Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Watertoren en horecapaviljoen, Overvecht

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Watertoren en horecapaviljoen, Overvecht

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

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

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 9

2.1 Rijksbeleid 9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 12
2.3 Gemeentelijk beleid 15
2.4 Conclusie 28

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 29

3.1 Inleiding 29
3.2 Beschrijving van het plangebied 29
3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied 31
3.4 Beschrijving van de openbare ruimte in de huidige situatie 32
3.5 Conclusie 32

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 33

4.1 Projectbeschrijving 33
4.2 Verkeer, openbare ruimte en groen 36

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 41

5.1 Inleiding 41
5.2 Milieueffectrapportage 41
5.3 Bedrijven en milieuzonering 41
5.4 Geluidhinder 44
5.5 Externe veiligheid 45
5.6 Luchtkwaliteit 46
5.7 Bodem 47
5.8 Natuurbescherming 49
5.9 Bomen 51
5.10 Water en klimaatadaptatie 52
5.11 Archeologie 63
5.12 Kabels en leidingen 65
5.13 Kwaliteit van de leefomgeving 66
5.14 Gezondheid 67
5.15 Toegankelijkheid 68
5.16 Duurzaamheid 69
5.17 Conclusie 71

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 73

6.1 Economische uitvoerbaarheid 73
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 73

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 75

7.1 Inleiding 75
7.2 Opbouw regels 75

7.3 Regeling bijbehorende bouwwerken 75
7.4 Nadere toelichting begripsomschrijvingen 75
7.5 Systematiek van de bestemming Wonen 76
7.6 Artikelsgewijze toelichting 76
7.7 Lijst van Bedrijven functiemenging 80
7.8 Lijst van Horeca-activiteiten 82
7.9 Handhaving 83

Toelichting

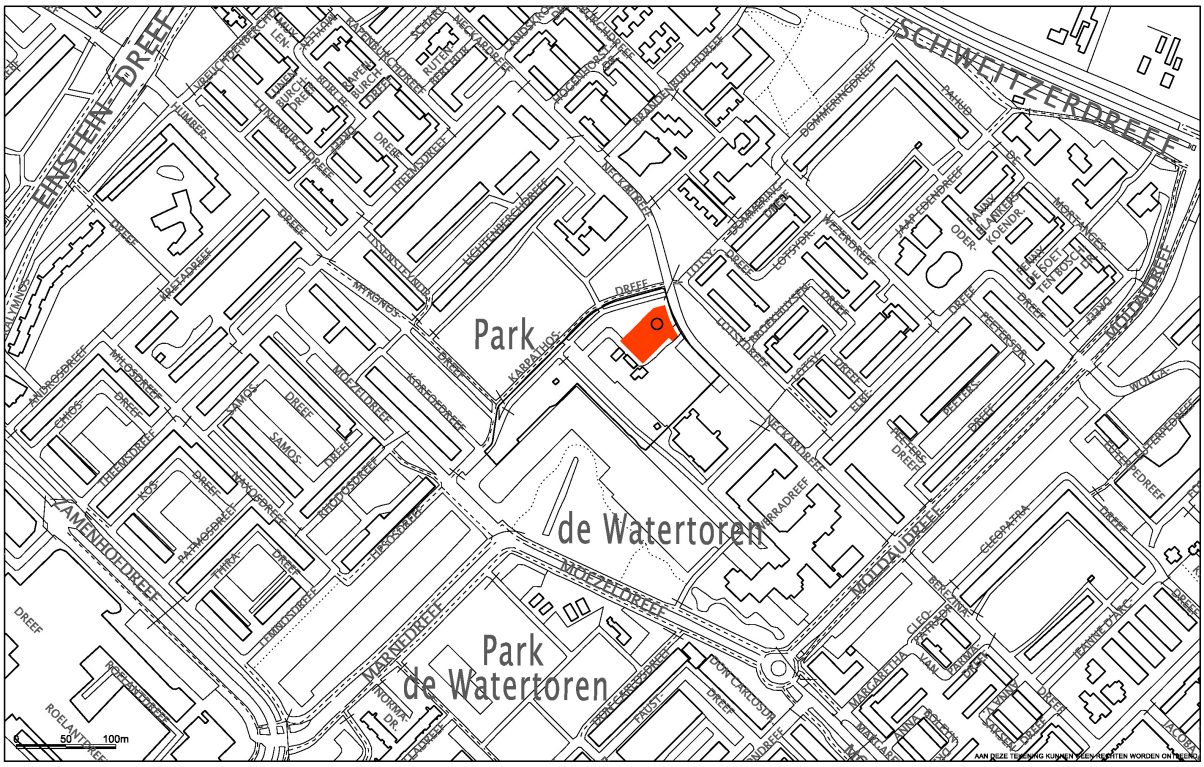
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doelstelling

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de herbestemming van de Watertoren aan de Neckardreef 40 in Overvecht, planologisch-juridisch mogelijk te maken. In de watertoren zijn meerdere gebruiksfuncties mogelijk gemaakt; wonen, kantoor en maatschappelijke voorzieningen (buurtgericht). Naast de watertoren is een horecapaviljoen gepland.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in Overvecht, aan de noordkant van Utrecht in het Park de Watertoren. Het plangebied is begrensd door de Neckardreef, Karpathosdreef, een waterpartij en de school Sbo Sint Maarten.





1.3 Geldende plannen

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

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
Chw algemene regels over bouwen en gebruik	30 november 2017	31 oktober 2018
Overvecht-Noordelijke stadsrand	21 juni 2012	5 november 2012

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

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

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

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

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

- ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
- zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
- 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.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verwachting in werking per 1 juli 2022) is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes.

Plangebied

Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan meerdere bovengenoemde belangen. In de NOVI is over de regio Utrecht opgenomen dat er behoefte is aan woningen en dat het aantal huishoudens naar verwachting tot 2040 blijft groeien. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter plaatse maximaal 4 woningen te realiseren. Daarnaast draagt deze planontwikkeling bij aan onder andere een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, het behoud en versterking van cultureel erfgoed, een doelmatig gebruik van de fysieke leefomgeving, een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat, realisatie van een toekomstbestendige, circulaire economie, verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

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

In de Wet ruimtelijke ordening zijn de besluitmogelijkheden van gemeenten begrensd om nationale belangen te borgen of te beschermen. Wanneer 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 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.

Plangebied

De herbestemming van de watertoren kan niet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bepaald in het Bro, omdat er geen sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. De watertoren bestaat namelijk al. Voor het horecapaviljoen is wel sprake van een nieuw ruimtebeslag, maar het horecapaviljoen bevat een bruto-oppervlakte van maximaal 300 m^2. Deze omvang is te beperkt om als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. De grens hiervoor ligt op 500m^2. Dit betekent dat voor deze ontwikkeling geen laddertoets uitgevoerd hoeft te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling wel de behoefte aan deze ontwikkeling worden aangetoond.

Het initiatief richt zich op de functiewijziging van de watertoren naar meerdere gebruiksfuncties, namelijk wonen, kantoor, creatieve bedrijven en maatschappelijke functies en de realisatie van een apart horecapaviljoen op maaiveld. Het initiatief draagt hiermee bij aan de versterking met de omliggende functies. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van Samen voor Overvecht: plek, kans, coalitie. De plek heeft potentie, en het initiatief kan die potentie benutten.

De watertoren wordt verdeeld in 12 verdiepingen waarvan 6 verdiepingen voor 4 woningen en 6 verdiepingen voor kantoor, creatieve bedrijven of maatschappelijke functies.

Onderbouwing functies
In de woonvisie 'Utrecht beter in Balans' geeft de gemeente Utrecht aan in te zetten op vijf speerpunten:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
- Meer gemengde wijken;
- Doorstroming;
- Een (t)huis voor iedereen;
- Duurzaamheid en toekomstbestendig.

In de woonvisie is opgenomen dat er in de gemeente Utrecht behoefte is aan ongeveer 60.000 woningen tot 2040. De 4 woningen die binnen dit initiatief gerealiseerd worden, dragen bij aan deze opgave.

Doordat er een lift wordt gemaakt in de watertoren, is een deel van de woningen uitermate geschikt voor families die apart wensen te wonen maar wel een (zorg) afhankelijkheid delen (zogenaamde kangoeroewoningen). Hiermee kan worden voorzien in een bijzondere woonvraag en daarmee wordt bijgedragen aan de doelstelling 'Een (t)huis voor iedereen'.

De kantoren zijn bedoeld voor kleinere ondernemers (vooral uit Overvecht), die op een markante locatie willen kantoorhouden). De maatschappelijke functies krijgen een invulling naar behoefte en wensen van de gebruikers. De belangstelling is nu vooral vanuit non-profit organisaties, gericht op scholing en persoonlijke groei.

De nieuwbouw buiten de watertoren is voor het horecapaviljoen. Deze nieuwbouw is bestemd voor horeca in de categorie D3. De ligging tussen centrum en buitengebied en het openbare karakter van de kavel maakt dat het gebied een pleisterplaats kan worden langs een hoofd fietsroute.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt binnen de rode contour van de stad Utrecht. Het plangebied bevindt zich binnen een woonwijk/ woongebied, wat aangeduid wordt als bestaand stedelijk gebied.

Plangebied
Het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De behoefte aan de ontwikkeling is aangetoond en de ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

PROVINCIAAL

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 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

Met de herbestemming van de watertoren worden onder andere 4 woningen gerealiseerd. Dit draagt bij aan het thema vitale steden en dorpen, waarin het onder andere gaat over ruimte voor wonen en leven binnen de bebouwde kom.

Daarnaast vindt met de herbestemming van de watertoren een transformatie plaats naar zelfstandige kantoorruimte, creatieve bedrijvigheid en maatschappelijke functies voor in totaal maximaal 525 m^2 bvo. Op basis van provinciaal beleid is de realisatie van zelfstandige kantoren mogelijk tot een maximum van 1500 m^2 bvo. De kantoorontwikkeling in de Watertoren blijft hier ruimschoots onder. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de provinciale omgevingsvisie en interim omgevingsverordening.

Ook wordt met deze planontwikkeling de monumentale watertoren deels voor het publiek toegankelijk en wordt voorzien in een horecapaviljoen vlak bij de toren. Daarmee verbetert de toegankelijkheid en beleving van het erfgoed en verbetert de aantrekkelijkheid van het park de Watertoren.

2.2.2 Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016)

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

De drie hoofdambities voor binnenstedelijke ontwikkeling zijn:

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

De focus bij binnenstedelijke ontwikkeling ligt op vastgoed en openbare ruimte. Van provinciale

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

Plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 4 woningen, kantoorruimte en maatschappelijke ruimte in de al bestaande watertoren en nieuwbouw van een horecapaviljoen. De functiewijziging van de watertoren en de realisatie van een horecapaviljoen draagt bij aan optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte en aan het realiseren en versterken van een goede woonomgeving.

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

Deze ontwikkeling draagt bij aan nieuwe vestigingsmogelijkheden op een markante locatie voor kantoren en creatieve bedrijven.

2.2.4 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

De watertoren aan de Neckardreef 40 in Utrecht is een rijksmonument. Doordat de watertoren met dit bestemmingsplan een maatschappelijke functie krijgt, is de watertoren voor publiek toegankelijk. De bewoners en de bezoekers van de provincie Utrecht kunnen van de watertoren gebruik maken

en ervan genieten. Dit is in lijn met de cultuur- en erfgoednota.

REGIONAAL

2.2.5 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

De waterparagraaf van dit bestemmingsplan komt in paragraaf 5.10 aan bod. De waterparagraaf is met inachtneming van de waterkoers tot stand gekomen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Utrecht ruimte voor iedereen'

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

- Plaats voor iedereen

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

- Gezonde groei voor iedereen

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

- De kracht van iedereen

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

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

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

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

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

Plangebied

Dit bestemmingsplan draagt bij aan een doelstelling van het coalitieakkoord om te werken aan een gemengde wijk in Overvecht. Dit bestemmingsplan maakt namelijk de realisatie van maximaal 4 woningen in het dure segment mogelijk. Omdat Overvecht relatief weinig dure koopwoningen heeft (in vergelijking met de rest van de stad), past deze ontwikkeling in het streven naar een meer gemengde wijk voor Overvecht.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

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

1. De koers: het beleid voor de lange termijn.
   Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 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 naar 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.

Plangebied
De herbestemming van de watertoren draagt onder andere bij aan de ontwikkeling van kantoren en komt hiermee tegemoet aan de groeiende vraag naar met name woningen. Ook wordt met deze planontwikkeling de monumentale watertoren deels voor het publiek toegankelijk en komt er een horecapaviljoen vlak bij de toren. Daarmee verbetert de toegankelijkheid en beleving van het erfgoed en verbetert de aantrekkelijkheid van het park de Watertoren.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

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

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

Plangebied
Dit bestemmingsplan maakt namelijk de realisatie van maximaal 4 woningen in het dure segment mogelijk. Omdat Overvecht relatief weinig dure koopwoningen heeft (in vergelijking met de rest van de stad), past deze ontwikkeling in het streven naar een meer gemengde wijk voor Overvecht. Daarnaast worden in de toren twee van de vier woningen geschikt gemaakt voor bewoning door families die apart wensen te wonen maar wel een (zorg) afhankelijkheid delen (zogenaamde kangoeroewoningen). Hiermee wordt binnen de woonopgave ook bijgedragen aan de doelstelling 'Een (t)huis voor iedereen'.

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 van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht' zien onder meer op het beoordelen van de gevolgen van de woningvorming of omzetting 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.

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

Beleid tijdelijk verblijf (short stay) (2019)
Op 19 december 2019 is het beleid tijdelijk verblijf (short stay) door de gemeenteraad vastgesteld. Het aantal short stay-accommodaties in Utrecht is de laatste jaren gegroeid. Een toenemende mobiliteit van werknemers en internationale studenten zorgt voor een stijgende vraag naar deze accommodaties. De huisvesting van tijdelijke (internationale) werknemers of studenten mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van de beschikbaarheid van voldoende permanente woonruimte voor verschillende doelgroepen in de stad. Om deze belangen op een goede manier te kunnen wegen zijn uitgangspunten opgesteld. Onder tijdelijk verblijf of short stay wordt verstaan: het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot 6 maanden met uitloop tot maximaal 12 maanden. Dit gebruik valt onder de bestemming hotel met aanduiding logies voor tijdelijk verblijf. Dit gebruik is niet toegestaan onder een woonbestemming. De regels voor het verlenen van vergunningen voor tijdelijk verblijf zijn vastgelegd in de Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay).

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

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.

P*langebied*
In de watertoren vindt functiemenging plaats. Wonen, kantoor, creatieve bedrijvigheid en maatschappelijk is toegestaan. Dit draagt bij aan het faciliteren van meer functiemenging in een woonwijk.

2.3.2.2.2 Natuur

GroenstructuurplanUtrecht 'Stad en land verbonden' en 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht'
De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen.

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

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

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

Het groenstructuurplan van 2007 is bijgewerkt in de actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017 – 2030. Naast de drie ambities ligt de nadruk meer op hoe we groen inzetten voor de gezonde stad en op de vraag 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
Park de Watertoren is onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Dit heeft tot gevolg dat bestaande elementen in de stedelijke groenstructuur moeten worden beschermd. Vermenging met andere stedelijke functies is in principe mogelijk, maar de voorwaarde is dat het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen worden behouden of verbeterd. Voor dit planvoornemen betekent dit dat de vermindering van het groenoppervlak door de nieuwe bebouwing van het horecapaviljoen en de aanleg van de parkeerplaatsen, zal moeten worden gecompenseerd. Zie paragraaf 4.2.3 en Bijlage 1 bij de regels voor een concrete invulling van de verplichte groencompensatie.

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.

Plangebied
In het plangebied zijn geen bomen aanwezig. Zie paragraaf 5.9 voor meer informatie.

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

Plangebied

Voor dit bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de Utrechtse soorten. Zie hiervoor paragraaf 5.8 voor meer informatie.

2.3.2.2.3 Bouwen

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)

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

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

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

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

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

Plangebied

Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'respect'. Essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristieken worden gerespecteerd. Dit betekent:

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

2.3.2.2.4 Erfgoed en cultuurhistorie

De Utrechtse Erfgoedagenda (2013)

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

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

Plangebied

De watertoren is een rijksmonument. Doordat de watertoren met dit bestemmingsplan een maatschappelijke functie krijgt, is de watertoren voor publiek toegankelijk. Het publiek kan gebruik maken van de watertoren.

2.3.2.2.5 Verkeer en mobiliteit

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.

Nota Stallen en Parkeren (2013), Addendum Nota parkeernormen fiets en auto en nieuwe Parkeervisie 'Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht' (2021)

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.

