie op tal van manieren zoals groene privéterreinen en (semi) openbare inrichting, groene daken (in combinatie met PV) en waar mogelijk groene gevels.

5.18 Conclusie

Op basis van de bovenstaande onderzoeken en rapporten kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van dit plan

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Lomanlaan 103 -105. M.b.t. dit plangebied faciliteert dit bestemmingsplan de ontwikkeling van wonen en horeca.

Financiële uitvoerbaarheid
Het plangebied is eigendom van Woningcorporatie Mitros, die het initiatief heeft genomen voor de herontwikkeling van dit plangebied. Tussen de gemeente en Mitros worden inhoudelijke en financiële afspraken gemaakt, die worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst wordt door Mitros ondertekend voordat het bestemminsgplan ter inzage wordt gelegd. De plan- en exploitatiekosten voor het project worden geheel gedragen door Mitros, de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is op 14 februari 2019 een intentieovereenkomst gesloten, waarin een voorschot op de plankosten overeen is gekomen. In de daarop aansluitende anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het verder verhalen van de gemeentelijke plan- en exploitatiekosten en eventuele kosten van bovenwijkse voorzieningen. Hiermee is het kostenverhaal volgens art. 6.24 Wro anderszins verzekerd. Daarom is het vaststellen van een exploitatieplan voor deze ontwikkeling niet nodig.

Economische uitvoerbaarheid
De eigenaar/initiatiefnemer Mitros realiseert het plan voor eigen rekening en risico.

Door de ontwikkeling van deze locatie met woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan binnenstedelijke woningen. De omvang van deze behoefte (zie voorgaande paragrafen) is groot. De afzetbaarheid van de wooneenheden vormt geen belemmering voor de realisatie en voortgang van het project. De realiseerbaarheid van het project binnen de voorgestane planperiode is hiermee voldoende aangetoond.

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

Planschade
Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico van planschade. Eventuele kosten van planschade zijn voor rekening van de gemeentelijke grondexploitatie en worden dus gedekt uit de opbrengsten van de ontwikkeling. Er is door de eigenaar/initiatiefnemer een planschaderisico-analyse opgesteld (Bijlage 20). In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat de kosten van evt. planschadeclaims voor rekening zijn van de eigenaar/initiatiefnemer.

Exploitatieplan
Het kostenverhaal is via een anterieure overeenkomst verzekerd. Daarnaast is er geen noodzaak tot het stellen van eisen aan de fasering dan wel aan de uitvoering. Er zal bij dit bestemmingsplan dan ook géén exploitatieplan worden vastgesteld.

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. Het waterschap HDSR onderschrijft de doelstellingen van het plan voor wat betreft de waterhuishouding, maar vraagt aandacht voor het realiseren van een natuurvriendelijke oever langs de watergang. Hierover wordt overlegd met de ontwikkelaar. Van de provincie en Rijkswaterstaat zijn geen reacties ontvangen.

Bij de inspraakprocedureover de bouwenvelop is er één gezamenlijke reactie ingediend namens 151 omwonenden. Daarnaast zijn er nog 8 reacties binnengekomen van individuele omwonenden.

- Belangrijkste aandachts- en zorgpunten uit de inspraak:
- De woontorens zijn te hoog en staan niet in verhouding tot hun omgeving.
- De woontorens zijn hoger dan de maximale bouwhoogte genoemd in de Ruimtelijke Visie

Transwijk 2009 en in het bestemmingsplan.
- Het initiatief zorgt samen met andere ontwikkelingen voor een te grote toename van het verkeer in de smalle straten van de wijk. Er zijn zorgen over de verkeersveiligheid.
- De plannen over de horeca zijn onduidelijk. Het is niet zeker of geluids-, geur-, en/of parkeeroverlast is te voorkomen.
- Het woongenot wordt aangetast door minder zon op de gevel, in de tuin of op het dakterras.
- Bereikbaarheid van de wijk en overlast tijdens de bouw.

Omwonenden verzoeken daarnaast betrokken te worden bij het verkeersveilig maken van hun buurt en de invulling van de horeca.