Nieuwe parkeervisie

De gemeenteraad heeft op 25 november 2021 de 'Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht' vastgesteld. In de parkeervisie wordt een viertal doelen gesteld, ten behoeve van een gezonde, leefbare en bereikbare stad, die verkeersveilig is en waar de luchtkwaliteit goed is. Deze doelen zijn:

Bereikbaarheid van en binnen de stad;

Kwaliteitsslag openbare ruimte;

Stimuleren duurzame(re) vormen van mobiliteit;

Rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte.

De gemeente zet in op groei binnen de bestaande stad. Daardoor groeit ook de mobiliteit in de stad. Om leefbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren en het gebruik van de auto niet verder laten toenemen. Om dit te kunnen bereiken is een gebiedsoverstijgende aanpak en stadsbrede sturing op parkeren nodig en moet gekeken worden naar een (her)verdeling en verspreiding van de bestaande parkeercapaciteit over de gehele stad. Dit is nieuw in de gemeentelijke aanpak omdat tot nu toe met name buurtgericht, wijkgericht of ontwikkelingsgericht werd gekeken.

De nieuwe parkeervisie gaat in op de maatregelen die nodig zijn in de verschillende buurten in Utrecht, en geeft aan wat nodig is om de stad bereikbaar te houden, fietsen te stimuleren en het autoverkeer, ondanks de groei van de stad, niet verder te laten toenemen. De parkeervisie is verder uitgewerkt In zes modules. De module parkeernormen is uitgewerkt in beleidsregels parkeernormen Fiets en Auto.

Plangebied
Voor deze planontwikkeling gelden de parkeernormen uit de oude parkeernota en het addendum 'Nota parkeernormen fiets en auto' uit 2019 omdat de bouwenvelop voor deze ontwikkeling ruim voor de besluitvorming over de nieuwe parkeervisie en beleidsregels is vastgesteld. Het plangebied ligt niet in een maatwerkgebied. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over parkeren. In paragraaf 4.2 wordt verder ingegaan op het parkeren in het plangebied.

2.3.2.2.6 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen – VolksgezondheidsbeleidUtrecht 2019-2022
De ambitie van deze 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.

Luchtkwaliteit
Utrecht kiest voor gezonde lucht, luchtkwaliteitsbeleid en Uitvoeringsprogramma 2020-2025
Op 10 december 2020 heeft de gemeenteraad 'Utrecht kiest voor gezonde lucht' vastgesteld. Deze nota bevat het luchtkwaliteitsbeleid van de gemeente Utrecht en een samenhangend pakket maatregelen om de luchtkwaliteit verder te verbeteren, waarmee we versneld op weg gaan naar het behalen van de gezondheidskundige advieswaarden voor luchtkwaliteit van de Wereldgezondheidsorganisatie. Het pakket bevat maatregelen, zoals het instellen van milieuzones voor personen-, bestel- en vrachtwagens, een sloopsubsidie voor oude dieselauto's, het verbieden van mobiele (bouw)werktuigen lager dan Fase IV, een voorlichtingscampagne en subsidieregeling op het gebied van (het terugdringen) van emissies veroorzaakt door houtstook, en het verplaatsen van snorfietsen van het fietspad naar de rijbaan op een samenhangend netwerk van wegen.

Plangebied
In paragraaf 5.14 wordt nader ingegaan op het aspect gezondheid. In paragraaf 5.4 is ingegaan op de geluidssituatie en in paragraaf 5.6 is ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied.

2.3.2.2.7 Bodem, ondergrond, water en klimaat

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

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

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

Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:

- een uitbreiding van het beheergebied en acceptatie van bodemkwaliteitskaarten uit omringende gemeenten;

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

Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

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

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

Plangebied
In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op het aspect bodem.

Visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie(februari 2022)

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

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

De visie klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering, omdat de verwerking en het beheer van hemel-, riool-, oppervlakte- en grondwater een belangrijke bijdrage levert aan het geschikt maken van Utrecht tegen de veranderende omstandigheden. 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.

Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Zowel op eigen terrein, in de openbare ruimte, in de bodem of in het oppervlaktewater. Hiervoor moet zoveel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden, zodat het riolerings- en afwateringssysteem wordt ontlast en zodat er water beschikbaar is in perioden van droogte. Een voorwaarde voor deze vergroening en voor het toevoegen van meer bomen, is dat de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en

waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel dat de bebouwde omgeving in 2050 nog steeds aantrekkelijk is om te leven en dat ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn opgebouwd en getoetst. Gemeente Utrecht heeft samen met andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Wateroverlast
Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering zijn:

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden en bestrating en dakvlakken worden zoveel mogelijk aangesloten op een regenwatersysteem.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt en wordt zichtbaar over het oppervlak afgevoerd i.p.v. ondergronds.
- Buien tot 20 mm per uur kunnen verwerkt worden zonder dat er water op straat blijft staan.
- Zelfs bij zeer extreme regenbuien van 80 mm in een uur mag geen schade ontstaan aan gebouwen en nutsvoorzieningen en worden veiligheidsrisico's voorkomen.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteliggingen. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen. Regenwater mag niet langer dan 3 uur op straat staan.

Voorkeursvolgorde
Voor het verwerken van regenwater wordt in Utrecht een voorkeursvolgorde aangehouden. Allereerst wordt water zoveel mogelijk vastgehouden om her te gebruiken. Pas daarna stroomt regenwater oppervlakkig af naar bovengrondse bergingsvoorzieningen t.b.v. infiltratie. Als dat niet kan wordt water geborgen en geïnfiltreerd in ondergrondse voorzieningen. Pas als het regenwater ook niet afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater wordt het afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Droogte
Om droogteschade te voorkomen moet de sponswerking van de bodem vergroot worden. Hiervoor moet zoveel mogelijk regenwater vastgehouden en geïnfiltreerd worden. Uitgangspunten daarvoor zijn:

- Minimaal 90% van het regenwater wordt in het gebied opgevangen en verwerkt zonder afwenteling op het oppervlaktewater. Hiervoor moet 15 mm regenwater per m2 verharding (incl. dakvlakken) vastgehouden kunnen worden in daarvoor bestemde infiltratievoorzieningen. Deze voorzieningen moeten in minimaal 10 en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen.
- Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte “groen, tenzij” het leidende principe. Verharding voegen we alleen toe als het nodig is om het gewenste gebruik en beheer te faciliteren.
- Daken en gevels zijn zo groen mogelijk ingericht volgens het principe “geen dak of gevel onbenut”. Daarbij worden bij voorkeur zonnepanelen gecombineerd met groen. Met name daken waarop zicht is vanuit woningen, worden groen uitgevoerd.

Hitte
Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen.

In steden is het, door de aanwezigheid van verharding en gebouwen, extra warm. Hier kan het ongeveer 7 tot 10 graden warmer aanvoelen dan het landelijke gebied. Dit noemen we het 'hitte eiland effect': steden nemen overdag meer warmte op en stoten deze 's nachts langzaam af, waardoor het vooral 's nachts warm blijft in de stad. Voor Utrecht streven we naar een stad waarin het hitte-eiland effect beperkt is tot een verschil in gevoelstemperatuur van maximaal 5 graden Celsius ten opzichte van het buitengebied (referentie KNMI de Bilt).

De Gemeente Utrecht heeft in de klimaatadaptatievisie de volgende uitgangspunten opgesteld om hittestress te verminderen:

- Een gewenst percentage schaduw in straten;
- Een minimale afstand tot koelte;
- Een minimaal percentage groen per buurt.

Plangebied

In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op het aspect water en klimaatadaptatie.

2.3.2.2.8 Energie

Utrecht: energiek middelpuntvan het land, Energieplan Utrecht en duiding van het college bij het Energieplan (2016) en de Utrechtse Energieagenda's 2016 - 2019

De gemeenteraad heeft op 14 januari 2016 het Energieplan besproken en het document Duiding van het College bij het Energieplan vastgesteld. Deze documenten geven samen richting aan het energiebeleid in Utrecht voor de komende jaren. Het Energieplan is door 165 Utrechters opgesteld en hierbij stond de volgende vraag centraal: realiseer een klimaatneutraal Utrecht. Om dit te bereiken is aan de hand van de onderwerpen wonen, werken, vervoer en centrale energievoorziening in Utrecht een aantal maatregelen geformuleerd. Bewustwording via het verbeteren van informatievoorziening is hierbij belangrijk en de gemeente heeft een grote en proactieve rol bij de overgang naar duurzame energie.

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

- 30% CO_2-reductie ten opzichte van 2010;
- 20% van het totale energieverbruik wordt duurzaam opgewekt;
- 10% van de daken zijn voorzien van zonnepanelen.

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

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

Vis**ie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)**

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

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

Plangebied
In paragraaf 5.16 Duurzaamheid wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid.

2.3.2.2.9 Sport, recreatie en toerisme

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, onderscheid gemaakt worden in categorieën van horecabedrijven in een bestemmingsplan of een beheersverordening bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op 12 april 2018 in werking getreden en door de raad vastgestelde Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 en overgenomen in de bijlage bij de regels, de Lijst van Horeca-activiteiten. In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'zachte' tot 'harde' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling heeft tot doel de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. De Lijst van Horeca-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

Plangebied

Nabij de watertoren wordt een horecapaviljoen gebouwd. In dit paviljoen is horeca D3 toegestaan. Dit betekent dat een restaurant met een openingstijd tot maximaal 23.00 uur mogelijk is. Horeca D3 is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat maximale openingstijd is geborgd. Op deze manier kan voor de bewoners (in de buurt) van de watertoren, overlast worden voorkomen.

2.3.2.3 Gebiedsbeleid

In gebiedsbeleid maakt de gemeente de koers en het thematische beleid passend binnen een specifiek gebied.

Ruimtelijke visie Overvecht (2005)

Hoewel de Ruimtelijke visie Overvecht al bijna 15 jaar oud is, is de essentie van de visie nog steeds actueel. De visie beoogt het groene raamwerk te versterken en meer variatie in woonmilieus te maken. De watertoren is hierin opgenomen als beeldbepalend element. In de Ruimtelijke visie Overvecht worden via de Vecht, centrum Overvecht, de watertoren en fort Ruighoek stad en land op een aantrekkelijke wijze met elkaar verbonden. De watertoren fungeert in combinatie met de speeltuin en de dierenweide daarbij als uitspanning.

Samen voor Overvecht

De gemeente heeft samen met bewoners, professionals en ondernemers in Overvecht de wijkaanpak Samen voor Overvecht ontwikkeld. Bijzonder is de integrale aanpak: samen, sociaal en fysiek. In slimme en duurzame coalities en vanuit een brede blik wordt gewerkt aan de vijf ambities:

1. plezierig wonen in een meer gemengde wijk;
2. veilige buurten;
3. perspectief voor de jeugd versterken;
4. zorg en ondersteuning dichtbij en op maat;
5. meedoen & ondernemen met als doel een wijk waar bewoners prettig samenleven en die aantrekkelijk is voor nieuwe bewoners, bezoekers, investeerders en ondernemers. Een wijk waarin iedereen mee kan doen.

Plangebied

Park de Watertoren is een van de parels van Overvecht. De initiatiefnemer wil de watertoren herbestemmen met een gemengd programma van woningen, restaurant, bedrijfsruimten, ontmoetingsruimten en een maatschappelijke functie op de begane grond (afgestemd met functie van dierenspeelweide en speeltuin Watertoren). Dit draagt bij aan onze ambities Meedoen en ondernemen en Plezierig wonen in een meer gemengde wijk.

2.3.3 Overig gemeentelijk beleid

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

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

De belangrijkste regels uit de Geluidnota zijn:

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

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

Plangebied
Voor dit bestemmingsplan zijn geluidsonderzoeken uitgevoerd. In paragraaf 5.4 wordt nader op het aspect geluid ingegaan.

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

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

Plangebied

In paragraaf 5.5 wordt nader op het aspect externe veiligheid ingegaan.

2.4 Conclusie
Gelet op voorgaande is de conclusie dat het planvoornemen in lijn is met relevant beleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

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

3.2 Beschrijving van het plangebied

3.2.1 Historische ontwikkeling

De watertoren is in 1934-1935 gebouwd aan de Anthoniedijk in de toenmalige gemeente Maartensdijk en op de grens met de gemeente Achttienhoven. Het (destijds) omringende polderlandschap was van een hoge ouderdom en verbonden met de geschiedenis van het gebied ten noorden van de Vecht, een langgerekt veengebied tot aan Loosdrecht en de zandrug van Hollandse Rading. In de twaalfde eeuw werd het gebied in cultuur gebracht en ontstond het kenmerkende slagenlandschap met sloten, dijken en smalle stroken land. De Anthoniedijk maakte deel uit van dit middeleeuwse cultuurlandschap en liep loodrecht vanaf de Hoofddijk (nu kardinaal de Jongweg) naar de Gageldijk.

Na grenswijziging in 1954 en de annexatie van dit deel van Maartensdijk en Achttienhoven, ging het gebied deel uitmaken van de nieuwe uitbreidingswijk Overvecht-Zuid. In de stedenbouwkundige opzet van Overvecht-Zuid (ontwerp W. Wissing en K.F.G. Spruit) zijn zeven carré-vormige woonbuurten gelegen in doorlopende groene zones die weer verbonden zijn met de groene randen van de wijk en met het park de Watertoren (ontwerp J. van Alff en B. Galjaard). De watertoren kwam strategisch in het park te liggen en aan de singelstructuur die door Overvecht-Zuid loopt. Het verbindend element van het park zijn twee brede singels, loodrecht op elkaar, met de watertoren als landmark in het verlengde van het kruispunt van beide singels. Bij de inrichting van het park verdween de Anthoniedijk en de bijbehorende brug naar de entree van de watertoren. Het nieuwe adres van de watertoren werd de Neckardreef. Naast de watertoren werd een bouwspeeltuin aangelegd, nu een 'gewone' speeltuin. De dierenweide is in 2004 verplaatst van zijn oorspronkelijke locatie aan de Moezeldreef naar de huidige locatie en vormt nu een 'kindercluster' samen met de speeltuin.

3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

Watertoren

De watertoren is door J.L. Pateer in 1934 ontworpen. Opdrachtgever was de Drinkwaterleiding Noord-West Utrecht (DNWU). De Industriële Maatschappij 'MABEG' en diens ingenieur A.C. Gerber, maar ook de bedrijfsleider J.L. Pateer - naar wie de toren in 1956 werd vernoemd - waren betrokken bij het ontwerp. De watertoren is ontworpen in de stijl van het Zakelijk Expressionisme. Kenmerkend voor deze watertoren is de achthoekige plattegrond, het met bakstenen gevels omkleedde betonskelet en de met koper beklede kap. Uniek is de cascadeconstructie van het dubbele watervat, bedoeld om het drinkwater te beluchten.

Het Waterleidingbedrijf Midden Nederland ging in 2006 op in het waterleidingbedrijf Vitens. Dit bedrijf heeft de watertoren in 2018 verkocht. In 2000 is de watertoren op de Rijksmonumentenlijst geplaatst.

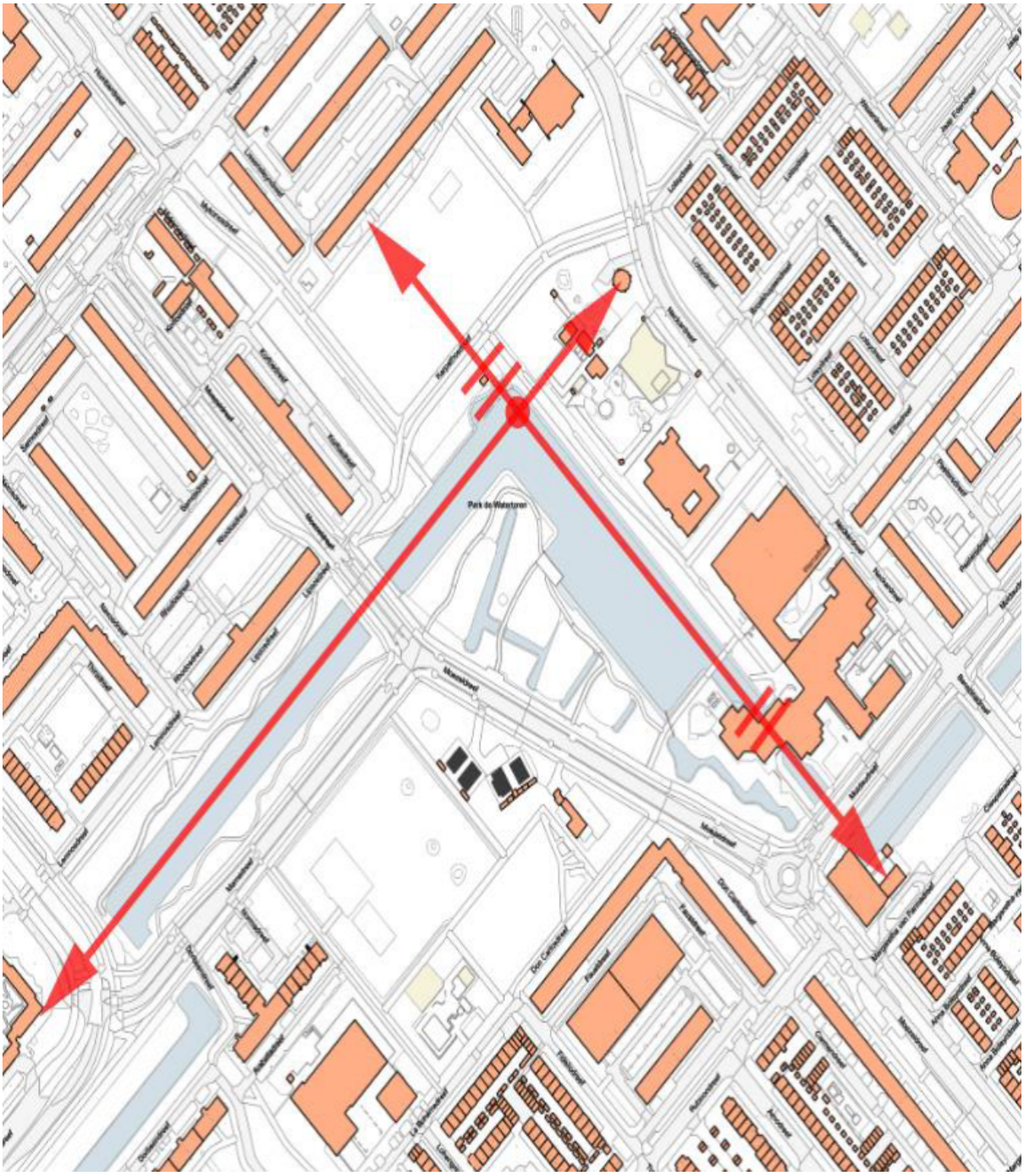






Park de Watertoren

Park de Watertoren heeft zelf cultuurhistorische waarde als parkontwerp. In de geschiedenis van de naoorlogse stedenbouw en de groenaanleg, belichaamt het de overgangsperiode tussen de groenontwerpvisie van de wederopbouw en die van de jaren zeventig. Het park – en de singel structuur - heeft ook cultuurhistorische waarde als karakteristiek onderdeel van Overvecht-Zuid, waar een parkontwerp op niet eerder geziene schaal vervlochten werd met de wijk en de groenstructuur van de wijk. Het park heeft vooral hoge waarde vanwege de ensemble-werking met de rijksmonumentale watertoren. De watertoren vormt het focuspunt van de zichtlijnen in het park en is niet los te zien van het park. Ook het beeld van Fons Bemelmans, dat zich precies op het kruispunt van de zichtassen van het park bevindt, heeft door zijn plaatsing en zijn afstemming op de locatie hoge ensemblewaarde.



Het oorspronkelijke beeld van Park de Watertoren is dat van een grote, open groene ruimte met lange zichtlijnen, strakke paden, strakke waterkanten en losse boomgroepen. Verschillende ingrepen hebben dit karakter aangetast, zoals de overbouwing door verzorgingstehuis Tamarinde (1985) van de waterloop bij de Moldaudreef, waarmee de zichtlijn aan die zijde verstoord is.

Een prominente plek in het park is het punt waar de waterloop een rechte hoek maakt en de zichtlijnen elkaar kruisen. De plek wordt extra benadrukt door de nabijheid van de watertoren en door het beeld Pegasus van Fons Bemelmans.

Na de herinrichting van het park in 2005 is deze hoek minder prominent geworden, omdat de open relatie en toegankelijkheid van de oever door de hier naar toe verplaatste dierenweide verloren ging. Ook het beeld van Bemelmans verdwijnt achter de ecologische oevers.

3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Watertoren

De watertoren is door de moderne pomptechniek overbodig en uit gebruik genomen. Direct aan de watertoren, grenzen een speeltuin en een dierenweide.

Speeltuin

De speeltuin (beheerd door Dock) wordt zeer goed bezocht door verschillende leeftijdsgroepen. Dit zijn veelal bewoners van Overvecht. De speeltuin ontvangt op drukke dagen rond de 460 bezoekers. Het is een aantrekkelijke, veilige plek waar kinderen en ouders naar toe gaan.

Dierenweide

De dierenweide is 3.500 m^2 groot, met hekken rond de weides. De dieren zijn dus alleen te zien van achter het hek. De exploitatie van de dierenweide wordt gedaan door een klein aantal vrijwilligers.

3.4 Beschrijving van de openbare ruimte in de huidige situatie

Park de Watertoren maakt deel uit van het Groene Raamwerk Overvecht en ligt in het centrum van de zeven buurten in Overvecht Zuid. De buurten liggen in het groen en zijn als stempels stedenbouwkundig op gelijke wijze opgebouwd. In het Groene Raamwerk ligt de watertoren als een beeldbepalende zichtlijn vanuit de Moezeldreef over het water.

Ter plekke van de watertoren komt het monumentale karakter niet tot zijn recht doordat hekwerken en een zeecontainer het zicht en het gebruik rondom de watertoren belemmeren. Er is een veelheid aan hekwerken. Zo zijn de watertoren, de dierenweide en de speeltuin alle drie apart omheind. Dit geldt ook voor de hondenweide langs de Neckardreef.

De watertoren is toegankelijk vanaf de Neckardreef, de speeltuin en de dierenweide hebben toegang vanaf het voetpad langs de waterkant. Door de veelheid aan hekken zijn voor de hand liggende wandelpaden niet mogelijk. Ook zijn de oevers van de waterpartij niet zoals in de oorspronkelijke opzet zichtbaar en toegankelijk. Enerzijds door hekwerken van de dierenweide en anderzijds door de aanleg van ecologische oevers met opgaand riet en beplanting langs het water.

De watertoren heeft een monumentale entree georiënteerd op de Karpathosdreef. Dit heeft te maken met de oorspronkelijke kavelstructuur van het polderlandschap. Hierdoor komt de ontsluiting van de toegang van de watertoren die van oorsprong op de Anthoniedijk was georiënteerd, onlogisch over. Het speeltuingebouw is één-laags met een plat dak, van baksteen, met afmetingen van 11,5 x 11,5 meter. De uitstraling is eenvoudig en het herbergt een zaal voor bijeenkomsten, een keuken en toiletvoorzieningen. Het gebouw van de dierenweide is een houten schuur met een kap. De ruimte wordt gebruikt als stal, opslag en werkplaats. Daarnaast maakt de dierenweide ook gebruik van een container voor het opslaan van het veevoer.

De speeltuin is slecht zichtbaar vanaf de randen. Het speelveld voor de oudere jeugd en de opslagcontainer staan in de zichtlijn van de watertoren en het water. Het oorspronkelijk iconisch zicht op de watertoren is hierdoor belemmerd.

3.5 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is relevant dat de functie van de watertoren door de moderne pomptechniek overbodig is geworden. Dit houdt in dat de watertoren kan worden herbestemd. Voor de openbare ruimte is van belang dat de zichtlijnen worden hersteld /zoveel mogelijk vrijgehouden worden van obstakels.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

Het plan richt zich op de functiewijziging van de watertoren en de toevoeging van een nieuw gebouw voor horeca en zoekt de versterking met de omliggende functies. Dit particuliere initiatief biedt een kans om de leefkwaliteit in Overvecht te verbeteren door van het park 'De Watertoren' een mooie pleisterplaats voor de buurt te maken, waarbij ook meer voorzieningen voor de buurt beschikbaar komen. De locatie heeft potentie en het plan kan die potentie benutten.

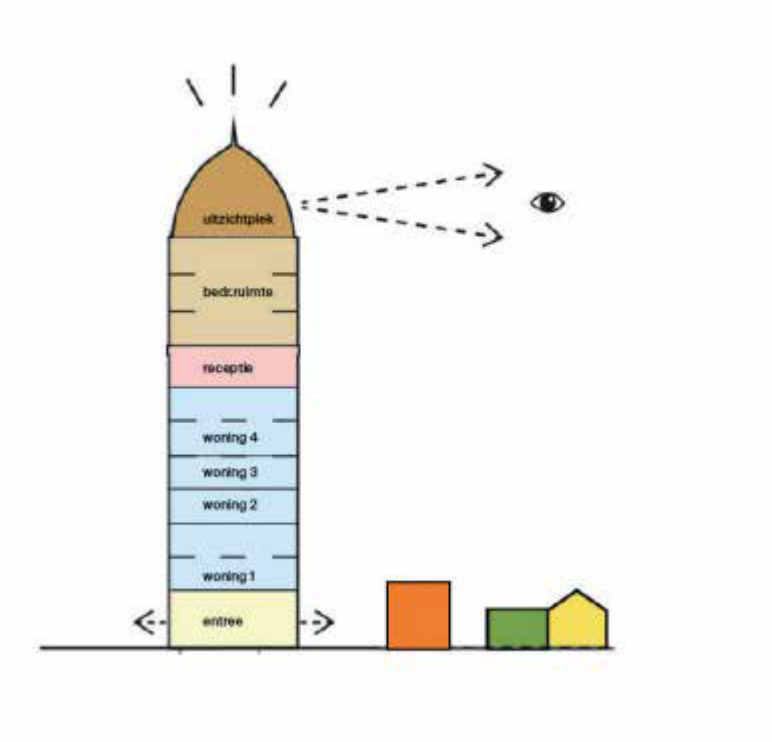
4.1.1 Programma

Met de herbestemming van de watertoren komen er in de watertoren nieuwe gebruiksfuncties bij. Het gaat om 4 appartementen in het dure koopsegment met in totaal 540 m^2 brutovloeroppervlakte (bvo):

- Appartement 1 heeft 180 m^2 bvo
- Appartement 2 heeft 90 m^2 bvo
- Appartement 3 heeft 90 m^2 bvo
- Appartement 4 heeft 180 m^2 bvo

Ook is er in de watertoren ruimte voor kantoren en/of creatieve bedrijven en buurtgerichte maatschappelijke voorzieningen die samen een bvo van maximaal 525 m^2 hebben.

Op het terrein naast de watertoren komt een horecapaviljoen. De ligging tussen centrum en buitengebied en het openbare karakter van de kavel maakt dat het gebied een pleisterplaats kan worden langs een hoofdfietsroute.
In het horecapaviljoen is horeca in de categorie D3 van maximaal 300 m^2 bvo toegestaan. Er kunnen twee terrassen komen. Eén terras op het maaiveld en één terras op de eerste laag van het horecapaviljoen (dus niet op het dak), geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw.
Onder het pand komt een kelder, die ook gebruikt wordt als fietsenstalling voor de bewoners van de watertoren.



4.1.2 Functies

De watertoren ligt op de route van de Vecht naar het Noorderpark. De nieuwe publieke functie in combinatie met de speeltuin en de dierenweide kan langs de route als aantrekkelijke uitspanning fungeren voor de Overvecht en de stad.

Maatschappelijk

De begane grond en de bovenste verdieping zijn voor het publiek het meest aantrekkelijk en hebben daarom in ieder geval een publiek karakter. De initiatiefnemer heeft aangeven de begane grond beschikbaar te stellen voor de wijk en de invulling daarvan in samenspraak met bewoners en de toekomstige horeca-exploitant te gaan doen. De maatschappelijke functies krijgen een invulling naar behoefte en wensen van de gebruikers. De belangstelling is nu vooral vanuit non-profit organisaties, gericht op scholing en persoonlijke groei.
De bovenste verdieping -het gaat daarbij om de kap en het unieke waterreservoir- kan ook als kantoorruimte en als exclusieve ruimte verhuurd worden voor bijzondere momenten. Zo wordt een aanvraag gedaan om deze locatie te kunnen gebruiken als gemeentelijke trouwlocatie.

Woningen

Voor de haalbaarheid van het plan zijn ook financiële dragers noodzakelijk. Er komen vier woningen in het dure koopsegment. Gelet op de bijzondere status van het gebouw ligt dure koop voor de hand. Op dit moment zijn er relatief weinig dure koopwoningen in Overvecht. De toevoeging van vier dure koopwoningen draagt bij aan de ontwikkeling naar een meer gemengde wijk voor Overvecht.

Doordat er een lift wordt gemaakt in de watertoren, is een deel van de woningen uitermate geschikt voor families die apart wensen te wonen maar wel een (zorg) afhankelijkheid delen (zogenaamde kangoeroewoningen).

Kantoor en creatieve bedrijven

De kantoren zijn geschikt voor kleinere ondernemers en creatieve bedrijven (vooral uit Overvecht die op een markante locatie willen kantoorhouden). De toevoeging van kantoorruimte sluit hiermee aan bij twee van de vijf ambities van Samen voor Overvecht. Namelijk het plezierig wonen in een meer gemengde wijk en meedoen en ondernemen.

Trouwlocatie

De initiatiefnemer wil de bovenste verdieping van de watertoren ook als bijzondere trouwlocatie gebruiken.

Horeca

Horeca rond de watertoren past in de wens om het gebied aantrekkelijker en toegankelijker te maken voor de wijk. Ook kan de horeca voor meer samenhang zorgen tussen de functies in de watertoren en de speeltuin en dierenweide. Op basis van het Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018, is hier horeca in de categorie D3 toegestaan. Dit betekent dat een openingstijd tot maximaal 23.00 uur mogelijk is. Dit voorkomt overlast voor de toekomstige bewoners van de watertoren en andere bewoners in de buurt. Het plan gaat uit van zelfstandige horeca in een nieuw te bouwen paviljoen, los van de watertoren maar wel op het terrein van de watertoren. Er kunnen twee terrassen worden aangelegd: één terras op het maaiveld en één terras op de eerste bouwlaag van het horecapaviljoen.

4.1.3 Stedenbouwkundig plan

Het uitgangspunt van de herbestemming en de realisatie van het horecapaviljoen is het zo veel mogelijk creëren van de openheid van Park de Watertoren rond de monumentale watertoren. Dit geldt zowel voor de inrichting rondom de watertoren als de situering van het nieuwe paviljoen.

Watertoren

Dit geldt in de eerste plaats voor de zichtlijn vanaf het water naar de watertoren, maar ook voor de ruimte rondom de watertoren. Door deze vrij (resp. 12 en 8 m) te houden van obstakels, zoals gebouwen, kunstwerken en opgaand groen, krijgt de watertoren niet alleen monumentale betekenis op afstand, maar ook als je op de locatie zelf bent. Ook de plek aan het water, die in het oorspronkelijke plan aanwezig was, wordt hiermee hersteld. Bomen en objecten tot 1.20 meter zijn wel mogelijk in deze zone. Voor de opslagcontainer van de bouwspeelplaats, die in de zichtlijn staat wordt een andere oplossing gezocht. Bij (ver) nieuwbouw van het gebouw voor de dierenweide wordt een plek gezocht buiten de zichtlijn. Om bovengenoemde zichtlijn vanaf het water en de ruimte rondom de watertoren obstakelvrij te kunnen houden, is op de plankaart en in de regels voor

dit gedeelte van het plangebied een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' opgenomen.

Voor het dagelijks functioneren van de woningen is een nieuwe toegang nodig in de watertoren. Deze is voorzien aan de noordoostzijde, waarbij rekening wordt gehouden met het monumentale karakter van het gebouw.

Horecagebouw

Er is een massastudie gedaan naar de locatie, de omvang en het type dak van het nieuwe horecagebouw, waarbij de openheid rondom de watertoren het uitgangspunt is. Er is gekozen om het benodigde oppervlak meer in de hoogte te zoeken dan in de omvang, zodat de openheid zoveel mogelijk geborgd is. Ook voor een bouwvlak en een plat dak, omdat dit het meest aansluit bij de bestaande speeltuin. Aansluiten bij het gebouw van de dierenweide ligt vanwege de onderhoudstoestand minder voor de hand. Daarmee kan op termijn een ensemble van gebouwen aan een route ontstaan, die ruimtelijk en architectonisch met elkaar te maken hebben. Daarin ligt het accent op het nieuwe hogere horecagebouw.