Belangrijkste onderbouwing en aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties:

- De hoogte van de woontorens is onderbouwd vanuit de ambitie om stedelijk te groeien en de visie op Transwijk (2009) om de zone Lomanlaan groener te maken en het zicht op het park te verbeteren.
- Het ontwerp van de balkons is aangepast om geluidsoverlast te voorkomen, het terras van de horeca richt zich meer naar de oever.
- Goudappel heeft onderzoek gedaan naar het effect van de nieuwbouw op verkeer. Toename is gering en leidt niet tot problemen qua doorstroming of veiligheid.
- Bewoners worden betrokken bij de herinrichting Lanslaan en Lomanlaan na besluitvorming over de omgevingsvisie Merwedekanaalzone.
- In de bouwenvelop expliciet opgenomen dat de horeca moet voldoen aan de voorwaarden voor geluid, geur en parkeren. Mitros gaat bewoners betrekken bij de invulling van de horeca.
- Mitros heeft meerdere onderzoeken laten uitvoeren over bezonning. Bewoners konden hun eigen meetpunt opgeven. Zorgen over minder zon in de achtertuin zijn weggenomen. Er zijn 22 bewoners die minder zon hebben op hun gevel, dak of dakterras. Onderzoek heeft uitgewezen dat er geen planologisch nadeel is. De algehele situatie verslechtert niet vanwege meer groen en beter uitzicht op het park.
- De Lomanlaan en Lanslaan worden tijdens de sloop en bouw niet langdurig afgesloten. Mitros heeft in de aanbesteding hiervoor voorwaarden opgenomen. Verder maakt Mitros afspraken met de aannemer(s) over het bouwplaats inrichting, de communicatie met de buurt en leefbaarheid van de omgeving.

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 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.

7.3 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevengeschikte doeleinden);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- afwijkingsregels van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel, bijvoorbeeld bij wonen een aan-huis-verbonden bedrijf.
- afwijkingsregels van de gebruiksregels;
- 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.

7.3.1 Het gebruik van het woord of

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

7.3.2 Nadere eisen

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

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

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

Nadere eisen dienen er voor om binnen de toegekende bestemming en bouwmogelijkheden

maatwerk te kunnen leveren op perceelsniveau. De noodzaak voor dit maatwerk is gelegen in de specifieke ruimtelijke omstandigheden van het betreffende (of het aangrenzende) perceel, die niet op voorhand te regelen zijn in de algemeen geformuleerde bestemmingsregeling.

Deze specifieke ruimtelijke omstandigheden kunnen de volgende aspecten betreffen:

- stedenbouwkundige aspecten;
- landschappelijke en of ecologische aspecten;
- milieukundige aspecten;
- cultuurhistorische aspecten;
- verkeersaspecten;
- sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen/bouwwerken.

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

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

Specifiek ten aanzien van technische installaties, afschermingen van installaties of ruimtes voor het onderbrengen van installaties op het dakvlak, kunnen nadere eisen worden gesteld. Om de 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. Binnen het plangebied komt een nieuwe fietsroute door Utrecht-zuid en Zuidwest. De uitwerking van deze route kan aanleiding zijn voor het stellen van nadere eisen.

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.

7.4 Nadere toelichting begripsomschrijvingen

Een aantal begripsomschrijvingen vraagt om nadere toelichting.

Zo wordt onder een Aan-huis-verbonden bedrijf ook een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang verstaan. Door de beperking van de maatvoering van een aan-huis-verbonden bedrijf in de bestemmingen waar dat is toegestaan (maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 60 m²), is de kleinschaligheid gegarandeerd.

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 bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.

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.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen uitgelegd.

Artikel 2 Wijze van meten

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

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. Mede in de groenbestemming is de aanduiding voor 'parkeergarage' opgenomen, waar een ondergrondse voorziening ten behoeve van de woonbestemming gerealiseerd kan worden.