De maximale footprint van 150 m² van het gebouw houdt rekening met de beoogde obstakelvrije ruimte. Naar het speeltuingebouw is de rooilijn verplicht vanwege de pleinvorming. Vanuit de ruimtelijke kwaliteit is een overschrijding van de rooilijn van maximaal 2 meter mogelijk aan de noordoost – en zuidoostzijde. Binnen het bouwvlak is een ondergrondse kelder mogelijk, inclusief maatregelen voor daglichttoetreding. Door een kelder toe te staan is er bovengronds minder volume nodig, maar ook biedt dit meer mogelijkheden om het gebouw een open karakter te geven, omdat de dienstruimte ondergronds kan. De hoogte van het horecapaviljoen is maximaal 7 meter: 2 lagen met een plat dak. Een terras op het gebouw is alleen mogelijk als integraal ontwerp op laag 1, omdat een terras op het dak extra bebouwing op het dak vereist.

Het gebouw wordt ontworpen als een paviljoen in een park. We vragen een alzijdig gebouw met een levendige en open uitstraling zonder achterkanten. Daarbij is de kunst architectonisch verwantschap te zoeken met het bestaande speeltuingebouw. Daarbij is de entree georiënteerd op de route van de watertoren naar het water. Het horecapaviljoen wordt ontworpen als een parkgebouw met boomstammen die als constructie ondersteunende onderdelen tegen de gevel worden geplaatst. Op een aantal plekken zullen deze boomstammen maximaal 2 meter hoger zijn dan de dakrand (zie tekening). Op de zuidelijke punt van het gebouw wordt een hogere constructie van maximaal 12 meter aan de gevel bevestigd voor een ooievaarsnest.



Park de Watertoren

Park de Watertoren is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De hoofdgroenstructuur wordt beschermd, en bouwen in deze structuur is niet zomaar mogelijk. De ontwikkeling van horecapaviljoen is echter van meerwaarde voor het park. Park de Watertoren is een schakel in de route vanuit de stad naar het Noorderpark en onderdeel van het in ontwikkeling zijnde Groene Lint van Overvecht. Het toevoegen van nieuwe horeca kan een meerwaarde bieden voor deze twee routes omdat dit kansen biedt om van deze plek samen met de speeltuin en dierenweide een aantrekkelijke uitspanning te maken.

De nieuwbouw moet zodanig vormgegeven worden dat de uitstraling van het park verbetert en er zo min mogelijk groen verloren gaat. Het groen dat verloren gaat door de bouw van het paviljoen, moet gecompenseerd worden voor zowel de natuurwaarde die verloren gaat als voor het aspect van klimaatadaptatie.

4.2 Verkeer, openbare ruimte en groen

4.2.1 Verkeer

Ter hoogte van het plangebied bevindt zich de bushalte Neckardreef, vanwaar de bus rijdt naar de treinstations Overvecht en Centraal. Deze beide stations zijn met de fiets goed bereikbaar vanaf het plangebied.

Het langs de Watertoren lopende fietspad aan de Karpothosdreef is een hoofdfietsroute uit het mobiliteitsbeleid 2040 (15 juli 2021). Daarnaast wordt het gebied binnen een cirkel van 500 meter omringd door andere hoofdfietsroutes, zoals de Moezeldreef, Moldaudreef, Einsteindreef en het fietspad langs de A. Schweitzerdreef.

Ontsluiting langzaam verkeer

Het langzaam verkeer (voetganger en fiets) kan via de diverse voet- en fietspaden door het park en vanaf de Neckardreef het plangebied bereiken. Een punt van aandacht hierin is wel dat de Neckardreef zelf ter hoogte van de Karpothosdreef een veiligheidsknelpunt vormt, omdat de oversteek van de Neckardreef voor langzaam verkeer op dit moment moeilijk te maken is. Deze oversteek wordt op termijn afgewaardeerd naar 30 km/u en veilig(er) ingericht.

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Op het terrein komen alleen 2 parkeervakken voor het laden van elektrische auto's van de bewoners. Voor de rest is het terrein alleen toegankelijk voor het bevoorraden van de horeca en overig laden en lossen, bijvoorbeeld voor een verhuizing. Dit verkeer maakt gebruik van de bestaande ontsluiting aan de Neckardreef. Het aantal verkeersbewegingen is zeer beperkt, waardoor deze ontsluiting veilig zal zijn. Het overige verkeer van en naar de Watertoren maakt gebruik van de parkeerplaatsen in de omgeving en maakt dus gebruik van bestaande ontsluitingen, waardoor dit ook veilig is. Bewoners van de watertoren zullen dus op afstand parkeren.

Verkeersaantrekkende werking

Op basis van de CROW heeft de herontwikkeling een verkeersaantrekkende werking van 88 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal is gebaseerd op:
- 4 woningen met een aantrekkende werking van gemiddelde 6 motorvoertuigen per woning, oftewel 24 mvt./etm.
- een kantoor zonder baliefunctie met een aantrekkende werking van 5,4 voertuigen per 100 m2 per etmaal. Met 455 m^2 bvo kantoor geeft dat 25 motorvoertuigen per etmaal.

- Voor horeca bestaan geen kentallen voor een verkeersaantrekkende werking. Op basis van de parkeernormen wordt dit geschat op 39 bewegingen per dag. Daarbij gaan we ervan uit dat elke parkeerplaats ongeveer 1,5 maal per dag gebruikt wordt.

Het effect van 88 extra motorvoertuigen is verwaarloosbaar ten opzichte van de hoeveelheid verkeer die nu over de Neckardreef rijdt. De Neckardreef is nu een gebiedsontsluitingsweg met ongeveer 6000 motorvoertuigen per etmaal. Bij de afwaardering naar een 30 kilometerzone, blijven er naar verwachting enkele duizende motorvoertuigen per dag overheen rijden.

De verkeersaantrekkende werking van de herontwikkeling van de watertoren vormt dus naar verwachting geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

4.2.2 Parkeren

Op deze ontwikkeling is de nieuwe parkeervisie nog niet van toepassing en gelden nog de oude parkeernormen uit de parkeernota 2013 en het Addendum Nota parkeernormen fiets en auto (2019).

In deze paragraaf is de parkeerberekening opgenomen op grond van het rapport parkeerdrukmeting Neckardreef en de rapportage parkeertelling Watertoren (zie bijlage 1 en 2). In onderstaande tabel is deze berekening gemaakt op basis van de minimale normen, gebaseerd op de Nota Stallen en Parkeren van de gemeente Utrecht uitgaande van deelgebied B2. In de tabel wordt ook een correctie gemaakt voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Zo gebruiken bijvoorbeeld de werknemers van de kantoren de parkeerplaatsen overdag en de bewoners in de avond/nacht.

Er kan geen gebruik worden gemaakt van het rechtens verkregen niveau omdat de watertoren daarvoor al te lang leeg staat. Dat betekent dat in de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor het nieuwe gebruik van de watertoren, de parkeerbehoefte van oude functies, die niet meer worden uitgeoefend, niet mag worden afgetrokken. Feitelijk was er namelijk allang geen gebruik meer van parkeerplaatsen door die oude funties.

	Gebruik	Parkeerbehoefte Auto	Fiets
Laag 1	Maatschappelijk 80 m² bvo Woningen - 4x 2 x 55-130 m² --> 1,2 pp per woning	1	6 In
Laag 2 -7	2 x >130 m² --> 1,3 pp per woning	5	gemeenschappe-li jke stalling in kelder horecapaviljoen
Laag 8 – 10	Kantoor - 225 m² bvo	1,35	3,8
Laag 11 -12	Kantoor & vergaderen - 150 m² bvo	0,9	2,6
Pavilioen	Restaurant - 280 m2 (max 300 m²)	22,4	54
Benodigde aantal parkeerplaatsen		30,7	66,4
Benodigd aantal met dubbelgebruik (zie berekening)		27,5	59,4

De berekening van het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van dubbelgebruik, is gemaakt met de tabel hieronder. Om te weten hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden, is het drukste moment in de week genomen. Dit is de zaterdagavond met een gezamenlijke behoefte van 27,5 autoparkeerplaatsen en 59,4 fietsparkeerplaatsen.

Tabel: berekenning parkeerbehoefte op basis van dubbelgebruik parkeerplaatsen

Auto	Werkdagochtend		Werkdagmiddag		Werkdagavond		Koopavond		Werkdagnacht		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond		Zondagmiddag	
Woningen bewoners	50%	1,9	50%	1,9	90%	3,4	80%	3,0	100%	3,8	60%	2,3	80%	3,0	70%	2,7
Woningen bezoekers	10%	0,1	20%	0,2	80%	1,0	70%	0,8	0%	0,0	60%	0,7	100%	1,2	70%	0,8
Kantoor	100%	2,3	100%	2,3	5%	0,1	5%	0,1	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Sociaal cultureel	10%	0,1	40%	0,4	100%	1,0	100%	1,0	0%	0,0	60%	0,6	90%	0,9	25%	0,3
Restaurant	30%	6,7	40%	9,0	90%	20,2	95%	21,3	0%	0,0	70%	15,7	100%	22,4	40%	9,0
Totaal		**11,1**		**13,8**		**25,7**		**26,3**		**3,8**		**19,3**		**27,5**		**12,7**

Fiets	Werkdagochtend		Werkdagmiddag		Werkdagavond		Koopavond		Werkdagnacht		Zaterdagmiddag		Zaterdagavond		Zondagmiddag	
Woningen bewoners	n.v.t.															
Woningen bezoekers	n.v.t.															
Kantoor	100%	6,4	100%	6,4	5%	0,3	5%	0,3	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
Sociaal cultureel	10%	0,6	40%	2,4	100%	6,0	100%	6,0	0%	0,0	60%	3,6	90%	5,4	25%	1,5
Restaurant	30%	16,2	40%	21,6	90%	48,6	95%	51,3	0%	0,0	70%	37,8	100%	54,0	40%	21,6
Totaal		**23,2**		**30,4**		**54,9**		**57,6**		**0,0**		**41,4**		**59,4**		**23,1**

Auto

In principe geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgevangen. In bijzondere gevallen kan het college hier onderbouwd van afwijken. Dit is in deze situatie gebeurd, omdat de Watertoren in een autovrij gebied ligt, namelijk in een park. Het is dan ook niet wenselijk dat het parkeren in het plangebied plaatsvindt.

De parkeerbehoefte is 27 parkeerplaatsen. Vanuit een stedenbouwkundig oogpunt is het parkeren op het eigen terrein niet wenselijk, met uitzondering van twee parkeerplaatsen voor elektrisch laden. Daarom wordt voor deze parkeervraag gebruik gemaakt van openbare parkeerplaatsen. Uit een parkeerdrukmeting is gebleken dat er op acceptabele loopafstand van 100 meter voldoende vrije parkeergelegenheid te vinden is voor 20 van deze parkeerplaatsen, met in achtneming van de maximaal acceptabele parkeerdruk van 80%. Hieronder valt ook de parkeerplaats van SBO Sint

Maarten op Neckardreef 20, die openbaar toegankelijk is. Vanuit het project worden er 2 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd langs de Neckardreef. Dan moeten er nog in de directe omgeving van de Watertoren 5 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Deze kunnen als extra parkeerplaatsen aangelegd worden op het parkeerterrein van de eerdergenoemde school.

Fiets
Op basis van de parkeernorm zijn 60 fietsparkeerplaatsen nodig voor deze ontwikkeling. Gelet op het monumentale karakter en de maatschappelijke functie op de begane grond is het niet mogelijk om het fietsparkeren in de watertoren te realiseren. Omdat het horecapaviljoen een open uitstraling moet krijgen is het ook niet wenselijk om de fietsenberging in het horecapaviljoen op te nemen. Voor de behoefte aan fietsparkeren wordt een hydraulische fietsenstalling gemaakt in de kelder onder/aansluitend aan het horecagebouw en daarnaast worden fietsparkeervoorzieningen aangelegd bij de toegang van de watertoren aan de Neckardreef. De fietsparkeerplekken voor bezoekers van het horecagebouw zijn openbaar toegankelijk.

4.2.3 Openbare ruimte en groen

Groene raamwerk en hoofdgroenstructuur

Overvecht is een naoorlogse wijk, die zich kenmerkt door woonbuurten in een groen raamwerk. In Overvecht zuid zijn er 7 identieke woonbuurtjes rond Park de Watertoren, die met haar groene uitlopers de woonbuurten van elkaar scheidt.

Park de Watertoren is ook onderdeel van de hoofdgroenstructuur. In het geactualiseerde groenstructuurplan 2017-2030 zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd. Deze groenstructuren hebben zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook ecologische functie. De ambitie van dit plan is om door een combinatie van de opgaven een meerwaarde te creëren.



Uitsnede uit de Groenbeleidskaart met de stedelijke groenstructuur met plangebied

Park de Watertoren is een schakel in de route vanuit de stad naar het Noorderpark en onderdeel van het in ontwikkeling zijnde Groene Lint van Overvecht. Vergroten van de verblijfsfunctie door nieuwe horeca in samenhang met de speeltuin en dierenweide zorgt voor een meerwaarde van het park en versterkt de betekenis van de twee routes. Deze meerwaarde rechtvaardigt om te bouwen in de hoofdgroenstructuur op voorwaarde, dat dit in samenhang plaatsvindt met de speeltuin en de dierenweide en dat het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen worden behouden of verbeterd. Dit betekent dat de vermindering van het groenoppervlak door de nieuwe

bebouwing en infrastructuur voor de horeca en door de aanleg van de parkeerplaatsen voor de watertoren, kwantitatief en kwalitatief moet worden gecompenseerd.

Groencompensatie
Voor dit plangebied ligt de nadruk op de kwalitatieve aspecten van deze groencompensatie. Het uitgangspunt daarbij is verbetering van de biodiversiteit, versterking van de ecologische waarde en verbetering van het gebruik van het groen. Deze kwalitatieve groencompensatiemaatregelen worden opgenomen in een inrichtingsplan voor dit plangebied, dat in samenhang met het inrichtingsplan voor het park de watertoren, in samenspraak met de gemeente, wordt opgesteld. Dit inrichtingsplan bevat ook verbeteringen van de zichtbaarheid en de toegankelijkheid van het groengebied. Het volledige groencompensatieplan met uitgangspunten en maatregelen is opgenomen in Bijlage 1 bij de regels. De verplichting tot groencompensatie op eigen terrein is opgenomen in de regels in artikel 4.4 Voorwaardelijke verplichting groencompensatie.

Toegankelijkheid
Om de toegankelijk naar de watertoren, de speeltuin en de dierenweide te verbeteren wordt een nieuwe voetgangersverbinding gemaakt vanaf de Neckardreef naar het water met daaraan de entree van de watertoren, het ensemble van de drie gebouwen, het sportveldje van de speeltuin en een plek aan het water. De zichtlijn van de watertoren naar het water wordt ondersteund door deze nieuwe voetgangersverbinding. Daarnaast wordt het bestaande wandelpad vanaf de buurt aan de Lichtenberchdreef doorgetrokken naar de hierboven genoemde route. Daarmee is het bebouwingscluster van horeca, speeltuin en dierenweide van drie kanten toegankelijk geworden.

De derde nieuwe wandelverbinding die wordt voorgesteld loopt vanaf de Mykonosdreef naar de nieuwe plek aan het water. Deze wandelverbinding maakt het mogelijk om langs het water te lopen en het water te beleven.

Onthekken
De watertoren, de speeltuin en de dierenweiden worden allen omgeven door hekken. Hierdoor is een uitwisseling van activiteiten niet mogelijk. Tegelijkertijd vraagt de speeltuin om een af te sluiten ruimte, voor de veiligheid van de kinderen zelf, maar ook om bij wangedrag jongeren van het terrein te kunnen sturen. Bij de dierenweide zijn vanzelfsprekend hekken nodig. Daarnaast is er ook nog een omheind hondenuitlaatveld bij de entree van het park aan de Neckardreef. Al die hekken – en ook nog verschillende hekken - maken het er niet vriendelijker en mooier van.

Maar ook zijn hekken een belemmering voor een interactie tussen de functies. Ook voor de nieuwe routes is het noodzakelijk, dat hekken worden weggehaald dan wel worden verplaatst. Samen met de initiatiefnemer, de gemeentelijke eigenaren en beheerders moet onderzocht worden welke maatregelen nodig zijn om de routes mogelijk te maken, het aanzien te verbeteren en de veiligheid van de verschillende functies te waarborgen. Een mooie oplossing zou zijn als er om het hele complex een stijlvol hek komt met alleen voor de dieren nog aparte afrasteringen, dat 's avonds en 's nachts afsluitbaar is.