Artikel 3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In lid 2, 3 en 4 van dit artikel zijn specifieke bouwaanduidingen opgenomen voor de ondergrondse parkeergarage, het waarborgen van de doorzichtlijnen en de terrasafscheidingen. De daarbij behorende bouwregel is opgenomen om te waarborgen dat de terrasafscheidingen deels doorzichtig worden uitgevoerd en zodoende de zichtlijnen niet doorkruisen. Voor het waarborgen van doorzichtlijnen is er een regel met een bijbehorende aanduiding opgenomen om bouwwerken te beperken tot een hoogte van 1,2 meter.

Binnen de aanduiding 'terras' is het binnen de groenbestemming onder voorwaarden mogelijk om ten behoeve van de aangrenzende horeca een terras te realiseren. De voorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.3 van het bestemmingsplan en zien op de bescherming van het woon- en leefklimaat, gelet op het stemgeluid vanaf het terras.

Artikel 4 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. Daarnaast is middels de aanduiding 'parkeergarage' het ook mogelijk om een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de woonbestemming te realiseren.

Voor het waarborgen van doorzichtlijnen is er een regel met een bijbehorende aanduiding opgenomen om bouwwerken te beperken tot een hoogte van 1,2 meter.

Artikel 5 Water
Water is in het plangebied een structurerend element. De grotere watergangen zijn in de bestemming 'Water' opgenomen. De regeling uit de keur blijft onverkort naast het bestemmingsplan van kracht.

Kruisingen met verkeerswegen zijn toegestaan in de bestemmingsomschrijving en de gewenste toekomstige kruisingen zijn voorzien van een aanduiding 'brug' op de verbeelding. Binnen de aanduiding 'aanlegsteiger' is het mogelijk om een aaneengesloten steiger te realiseren, voor zover deze maximaal 40% van de oppervlakte van de aanduiding betreft.

In de meeste andere bestemmingen zijn waterbeheer, waterberging en sierwater eveneens toegestaan, in het belang van waterbeheer en waterberging.

Artikel 6 Wonen
Deze bestemming is toegekend aan de te ontwikkelen woongebouwen met bijbehorende tuinen. Ter plaatste van de aanduiding 'horeca' is op de begane grond een horeca in de categorie D2 en D3 van de lijst van horeca activiteiten toegestaan.

In het vierde lid is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om aan de zijde van de Lomanlaan de balkons te voorzien van een gesloten borstwering en daarmee de geluidsbelasting op de gevel te reduceren tot 53 dB (zonder aftrek Wet geluidhinder). Daarmee komen de woningen te beschikken over een luwe gevel.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in vier categorieën horecabedrijven. De categorie-indeling is opgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten en is tot stand gekomen aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard en omvang van het bedrijf en de parkeerdruk. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. Zie ook de toelichting op de indeling in de Lijst van Horeca-activiteiten

Algemene regels
Artikel 8 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 9 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 9.3 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.

Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen. Met de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren.

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. In beleidsregels wordt door middel van een overgangsregeling bepaald in welke gevallen het eerdere parkeerbeleid blijft gelden.

Op 25 november 2021 is de parkeervisie Fietsparkeren en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. De bijbehorende beleidsregels zijn op 1 februari 2022 in werking getreden.

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 omzetting van woonruimte.

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 Woningvorming en omzetting 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 en dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, het verkeer, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de buren.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels
Strijdig gebruik
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.

Additionele horeca
Additionele horeca is alleen toegestaan, als die activiteit voldoet aan een aantal voorwaarden. De eerste voorwaarde in artikel 10.3 Additionele horeca bevat een limitatieve lijst van activiteiten die zich bij uitstek lenen voor de additionele horeca-activiteit. Daarmee wordt de regeling duidelijker en beter toepasbaar. Voor additionele horeca bij de genoemde activiteiten is geen vergunning nodig, omdat additionele horeca wordt gezien als een ondergeschikt onderdeel van die activiteit. Ondergeschikt betekent dat de additionele horeca-activiteit ook in zijn uitstraling een deel is van de

hoofdactiviteit, wat bijvoorbeeld blijkt uit de ruimte die ervoor beschikbaar is, de omvang van het personeel voor de additionele horeca en de kosten daarvan in de begroting. Een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte moet gezien worden als maximum. Onderdeel 2 verduidelijkt dat de additionele horeca alleen in relatie met de hoofdfunctie gebruikt mag worden. In de praktijk komt het nog wel eens voor dat bijvoorbeeld een sportkantine verhuurd wordt voor het houden van een feest. Dat mag dus niet.