Zichtbaar maken
De speeltuin is een mooie plek voor kinderen en ouders om te zijn. Door het hoge groen is er vanaf de Neckardreef en het voetpad langs het niet te zien wat er daarachter zit. Ook vanaf de Karpothosdreef is er geen zicht op het water. Er wordt daarom onderzocht hoe met beheermaatregelen de zichtbaarheid en de veiligheid beter kan worden.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

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

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

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

Plansituatie

De in het plan opgenomen activiteiten vallen onder categorie D11.2 (aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) zoals deze is opgenomen in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit is in het Besluit m.e.r. een drempelwaarde opgenomen van 2.000 woningen, een projectgebied van 100 hectare en 200.000 m² bvo aan bedrijfsoppervlakte of meer. Het plan blijft onder deze drempelwaarden en overschrijdt deze niet. Op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit m.e.r. dient echter ook in 'overige gevallen' bekeken te worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (de vormvrije m.e.r.-beoordeling). Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) een besluit te nemen om voor het project wel of geen m.e.r.-procedure te volgen voor het project alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) opgesteld. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er derhalve geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De gemeente heeft dan ook op 16 februari 2021 besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure toe te passen.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 3 vorm vrije m.e.r-beoordeling.

Conclusie

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

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid hebben als doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds, en milieugevoelige functies als bijvoorbeeld wonen anderzijds.

De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden is de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het ruimtelijk plan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In onderstaande figuur zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richt afstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering.

Als bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

Het plangebied kan aangemerkt worden als een rustige woonwijk. De normen die op grond van de VNG brochure gelden voor een rustige woonwijk zijn in onderstaande tabel openomen.

Geluidnormen voor een rustige woonwijk Periode	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT)	Maximale geluidbelasting (LAmax)	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) verkeersaantrekken de werking
Dagperiode (07.00 – 19.00 uur)	45 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
Avondperiode (19.00 •] 23.00 uur)	40* dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
Nachtperiode (23.00 •] 07.00 uur)	35 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)

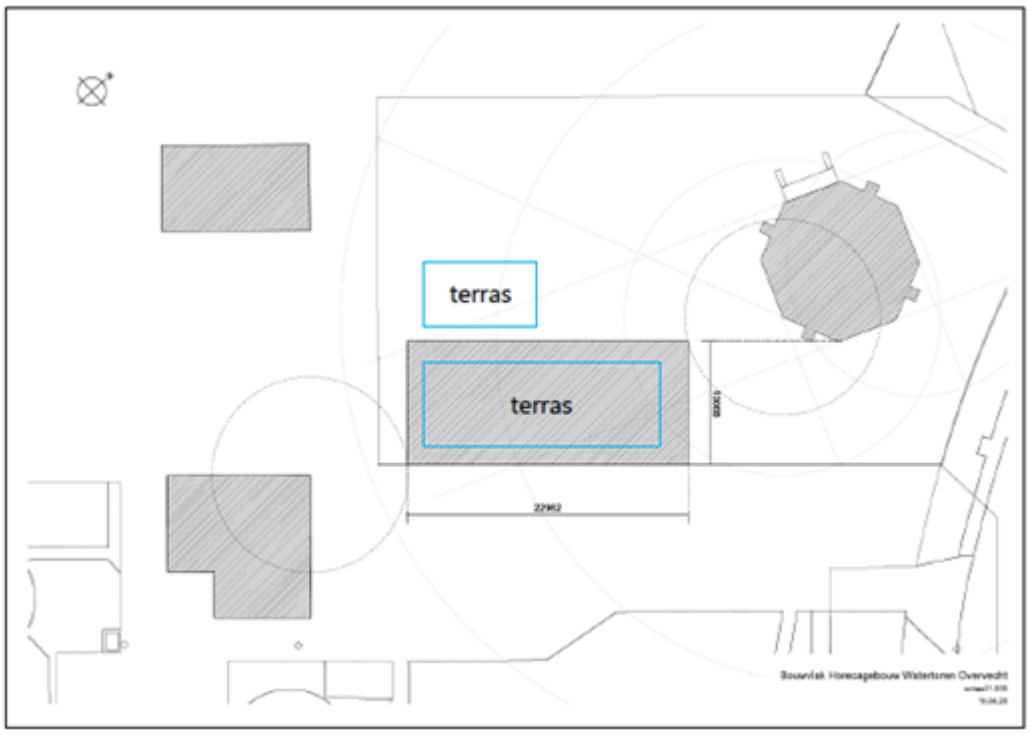
∗Uit het document 'Bouwenvelop Watertoren & horecapaviljoen – concept, oktober 2020' blijkt dat in de avondperiode getoetst mag worden aan 45 dB(A). Dit is 5 dB hoger dan de streefwaarde voor een rustig woongebied waar in het onderzoek vanuit wordt gegaan.

Plansituatie
In het plangebied wordt een horecapaviljoen gerealiseerd. De aanleg van terrassen voor dit paviljoen is mogelijk op de eerste bouwlaag en op maaiveld voor het horecapaviljoen. In totaal mogen er maximaal tien tafels voor vier personen geplaatst worden, verdeeld over de twee terrassen of alleen op één terras op maaiveld.

Omdat terrassen kunnen zorgen voor geluidhinder voor de woningen, is op 12 mei 2021 een Akoestisch onderzoek industrielawaai (horecagebouw) uitgevoerd (Bijlage 4). Met dit onderzoek kan de geluidbelasting worden bepaald van de toekomstige activiteiten van de horecabestemming in het paviljoen, op de gevels van de te realiseren woningen in de watertoren.

Omdat de exacte locatie en omvang van de twee terrassen nog niet bekend is, is in het akoestisch onderzoek met een aantal aannames gerekend. In de uitwerking van het ontwerp kan de locatie van deze twee terrassen iets afwijken. In de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding is daar rekening mee gehouden door een zogenaamd 'zoekgebied' voor het terras op te nemen.
Op de tekening uit het geluidsrapport (zie afbeelding hieronder) is te zien dat voor de geluidsbelasting van het terras op de eerste laag, gerekend is met een gelijkmatige verdeling van dit terras over de gehele eerste bouwlaag. In de uitwerking zal het terras echter maar op een deel van de eerste bouwlaag worden gerealiseerd.
Verder ligt het terras op maaiveld in het geluidsonderzoek iets verder weg van de toren, dan het zoekgebied voor het terras op de verbeelding van het bestemmingsplan (dat ligt dichter bij de toren).
De verschillen in totale geluidsbelasting, die door deze werkwijze zouden kunnen ontstaan, zijn verwaarloosbaar.

afbeelding 4: locaties terrassen



Uit het onderzoek komt het volgende naar voren:

De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van de te realiseren woningen bedragen ten hoogste 44 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 35 dB(A) in de nachtperiode. In de vastgestelde 'Bouwenvelop Watertoren & horecapaviljoen van april 2021, is voor het niveau van stemgeluid bij de woningen voor de avondperiode een hogere streefwaarde opgenomen dan in de VNG-richtlijn, die in de Geluidnota Utrecht wordt gevolgd, namelijk 45 dB(A) in plaats van de 40 dB(A) voor een rustig woongebied uit de VNG-richtlijn. Deze hogere (soepeler) norm is opgenomen om een terras naast en op de eerste bouwlaag van het horecapaviljoen mogelijk te kunnen maken. Het woon- en leefklimaat is ook bij dit geluidniveau voldoende en het binnenniveau zal niet hoger zijn dan de gebruikelijke toetswaarde van 30 dB(A).
In de dag- en de nachtperiode wordt voldaan aan de streefwaarden uit de VNG-richtlijn. In de avondperiode wordt voldaan aan de gemeentelijke streefwaarde van 45 dB(A).

De maximale geluidniveaus ter plaatse van de te realiseren woningen bedragen ten hoogste 50 dB(A) in de dagperiode en 50 dB(A) in de avondperiode. In zowel de dag- als de avondperiode wordt voldaan aan de geluideisen uit de VNG Normstelling.

De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van de te realiseren woningen door de extra verkeersbewegingen, bedragen ten hoogste 31 dB(A) in de dagperiode, 31 dB(A) in de avondperiode en 27 dB(A) in de nachtperiode. In de dag-, de avond- en de nachtperiode wordt voldaan aan de geluideisen voor verkeersaantrekkende werking.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de het geplande horecapaviljoen met twee terrassen voor in totaal maximaal 10 tafels, geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen en omgekeerd. Er kan uitgegaan worden van een goed woon- en leefklimaat.

5.4 Geluidhinder

Kader

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

De regels en normen van de Wet geluidhinder 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 'dove gevels'. De voorkeursgrenswaarde is voor wegverkeer 48 dB en de maximale ontheffingswaarde is voor wegverkeer 63dB.

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient akoestisch onderzoek uitsluitsel te 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 maximaal toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. De voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht 2014-2018 op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn:

- iedere woning beschikt over een geluidsluwe gevel. Bij woningen kleiner dan 30 m2 geldt dat voor 50% van het totaal aantal woningen waarbij onder geluidsluw wordt verstaan de voorkeurswaarde plus 5 dB);
- de woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
- 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.

Plansituatie

Voor dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen (van de watertoren), vanwege het wegverkeer. De wegen, Neckardreef en de N230 zijn in het onderzoek beoordeeld.

De resultaten van het onderzoek laten het volgende zien voor de Neckardreef:

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Neckardreef bedraagt ten hoogste 50 dB Lden (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Aan de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB Lden wordt voldaan.

De resultaten van de N230 zijn:

De berekende geluidbelasting door de N230 bedraagt ten hoogste 50 dB Lden (inclusief aftrek). De geluidbelasting voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Aan de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB Lden wordt voldaan.

Omdat de voorkeursgrenswaarde door de Neckardreef en de N230 wordt overschreden ter plaatse van de planlocatie moet onderzocht worden of bron- en/of overdracht maatregelen getroffen kunnen worden. Voor het verminderen van het wegverkeerslawaai kan gedacht worden aan het verbeteren van het wegdektype en/of het toepassen van geluidschermen. Het wegdektype vervangen door een "stiller" wegdektype zal niet de gewenste reductie geven en wordt ook financieel niet doelmatig geacht. Daarnaast is ter plaatse van de N230 al een "stiller" type asfalt toegepast. Het plaatsen van een scherm is om praktische, financiële en stedenbouwkundige redenen niet wenselijk. Hierdoor zal het bevoegd gezag voor de betreffende gezoneerde wegen een hogere waarde besluit moeten verlenen. Dat houdt in dat de woningen over een geluidluwe gevel moeten beschikken.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

Kader
Het werken met de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden in ruimtelijke plannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd.

De normen en richtlijnen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In alle drie besluiten wordt voorgeschreven dat kwetsbare bestemmingen voldoende afstand moeten houden tot risicobedrijven en transportroutes voor gevaarlijke stoffen, en tevens kunnen er op grond van die besluiten beperkingen aan de bebouwingsdichtheid wenselijk zijn.

Het lokale wegverkeer van gevaarlijke stoffen mag volgens de gemeentelijk vastgestelde routeringsverordening uitsluitend plaatsvinden over enkele aangewezen wegen. Andere wegen mogen voor de bevoorrading van een aantal bedrijven slechts gebruikt worden indien daar een ontheffing voor verleend is.

Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans op overlijden van een onbeschermd persoon die zich 24 uur nabij de ongevalslocatie bevindt. Het PR ter hoogte van kwetsbare objecten moet lager zijn dan 10^{-6}/jaar (normwaarde). Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte komt te overlijden als gevolg van een calamiteit. Voor het GR is een zogeheten oriëntatiewaarde vastgesteld.

Plansituatie

In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risicoveroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en waterwegen
Ten noorden van het plangebied ligt op circa 380 meter de N230 (Albert Schweitzerdreef), waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied van de N230 wordt bepaald door brandbare gassen en bedraagt 355 meter. Het plangebied ligt hierbuiten.

De zogenaamde basisnetroutes (rijkswegen, spoorwegen en hoofdvaarwegen) liggen op meer dan een kilometer afstand en zijn daarom niet verder beschouwd. Het transport van gevaarlijke stoffen is daarom vanuit het oogpunt van externe veiligheid niet relevant voor het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In het plangebied liggen geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Ook buiten het plangebied liggen geen buisleidingen die van invloed zijn op het plangebied.

Bedrijven die vallen onder het Bevi

In het plangebied zijn geen Bevi bedrijven aanwezig. Buiten het plangebied bevinden zich op circa 500 meter, aan de Gageldijk, Iesberts en Rijngas. Het invloedsgebied van beide inrichtingen bedraagt maximaal circa 360 meter en ligt daarmee niet over het plangebied. Beide inrichtingen zijn daarom vanuit het oogpunt van externe veiligheid niet relevant voor het plangebied.

Conclusie

De conclusie is dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor het plangebied en voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

Kader

De realisatie van de beoogde ontwikkeling kan invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en de nabije omgeving. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral 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.

Wet milieubeheer
De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. In de Wet luchtkwaliteit en bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. In tabel 5.1 zijn de grenswaarden voor de luchtkwaliteit bepalende verbindingen fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) opgenomen.

Tabel 3: Grenswaarden conform de Wet milieubeheer

Stof	Type norm	Concentratie in µg/m^3
$PM_{2,5}$	Jaargemiddelde	25
PM_{10}	Jaargemiddelde	40
	Daggemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden	50
NO_2	Jaargemiddelde	40
	Uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden	200

De overige in de Wet milieubeheer opgenomen verbindingen vormen geen probleem meer in Nederland. De concentraties van deze verbindingen vertonen een dalende trend en zijn dermate laag dat overschrijding van de daarvoor geldende grens- of richtwaarden redelijkerwijs uitgesloten is. Deze verbindingen worden dan ook niet nader beschouwd.

WHO-advieswaarden
De Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze advieswaarden zijn voor fijnstof strenger dan de wettelijke (Europese) grenswaarden. De WHO stelt zelfs dat er géén veilige concentratie is aan te geven voor fijnstof; op grond van haalbaarheid heeft zij daarom een gezondheidskundige advieswaarde vastgesteld voor PM_{10} en $PM_{2,5}$.

Tabel 4: WHO-advieswaarden voor NO_2, $PM_{10\ en}$ $PM_{2,5}$

Stof	Grenswaarde EU	WHO-advieswaarde-2005	Toetsingsperiode
NO_2 (stikstofdioxide)	40 µg /m^3	40 µg / m^3	Jaargemiddelde
PM_{10} (fijnstof)	40 µg /m^3	20 µg /m^3	Jaargemiddelde
$PM_{2,5}$ (fijnstof)	25 µg /m^3	10 µg /m^3	Jaargemiddelde

Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. Deze WHO-advieswaarden bedragen voor stikstofdioxide 10 µg/m^3 en voor fijnstof 15 µg/m^3 voor PM_{10} en 5 µg /m^3 voor $PM_{2,5}$.

Niet in betekenende mate
Titel 5.2 van de Wet milieubeheer maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten waarvan vooraf duidelijk is dat deze de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechteren, hoeven niet meer op luchtkwaliteit te worden getoetst. Dit is opgenomen in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdrage luchtkwaliteitseisen'. Het gaat daarbij om projecten die leiden tot een maximale bijdrage van 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. De grenswaarde voor het NIBM betreft een jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en NO_2 onder de 1,2 µg/m^3.

Schone lucht in Utrecht
Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden, zoals opgenomen in de Wet milieubeheer.

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) niet alleen aan de wettelijke grenswaarden te voldoen, maar ook aan de strengere WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze motie is uitgewerkt in het Raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht - luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het Raadsbesluit.

Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit, met als doel een gezondheidswinst te behalen van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van 2016.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Beperkingen vanwege volksgezondheidsbeleid (gevoelige bestemmingen)
Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Plansituatie

Om de gevolgen van de beoogde herontwikkeling van de Watertoren voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen in beeld te brengen is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor Bijlage 8 Luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling aan de Neckardreef is in dit onderzoek getoetst aan de eisen uit de Wet milieubeheer.

In het onderzoek is aangetoond dat het plan voldoet aan het NIBM-criterium en daarmee Niet In Betekende Mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is in het kader van goede ruimtelijke ordening en gezonde verstedelijking aan de hand van de data uit de Atlas Leefomgeving gekeken wat de luchtkwaliteit in de omgeving van de Neckardreef 40 is. Voor het jaartal 2017 bedraagt de totale concentratie NO_2 20-25 µg/m^3, voor PM_{10} 19-20 µg/m^3 en voor $PM_{2,5}$ 12-13 µg/m^3. De concentraties voldoen ruim aan de grenswaarde van 40 µg/m^3 voor NO_2 en PM_{10} en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$.

Op basis van de data uit de NSL Monitoringstool blijkt verder dat voor 2030 aan de WHO- normen voor fijn stof voldaan zal worden (20 µg/m^3 voor PM_{10} en 10 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$).

Conclusie

De conclusie op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek en de data uit de NSL Monitoringstool is dat in de toekomstige bestemmingsplansituatie voor de Watertoren aan de Neckardreef 40 aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid 1, onder a en onder c, van de Wet milieubeheer wordt voldaan. Hiermee zijn er vanuit de Wet milieubeheer voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

5.7 Bodem

Kader

Voor 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:

1. 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.
2. Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt functiegericht en kosteneffectief.
3. Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
4. 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. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen.

Plansituatie

De watertoren is rond 1935 gebouwd in een agrarisch gebied. Rond 1965 is de omgeving van de watertoren heringericht en is de omliggende bebouwing van Overvecht gerealiseerd.

In het plangebied is in 2012 een bodemonderzoek verricht in verband met de aankoop van het terrein door de gemeente Utrecht van Vitens (Bijlage 6 Oranjewoud, 243549, 01-03-2012: AA034407005). Hierbij is in een oude sliblaag, op een diepte van circa 1,5 meter -mv, in een gedempte watergang, een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie aangetroffen. Omdat deze verontreiniging zich niet noemenswaardig verspreidt en niet tot risico's voor gebruikers en ecologie leidt, is sanering niet noodzakelijk. Als gegraven wordt tot nabij of in de sliblaag, dan is sprake van een sanering. Verder is de locatie licht verontreinigd en daarmee geschikt voor het beoogde gebruik.

Dit onderzoek is echter verouderd en zal voor de aanvraag van een omgevingsvergunning, in ieder geval ter plaatse van de geplande nieuwbouw, geactualiseerd moeten worden. Ook voor bijvoorbeeld de mogelijke afvoer van grond, is bodemonderzoek noodzakelijk. Bij aanwezigheid van puinsporen moet asbest worden meegenomen. Op basis van de Nota bodembeheer 2017-2027 moet bij grondverzet rekening gehouden worden met de toepassingseis woonkwaliteit.

Het gebied ligt in de dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer en buiten de boringsvrije zones van nabijgelegen drinkwaterwinningen. 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

Op basis van de bodemopbouw is het terrein gevoelig voor zettingen. 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 adviseren we 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 de bodem op locatie over het algemeen licht verontreinigd te zijn met metalen en PCB. De sliblaag in een gedempte watergang, op een diepte van circa 1,5 meter minus maaiveld, is sterk verontreinigd met minerale olie. Het betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor de realisatie van het plan is sanering niet noodzakelijk. Graafwerkzaamheden in deze laag zijn een sanerende handeling.

De bodemkwaliteit is geen belemmering voor de toekomstige bestemming. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Wel moet voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de geplande nieuwbouw een aanvullend (actualiserend) bodemonderzoek uitgevoerd worden, omdat het bodemonderzoek uit 2012 te oud is om de vergunningaanvraag op te kunnen beoordelen.

5.8 Natuurbescherming

Kader

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van 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 Provincie Utrecht.

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.

De volgende algemene regels gelden:
- Alle broedgevallen, ook van de algemene vogelsoorten, zijn bij de wet beschermd en mogen niet verstoord of vernietigd worden.
- Voor alle soorten, dus inclusief de soorten met een vrijstelling en soorten zonder bijzondere beschermingsstatus, geldt de wettelijke zorgplicht. Dit houdt in dat al het redelijke gedaan moet worden om verstoring van deze soorten te voorkomen. Geadviseerd wordt om de werkwijze in het kader van de zorgplicht in een ecologisch werkprotocol vast te leggen.

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.

Diervriendelijk bouwen

In de gemeente Utrecht is het diervriendelijk bouwen uitgangspunt bij nieuwbouw. Met diervriendelijk bouwen worden verblijfplaatsen voor gebouw bewonende dieren (vogels en vleermuizen) vroegtijdig in het planproces geïntegreerd in het gebouw.

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 het waarschijnlijk is of als het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor één 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. Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-merplicht (art. 7.2a Wm).

Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

Nationaal Natuur Netwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en Groene Contour

In de Interim Omgevingsverordening (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Algemene zorgplicht

Ten slotte geldt de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming: éénieder 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.

Plansituatie

Beschermde dier- en plantensoorten

Voor het plangebied is een ecologische quickscan opgesteld door bureau De Groene Ruimte op 8 december 2020, zie Bijlage 7 Quickscan Natuur. De ecologische quickscan bestaat uit een beknopt literatuuronderzoek, een veldbezoek en rapportage met bevindingen en advies. De conclusies uit de quickscan zijn:

Soortenbescherming

- Er zijn veel kansen voor soorten (flora & fauna) gezien. Het is een kansrijk gebied. De watertoren bevindt zich in een gebied waar gierzwaluwen voorkomen en bepaalde plantsoorten die op gebouwen groeien. In de verdere planontwikkeling moet hier rekening mee worden gehouden. Daarnaast komen er gemeentelijke soorten voor, zoals de egel en merel waarvoor de biotoop verbeterd kan worden door de juiste inrichtingsmaatregelen. Een verdere uitwerking hiervan zal meegenomen worden in het inrichtingsplan van het park.

- Als er werkzaamheden zijn aan de buitenkant van de toren, bijvoorbeeld het herstellen van de ramen, dan is nader onderzoek naar vleermuizen nodig. Een nader onderzoek naar vleermuizen in de toren houdt in; vijf bezoeken in de periode half mei tot eind september met elk twee personen. Daarnaast vinden ook enkele bezoeken plaats gericht op vleermuizen in het gehele plangebied (zoals vleermuizen in bomen en overige gebouwen.
  Indien uit het nader onderzoek blijkt dat er vaste verblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn en verstoring of vernietiging van deze verblijfplaatsen niet te voorkomen is, zoals met het herstellen van alle ramen, is een ontheffing in het kader van de Wnb-soortenbescherming nodig. Aan het verkrijgen van een ontheffing zijn voorwaarden verbonden, want de aanwezigheid van vleermuizen in de buitenschil van de watertoren kan niet worden uitgesloten.

  In de ruimte tussen de dubbele muren van de voormalige ramen, zijn mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Werkzaamheden waarbij verstoring van vaste verblijfplaatsen is uit te sluiten (omdat deze niet aanwezig zijn of zo worden uitgevoerd dat er geen verstoring kan zijn), kunnen zonder voorafgaand nader onderzoek worden uitgevoerd. Dit betreft werkzaamheden aan de binnenkant van de watertoren waarbij de buitenschil ongemoeid wordt gelaten.
- Uit de quick scan blijkt dat een aantal soorten vogels (merel, tjifjaf, kleine karekiet), planten (o.a. grote kattenstaart, wouw, akkerklokje, dotterbloem), wilde bijen (kattenstaartbij) en vissen, die voorkomen op de Utrechtse Soortenlijst, (mogelijk) in het plangebied aanwezig is. In de quick scan zijn aanbevelingen gedaan om deze soorten te beschermen en te versterken en ook niet aanwezig soorten te lokken. Onder andere door het aanplanten/zaaien van planten en een bloemenweide en het creëren van natuurlijke oevers.

Diervriendelijk bouwen

In het plangebied worden 4 verblijfplaatsen voor gierzwaluw, huismus of gewone dwergvleermuis aangebracht. Samen met een ecoloog en cultuurhistoricus wordt onderzocht of een nestkast voor een torenvalk op de balustrade van de watertoren (op circa 40 meter hoogte) mogelijk is. Daarnaast zal het op het dak van het paviljoen voor een hobby imker mogelijk gemaakt worden meerdere bijenkasten te plaatsen.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebied

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. 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.

Sinds 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurbescherming (Wsn) in werking. Met deze wet is de bouwfase van infra- en bouwprojecten vrijgesteld van de vergunningplicht. Omdat de onderzoeken voor het bestemmingsplan Watertoren Overvecht zijn uitgevoerd voor de

inwerkingtreding van deze nieuwe wet, is in het stikstofdepositie-onderzoek zowel de gebruiksfase als de bouwfase onderzocht. In de Wsn is bovendien vastgelegd dat er adequate maatregelen moeten worden getroffen om stikstofemissies te reduceren, zoals gebruik van schone werktuigen bij de bouw en sloop.

De onderzoeken zijn opgenomen in Bijlage 11 Aerius berekening aanlegfase en Bijlage 12 Aerius berekening gebruiksfase. De onderzoeken zijn uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van mogelijke significante gevolgen en daarmee een eventuele vergunning- of meldingsplicht ingevolge de Wet natuurbescherming. De meest nabije Natura 2000-gebieden zijn:

- Oostelijke Vechtplassen;
- Uiterwaarden Lek;
- Zouweboezem;
- Nieuwkoopse Plassen & De Haeck.

Uit de onderzoeken blijkt dat er geen deposities hoger dan 0,00 mol N/ha/jr worden berekend. Als gevolg van de ontwikkeling, vindt er dus geen significante verslechtering plaats in de Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt volledig buiten het NNN en Groene Contour. Er zijn derhalve geen effecten van de voorgenomen handeling op het NNN.

Zorgplicht en calamiteiten

Algemene zorgplicht
Voor het uitvoeren van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. In dit werkprotocol wordt de juiste werkwijze en periode omschreven om schade aan flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen en te voldoen aan de zorgplicht.
Worden er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten aangetroffen, leg dan het werk tijdelijk stil en neem contact op een deskundige (volgens omschrijving van het Ministerie van EZ) op het gebied van flora en fauna. Overleg met de deskundige en bevoegd gezag moet in dat geval duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.9 Bomen

Kader

In deze paragraaf komen de bomen binnen het plangebied aan bod.

Plansituatie

In het plangebied zijn geen bomen aanwezig. De kavel heeft een grasmat en is voor circa 15% bestraat met straatstenen. De kavel heeft een directe inrit vanaf de Neckardreef.

Op de kavel naast het plangebied (in eigendom van de gemeente Utrecht) staan diverse bomen. De bomen aan de zijde van de speeltuinvereniging staan op circa 4 meter uit de kadastrale erfgrens. Dit betreffen Esdoorns nabij het bestaande gebouw en Amerikaans Els nabij de inrit aan de Neckardreef. Op het deel dat gebruikt wordt door de Dierenweide staan diverse bomen. Allen op meer dan 3 meter van de kavelgrens.





De werkzaamheden aan de watertoren vinden plaats binnen het plangebied. Deze werkzaamheden hebben dan ook geen invloed op de bestaande bomen op de kavel naast het plangebied.

De bouw van het horecapaviljoen vindt plaats op circa 3 meter van de Esdoorn. Gelet op de kroon van deze boom kunnen de bouwwerkzaamheden plaatsvinden zonder de wortels van deze Esdoorn te beschadigen.

Nieuwe situatie
Na voltooiing van de werkzaamheden wordt het plangebied zodanig ingericht dat er een verbinding ontstaat tussen het park en de watertoren. Hierbij wordt binnen het plangebied extra groen aangeplant.

Conclusie

Het aspect bomen vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Water en klimaatadaptatie

Kader

Algemeen
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 waterbeheerder opgenomen.

Beleidskader
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, Deltaplan Ruimtelijke adaptatie, WB21, NBW, Waterwet, etc.;
- Provinciale Omgevingsvisie (in werking getreden op 1 april 2021);
- Provinciale Interim Omgevingsverordening (in werking getreden op 1 april 2021)
- Gemeentelijk beleid: de visie Water en Riolering (februari 2022), de visie Klimaatadaptatie (februari 2022);
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterschapsbeleid: Waterwet, Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021', Beleidsregels Keur 2019;

In de visie Water en Riolering en de Klimaatadaptatievisie zijn eisen opgesteld ten aanzien van het verminderen van hemelwateroverlast, droogte en hittestress. In deze paragraaf zijn deze eisen

verder uitgewerkt en toegepast op het plangebied.

Waterkwaliteit
De gemeente streeft conform het beleid van de Europese Kaderrichtlijn Water samen met de waterbeheerder naar een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit betekent dat de waterkwaliteit veerkrachtig is, ook bij extreem weer en lange termijn klimaateffecten. Dit sluit aan bij de ambitie vastgesteld door de Gemeente Utrecht in regionaal (Winnet) verband (regionaal afvalwaterketen beleid, 2014). Deze zegt dat de waterkwaliteit, ook het te realiseren, open water in het gebied, dient te voldoen aan het streefbeeld zichtbaar.

De aanleg van natuurvriendelijke oevers en het voorkomen van bronnen van vervuiling van het oppervlaktewater dragen bij aan een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Voor een goede waterkwaliteit en ecologie is verbinding van waterpartijen van belang. Zo ook bij aan te leggen natuurvriendelijke oevers zodat een ecologische verbinding ontstaat.

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.

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.

Waterwet

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

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen waarbij middels bronbemaling globaal meer dan 100 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.

Wateroverlast
Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering zijn:

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden en bestrating en dakvlakken worden zoveel mogelijk aangesloten op een regenwatersysteem.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt en wordt zichtbaar over het oppervlak afgevoerd i.p.v. ondergronds.
- Buien tot 20 mm per uur kunnen verwerkt worden zonder dat er water op straat blijft staan.
- Zelfs bij zeer extreme regenbuien van 80 mm in een uur mag geen schade ontstaan aan gebouwen en nutsvoorzieningen en worden veiligheidsrisico's voorkomen.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteliggingen. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen. Regenwater mag niet langer dan 3 uur op straat staan.

In het kader van het rioleringsplan moet 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.

Beleid hemel- en afvalwater
Om de klimaatdoelen te behalen, is in de Wet Milieubeheer in artikel 10.29a ingegaan op de voorkeursvolgorde hoe met hemelwater om te gaan. In de waterparagraaf is dit op het projectgebied toegepast en geconcretiseerd. Voorkeursvolgorde:

1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
2. Infiltratie op de bodem (bovengronds);
3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
4. Directe lozing in het oppervlaktewater;
5. Lozing in een hemelwaterstelsel;
6. Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes: Lozing in een vuilwaterriool.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

Droogte
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 436 = 6,54 m3 vasthouden en verwerken.
- Ledigingstijd buffer, maximaal 48 uur. De buffer moet hierna weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.
- Het uitgangspunt is dat de huidige situatie niet verslechtert:
    1. De toename in verhard oppervlak op eigen terrein mag niet leiden tot versnelde hemelwaterafvoer naar het gemengde stelsel;
    2. Schoon hemelwater afkomstig van het dak van het horecagebouw wordt gescheiden aangeboden.
    3. Deze omgeving dient als koelteplek voor de omgeving bij extreme hitte. Deze functie moet behouden blijven.