Artikel 11 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.

Artikel 12 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 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 14 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 bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Toepassing Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Algemeen

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

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is gebaseerd op de Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 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 bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 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 bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving 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 bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor 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 bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). 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 bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken

van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

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

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

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

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

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

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

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

7.8 Lijst van Horeca-activiteiten

Een horecabedrijf heeft door het komen en gaan van bezoekers invloed op de beleving van zijn omgeving. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan het nodig zijn de omgeving te beschermen tegen geluids- en verkeersoverlast als gevolg van horecabedrijven. In hoofdstuk 5 van het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 is een lijst opgenomen, waarin horeca-activiteiten aan de hand van ruimtelijk relevante criteria zoals de omvang, de ruimtelijke uitstraling en de parkeerdruk naar zwaarte in categorieën zijn ingedeeld. Met 'zwaarte' wordt het normaal te verwachten effect op het woon- en leefklimaat van de omgeving bedoeld. Bij de zwaarste categorie, discotheek, is het effect het grootst door de grote aantallen bezoekers en de harde muziek en bij de lichtste categorie, lunchroom, is het effect het kleinst, vanwege het kleinschalige karakter en omdat deze vorm van horeca alleen open is, als de winkels open mogen zijn. Het beleid over hotels is niet in het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 opgenomen. De uitleg hieronder gaat alleen over horecabedrijven die geen hotel zijn.

In de regels van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de Lijst van Horeca-activiteiten die inhoudelijk gelijk is aan de lijst in hoofdstuk 5 van het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018. Bij het opstellen van de lijst is uitgegaan van de volgende begripsomschrijving van een horecabedrijf:

een horecabedrijf is een bedrijf of instelling waar:

- bedrijfsmatig drank en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt of
- bedrijfsmatig een zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

De activiteit 'hotel' valt niet onder deze definitie en een coffeeshop of een shishalounge ook niet. Deze activiteiten zijn dus niet in de lijst opgenomen en zijn op grond van de regels van dit bestemmingsplan niet toegestaan. De lijst bevat de volgende categorieën, van 'licht' naar 'zwaar': D3 (lichte horeca plus), D2 (lichte horeca), D1 (middelzware horeca), C (snelle horeca), B (zware horeca), A2 (grootschalige zware horeca) en A1 (grootschalige zware horeca).

Onderscheid tussen de categorieën A2 , A1 en B
Bij de activiteit A2 ligt het accent op zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften, al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren. Bij de activiteit A1, disco, ligt het accent op het gelegenheid geven tot dansen op muziek, als wezenlijk onderdeel van de inrichting. In een café is het schenken van dranken voor consumptie ter plaatse de belangrijkste activiteit.

Onderscheid tussen de categorieën C en D
Een cafetaria of snackbar (categorie C) is een laagdrempelige inrichting met veel in- en uitgaande bewegingen, die vaak laat open is. Bij deze categorie ligt het accent op het snel verstrekken van etenswaren en alcoholvrije dranken voor consumptie ter plaatse. Bij dit soort gelegenheden nemen bezoekers de gekochte waren ook vaak mee, in plaats van ze ter plaatse te nuttigen. De aantasting van het woon- en leefklimaat wordt vooral veroorzaakt door geluidsoverlast van bezoekers die komen en gaan, of door bezoekers die buiten de inrichting eten en door stankoverlast.
In restaurants of lunchrooms worden de maaltijden rustig in het pand gegeten. De lichtere variant, categorie D2, richt zich op het winkelende publiek en is gebonden aan de sluitingstijden zoals die gelden voor detailhandel. De lichte horeca plus, categorie D3, is dag- en avondhoreca voor consumptie ter plaatse met een sluitingstijd om 23.00 uur.