Hittestress
Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen. Om hittestress tegen te gaan kan worden ingezet op de volgende maatregelen:

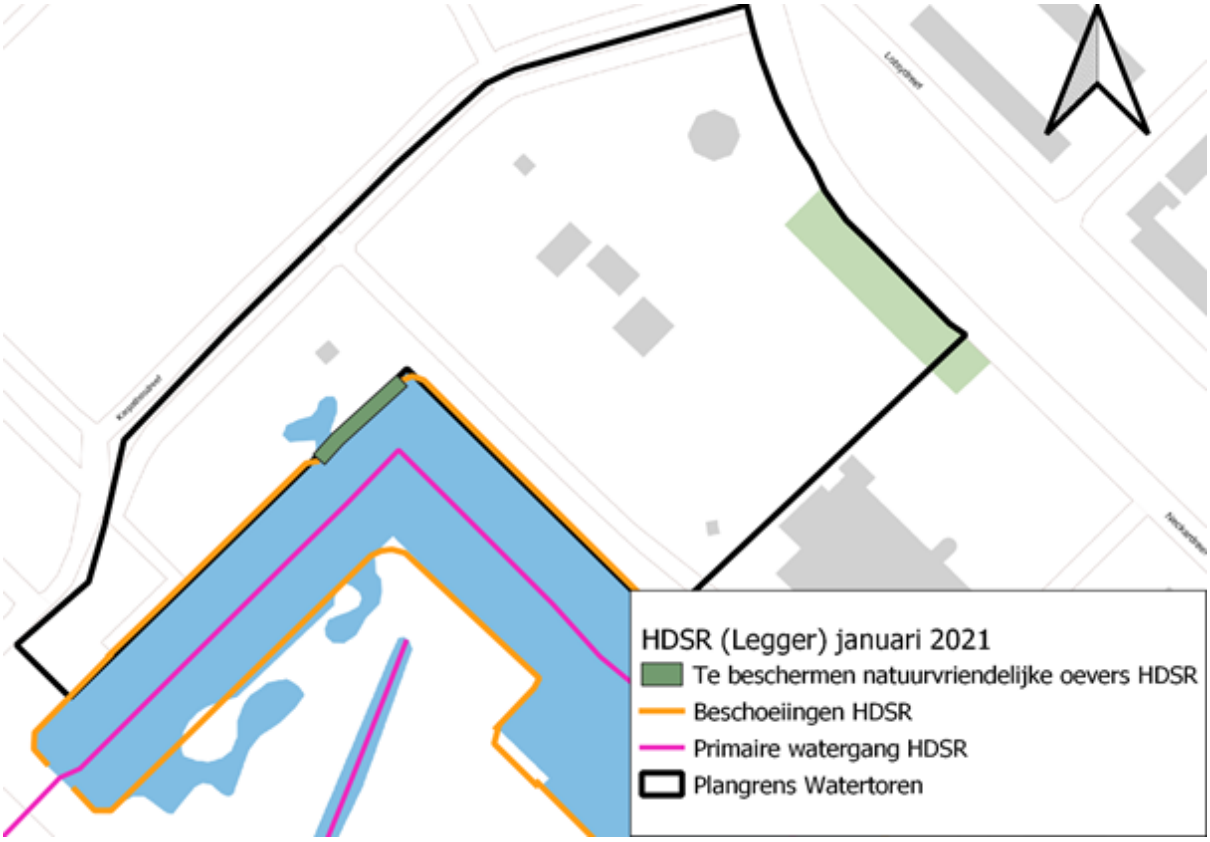
- Inzetten op het creëren van koele plekken met een lage gevoelstemperatuur en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verharden (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fonteinen).
- Streven naar een stadsbreed percentage groen van minimaal 40%. Hierdoor is er voldoende mogelijkheid voor verdamping door bomen en groen en het vasthouden van water.
- Uitgangspunt is dat iedere woning binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek

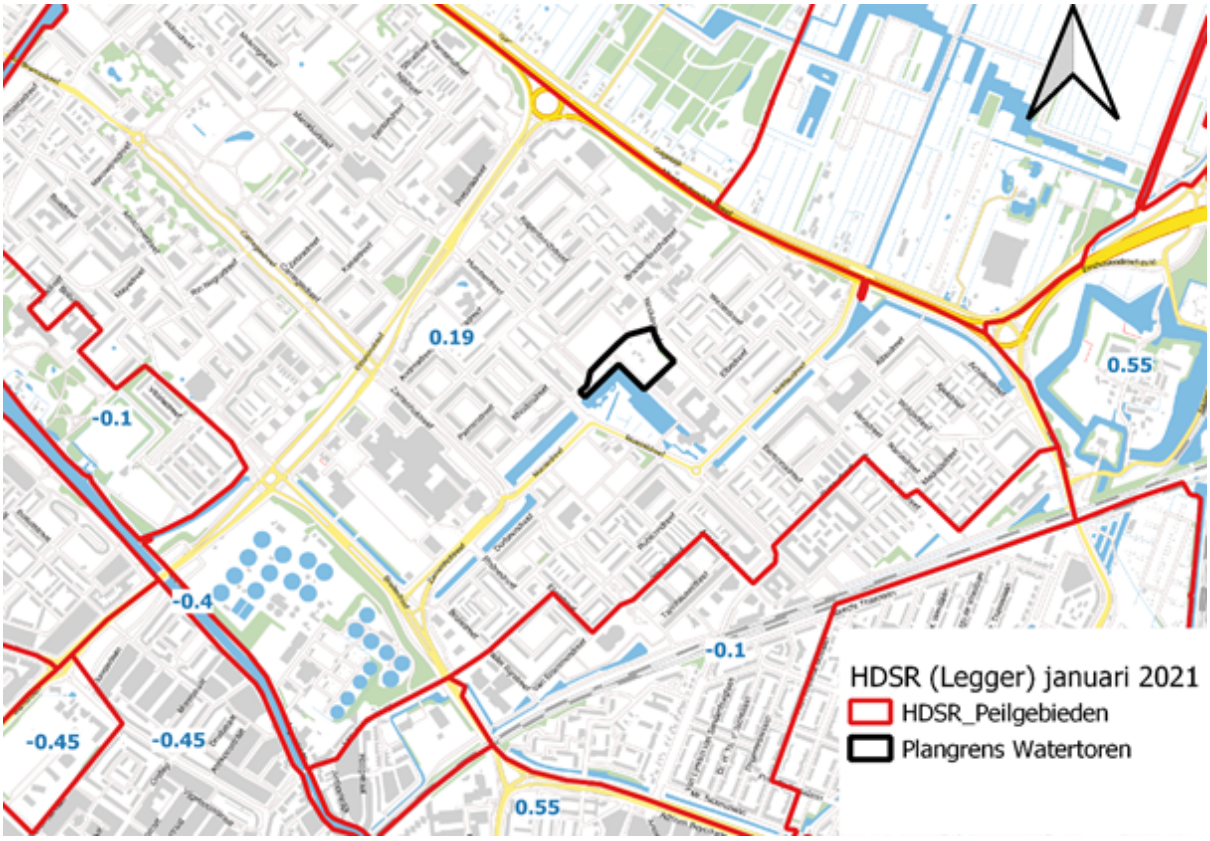
van minimaal 200 m2 moet kunnen beschikken. Daarnaast moet je in iedere straat op een hete dag in de schaduw (bij voorkeur door bomen) kunnen lopen.
- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw. Zo blijven essentiële functies in de stad voor iedereen beschikbaar.
- Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt.

Plansituatie

In de watertoets die voor dit plangebied is uitgevoerd, is een breder gebied bekeken dan het uiteindelijke plangebied, zoals opgenomen in paragraaf 1.2 van deze toelichting. Voor de inhoudelijke conclusies en aanbevelingen maakt dit verder geen verschil.

Oppervlaktewater
Binnen het plangebied bevindt zich oppervlaktewater dat in open verbinding staat met de primaire watergang langs de zuidgrens van het plangebied. Bij dit stuk oppervlaktewater is een deel van de oever aangemerkt door HDSR als een 'te beschermen natuurvriendelijke oever.' De beschoeiingen van de primaire watergang langs de grens van het plangebied worden beheerd door HDSR.

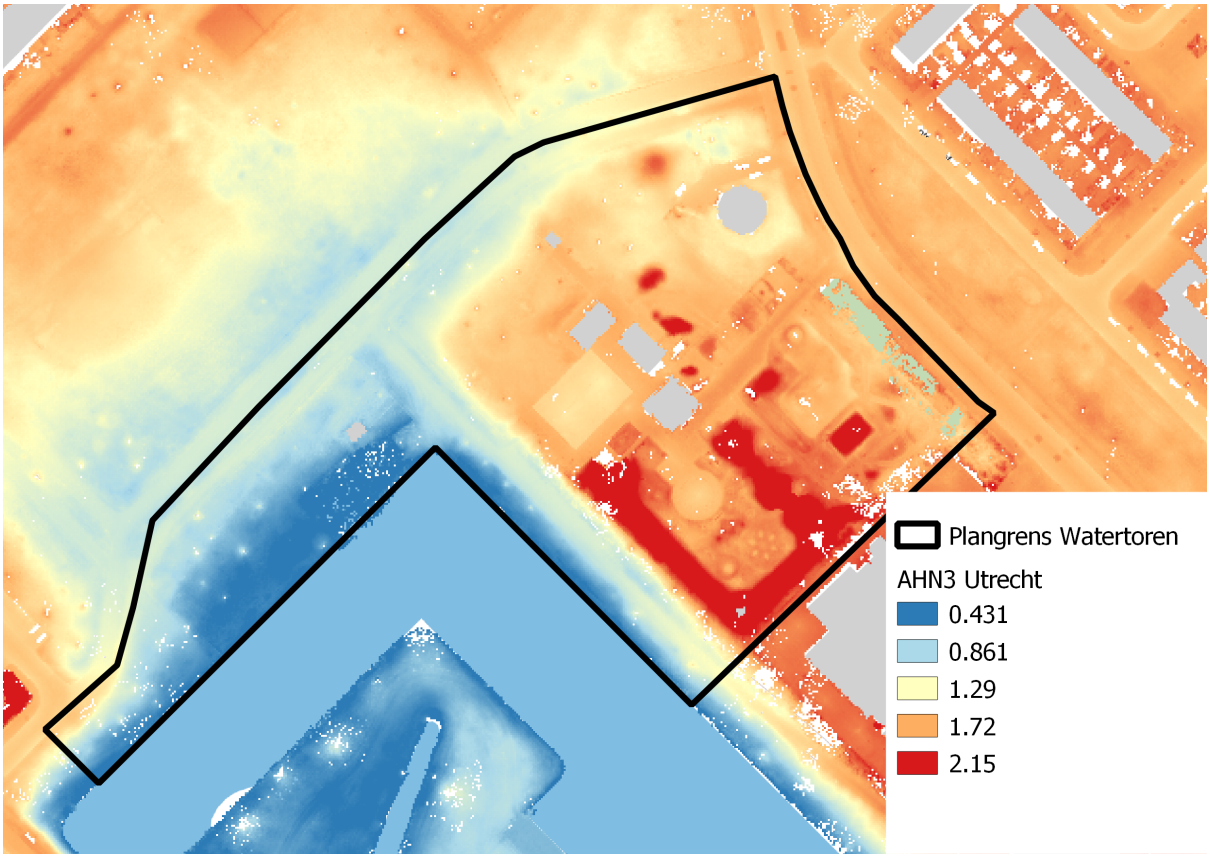




Het plangebied Watertoren bevindt zich in het peilgebied Overvecht-Zuid (PG0501) dat een vast peilregime kent van +0,19mNAP. De watergangen grenzend aan het plangebied voeren vrij af richting het zuidwesten naar de Vecht met een vast peil van -0,40 mNAP.

Hoogteligging en drooglegging

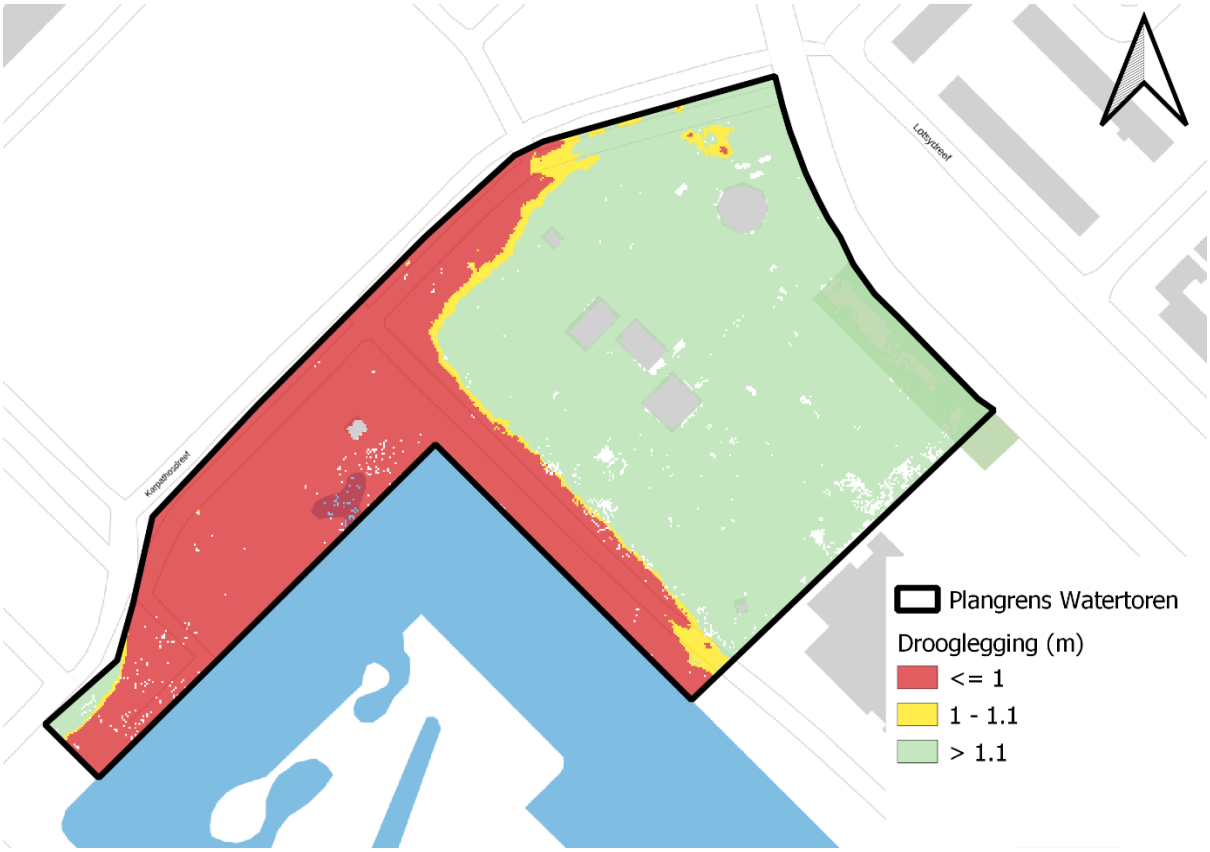
Uit de hoogtegegevens van de AHN3 blijkt dat in het plangebied behoorlijke hoogteverschillen zijn. Het oostelijke deel waar het perceel van de watertoren ligt en de speeltuin, is relatief hoog met hoogtes boven +2,00 mNAP op een aantal delen. In het westelijk deel van het plangebied is het park relatief laag gelegen met dieptes kleiner dan 0,50 mNAP.



Figuur Hoogteligging plangebied uit AHN3

Op basis van de hoogtegegevens en het peilgebied waar het plangebied zich in bevindt is de drooglegging bepaald. Daaruit kan opgemaakt worden dat in het huidige bebouwde gebied er voldoende drooglegging aanwezig is (>1,1m), waarmee het voldoet aan de norm van de gemeente Utrecht en HDSR. In het laaggelegen park aan de zuidwestzijde is de drooglegging op dit moment onvoldoende <1m.

Op het perceel van de watertoren is met enige regelmaat sprake van wateroverlast bij hevige neerslag. De initiatiefnemer is voornemens om het terrein met meerdere decimeters op te hogen.



Figuur Berekende drooglegging binnen het plangebied (obv AHN3 - 0,19 = drooglegging)

Grondwater en bodemsamenstelling

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' (31-07-2019).

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

- droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) = -0,30mNAP;
- gemiddelde periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG) = -0,20mNAP;
- natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) = 0,00mNAP;

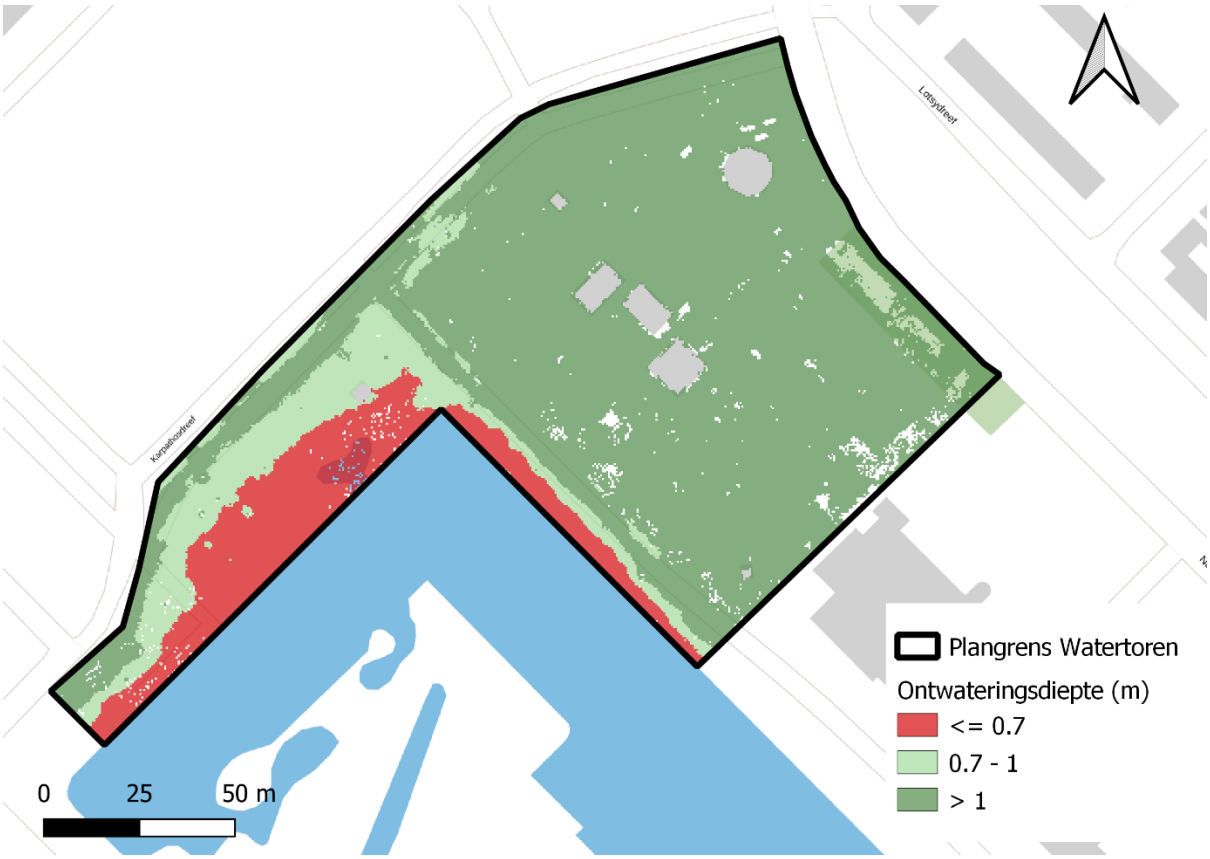
De grondwaterstroming in het plangebied is van zuidoost naar noordwest en varieert in natte perioden.