Coffeeshop, shishalounge
In de APV is de regulering van coffeeshops opgenomen die voorziet in een maximaal aantal gedoogde vestigingen. De vestigingsvereisten zijn vastgelegd in het Cannabisbeleid. Een coffeeshop is veelal een horecavestiging in de categorie D en past dan alleen in panden met die bestemming. Een shishalounge is een bedrijf dat zich vooral richt op het aanbieden van een ruimte waar een waterpijp gerookt kan worden. Daarbij wordt ook wel een drankje en een hapje aangeboden, waarmee zo'n bedrijf horeca-achtig wordt. Dergelijke bedrijven hebben niet de naam een positieve bijdrage te leveren aan het verbeteren van de leefkwaliteit van een straat. Daar komt bij dat shishalounges zich vaak niet aan winkeltijden houden en zich niet richten op winkelend publiek. In een rustige woonwijk en in een wijkwinkelcentrum zijn dergelijke bedrijven daarom niet gewenst.

Horeca-achtige activiteiten
Afhaalzaak
Een afhaalzaak is een bijzondere vorm van detailhandel. In een afhaalzaak worden etenswaren bereid die niet ter plaatse genuttigd worden. Het horeca-aspect, het bereiden van het voedsel, is een ondergeschikt deel. In bestemmingsplannen worden afhaalzaken apart bestemd, omdat de planologische uitstraling vaak lijkt op een cafetaria, door de openingstijden, de geur, de brommers van de bezorgservice, het komen en gaan van bezoekers en het voor de deur opeten van het

voedsel.

Ondersteunende horeca
In de detailhandelsbranche is een groeiende behoefte aan ondersteunende horeca. Dit is horeca die een relatie heeft met en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Dat moet blijken uit de aard van de hoofdfunctie en uit de omvang van de horecafunctie.

Het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 geeft hiervoor de volgende randvoorwaarden:

- het horecadeel mag niet direct vanaf de straatzijde zichtbaar zijn en het pand moet het aanzicht behouden van een winkel;
- het vloeroppervlak van de horecafunctie bedraagt voor vestigingen met een brutovloeroppervlak tot 1.000 m^2 maximaal 30% van het brutovloeroppervlak van de vestiging en voor vestigingen met een brutovloeroppervlak dat groter is dan 1.000 m^2 maximaal 20% van het brutovloeroppervlak van de vestiging;
- in vestigingen met een brutovloeroppervlak tot 1.000 m^2 moet er een directe relatie zijn met de producten die in de winkel verkocht worden;
- de vestiging moet zich houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Additionele horeca
Additionele horeca is een horeca-activiteit die als vanzelfsprekend hoort bij de hoofdfunctie. Deze activiteit wordt gezien als normale activiteit bij de hoofdfunctie. Voorbeelden van additionele horeca zijn de kantines bij buurthuizen, scholen, sportfaciliteiten, kantoren, bedrijven, theaters, bioscopen en musea. De bestemming is in deze voorbeelden 'maatschappelijk', 'sport', 'kantoor', 'bedrijf' en 'cultuur en ontspanning'. Uit de jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2015:4039) volgt dat duidelijk moet zijn waar de additionele horeca-activiteiten mogen plaatsvinden. Daarom is additionele horeca alleen in een bovengenoemde bestemmingen toegestaan, als additionele horeca in de bestemmingsomschrijving van die bestemmingen is opgenomen.

Kenmerken van additionele horeca zijn:

- de horeca-activiteit hoort bij de hoofdfunctie en is alleen open tijdens de openingstijden van de hoofdfunctie;
- de ruimte voor de horeca-activiteit wordt niet los van de hoofdfunctie gebruikt; de ruimte wordt dus niet verhuurd of anderszins in gebruik gegeven aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van feesten en partijen;
- de horeca-activiteit completeert of vergroot de kwaliteit van de hoofdfunctie;
- de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie, wat blijkt uit het feit dat de horecafunctie een beperkt vloeroppervlak gebruikt, waarbij een percentage van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte van de hoofdfunctie doorgaans als maximum geldt.

7.9 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