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.

Ontwateringsdiepte
Een droge ondergrond is een belangrijke randvoorwaarde voor het faciliteren van een bestemming van een gebied. Voldoende ontwateringsdiepte in een plangebied is van groot belang om grondwateroverlast te voorkomen, juist bij de toepassing van een kelder. 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.

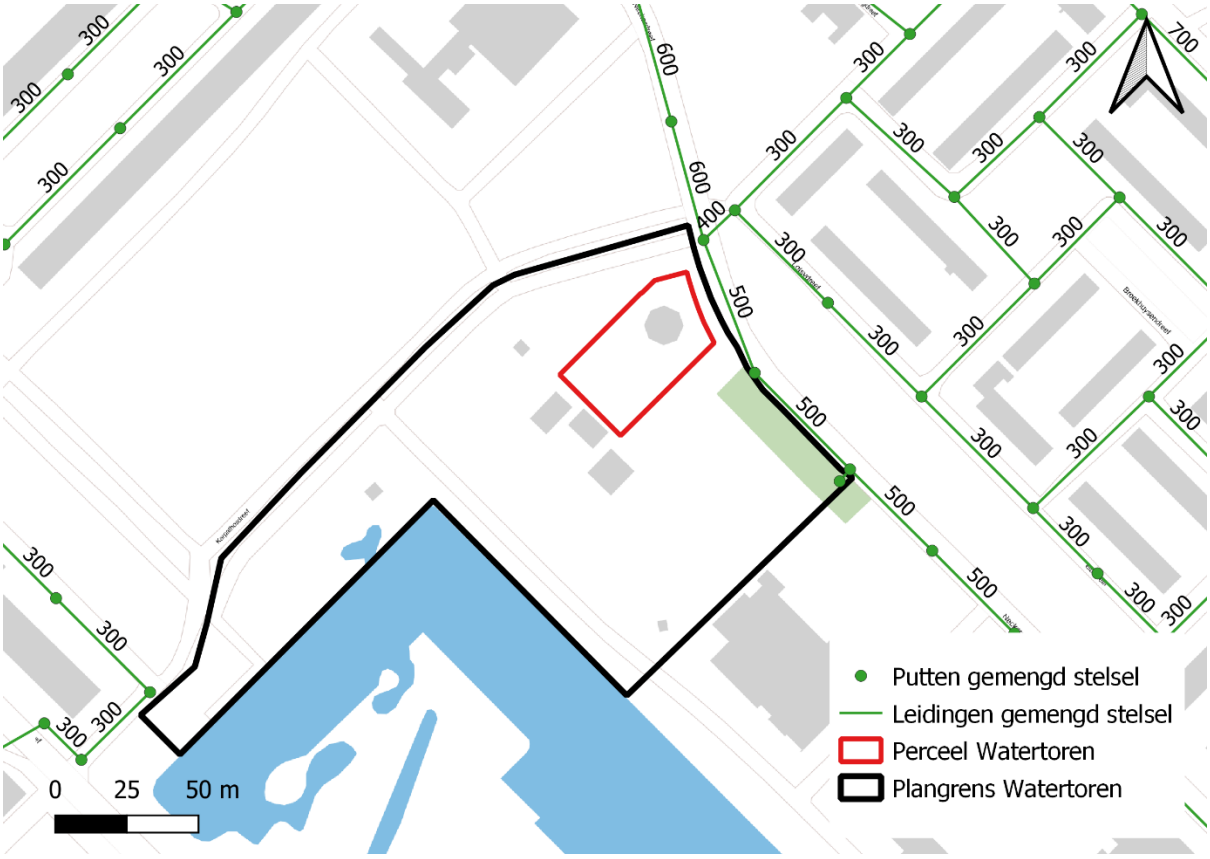
De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), moet volgens de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7m te bedragen. De GHG ligt op circa 0mNAP waardoor een maaiveldhoogte van minimaal + 0,7m NAP nodig is om te voldoen aan de norm. Aan de hand van de AHN3 en de GHG is berekend welke delen van het plangebied wel en niet voldoen aan de norm. In onderstaande afbeelding is te zien dat in het bebouwd gebied er aan die norm wordt voldaan. In het lagergelegen park en langs de oevers ligt de GHG beneden 0,7 m.



Figuur Overzicht berekende ontwateringsdiepte binnen het plangebied in meters.

Riolering
Langs het perceel van de Watertoren aan de Neckardreef is het bestaande gemengd stelsel gelegen. Het betreft een 500/750 ei-buis waarop het huishoudelijk afvalwater uit het plangebied aangesloten kan worden. Het gemengd stelsel bevindt zich in riooldistrict Overvecht en voert onder vrij verval af naar de RWZI.

Afstromend hemelwater moet lokaal vastgehouden en geborgd worden. Het mag niet geloosd worden op het gemengde stelsel. Het moet vertraagd afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.



Figuur Overzicht bestaand gemengd rioolstelsel bij het plangebied.

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 voor een omgevingsvergunning moet het leidingplan voor riolering en hemelwater tot en met de grens van het terrein of erf zijn uitgewerkt. Voorschriften en instructies voor het aan (laten) sluiten op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater worden gesteld in de omgevingsvergunning. 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.

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).

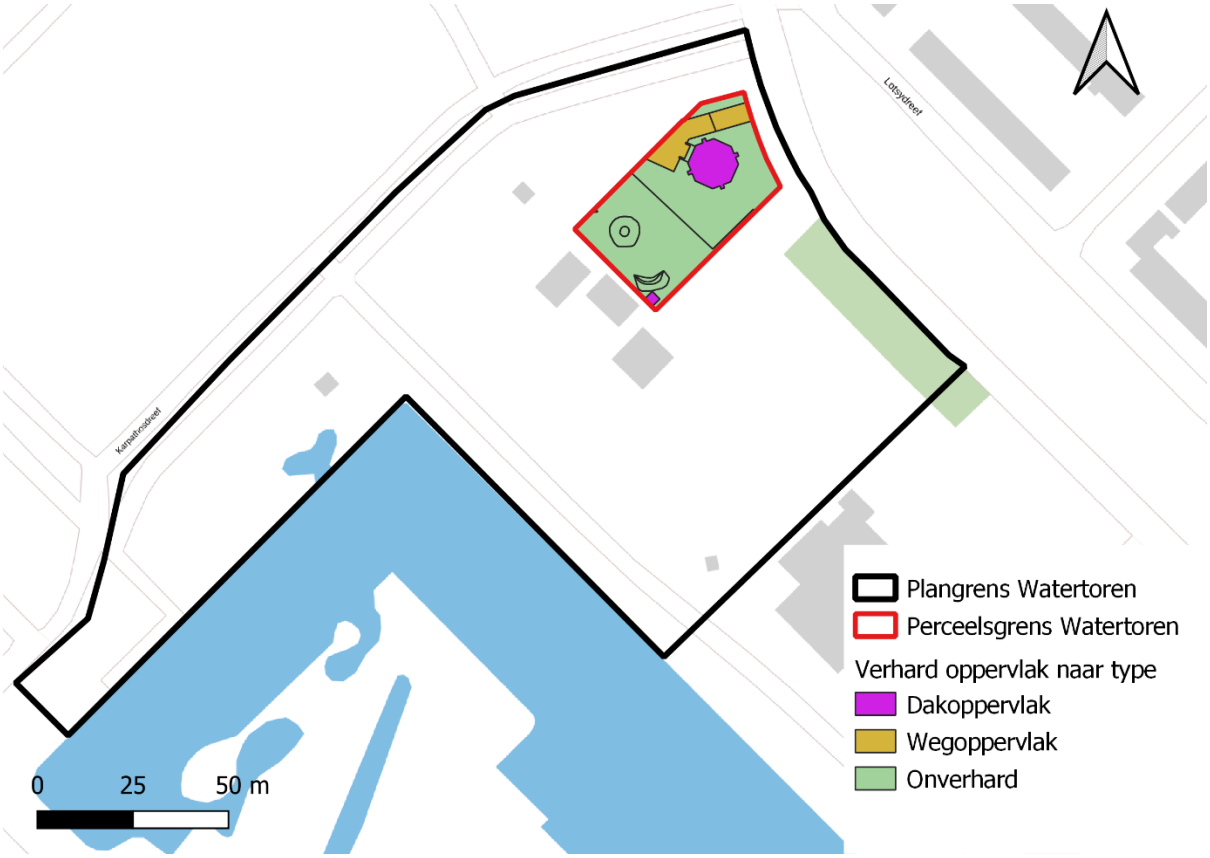
De geplande ruimtelijke ontwikkeling staat momenteel gepland binnen de grenzen van het perceel van de watertoren. Het perceel van de watertoren kent een totaal oppervlak van ca 1535 m^2 dat voor het grootste deel onverhard is. De verharding op het perceel bestaat uit het dakoppervlak van de watertoren zelf en de bestrating op het perceel.

Onderdeel	Bestaande situatie (m^2)	Nieuwe situatie (m^2)	
Onverhard	1239	1099	- 140
Water	0	0	
Verharding	163	163	
Dakoppervlak	133	273	+ 140

Totaal	1535	1535	

Tabel 1: Verhard oppervlak binnen perceelsgrenzen van de watertoren in de huidige situatie

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is er slechts een geringe toename van dakoppervlak binnen het plangebied. Deze toename ontstaat door de realisatie van het horecapaviljoen, waarbij gerekend wordt met een dakoppervlak van 140m2. Inzake de Keur hoeven er geen compensatiemaatregelen uitgevoerd te worden.



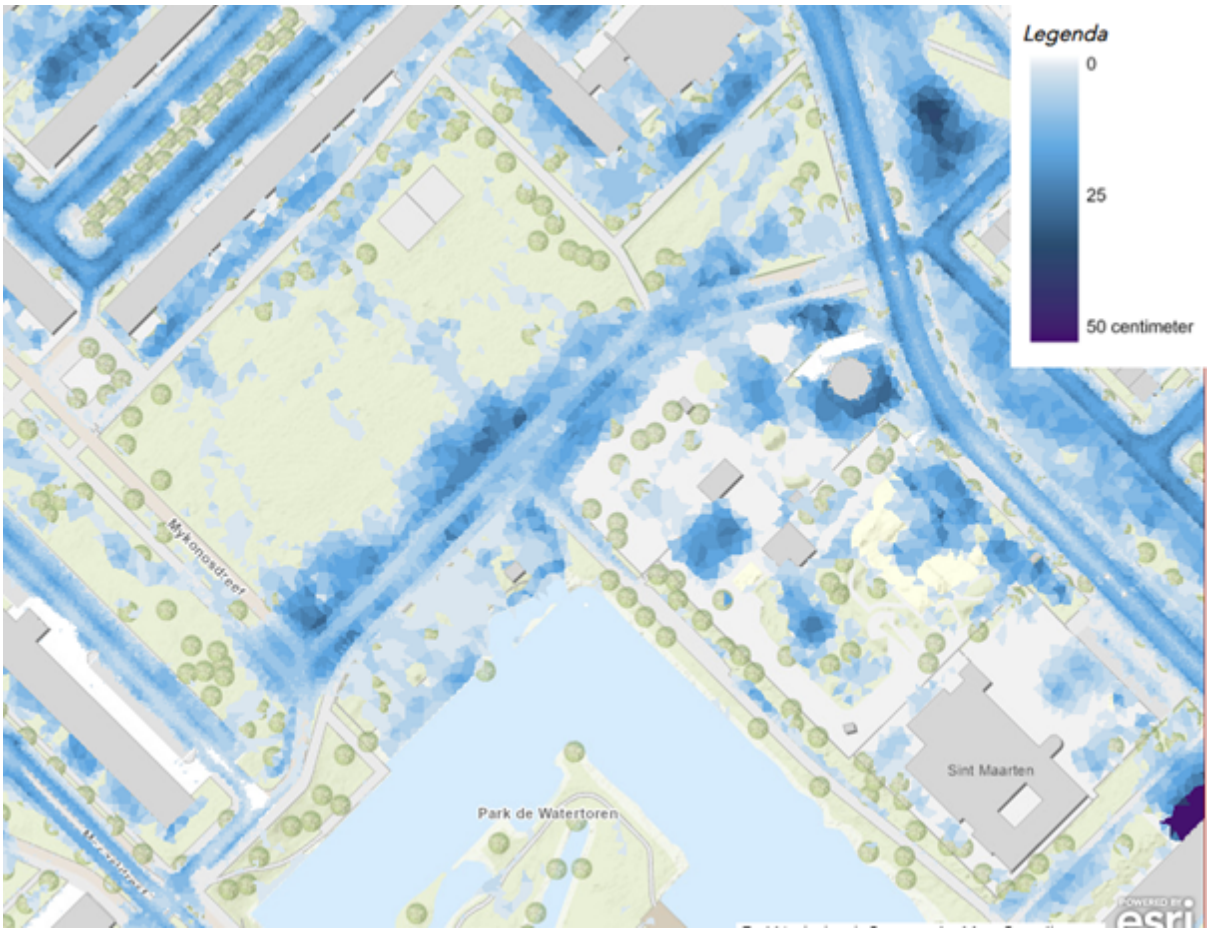
Figuur Verhard oppervlak in het plangebied*
* Ten tijde van de watertoets was het plangebied nog ruimer dan het uiteindelijke plangebied waar dit bestemmingsplan voor gaat gelden. Op bovenstaande kaart staat de oude plangrens aangegeven. De juiste plangrens betreft de perceelsgrens Watertoren.

Uitwerking maatregelen duurzaamheidsnotitie
In een nauwe samenwerking tussen de Gemeente Utrecht en de initiatiefnemer is een duurzaamheidsnotitie (Bijlage 13 Notitie duurzaamheid)opgesteld. Hierin staan de concrete maatregelen die de wateropgave inkleden binnen het plangebied:

- Het perceel van de watertoren heeft met enige regelmaat overlast als gevolg van (hevige) neerslag. Het plan is om het terrein met meerdere decimeters op te hogen en infiltratievoorzieningen aan te brengen om op die wijze het terrein minder drassig te krijgen.
- Op de bestaande watertoren wordt een buffervat geplaatst waarmee regenwater dat op de toren valt in de watertoren zelf gebruikt kan worden. Rekening houdend met 45 mm neerslag, levert dit op ca. 120 m^2 dakoppervlak van de watertoren een buffer van ca. 5,4 m^3 . Daarvan wordt 2 m^3 opgeslagen in een buffervat en hergebruikt voor het doorspoelen van de toiletten en het overige 3,4m^3 wordt op het maaiveld geborgen.
- Ook voor het nieuw te realiseren horecapaviljoen met een dakoppervlak van 140 m^2 wordt rekening gehouden met opvang en hergebruik van het regenwater. Hiervoor wordt een buffervolume gerealiseerd van 6,3 m^3 waarvan 2 m^3 wordt gebruikt als spoelwater voor de toiletten en 4,3 m^3 op het maaiveld wordt opgevangen.
- Het buffervolume dat onder het maaiveld gerealiseerd moet worden zal bestaan uit een infiltratievoorziening van circa 2 m^3 en een wateropvangtank van circa 6 m^3.

- Naast het water uit de buffervaten zal ook het douchewater worden hergebruikt voor het spoelen van de toiletten.
- Het terrein blijkt bij een eerste verkenning geen gelegenheid te bieden tot het realiseren van een wadi. Echter omdat hier wel de voorkeur voor is, wordt in een latere fase van het ontwerp opnieuw gekeken of een wadi of een andere type infiltratievoorziening te realiseren is.
- Eventuele extra terreinverharding die gerealiseerd gaat worden, zal aangelegd worden met groene borders en waar mogelijk water passerende bestrating.
- De bomen rond het perceel van de watertoren zijn een koelteplek voor de meest warme dagen. Voor de herbestemming van de watertoren en het bouwen van het paviljoen worden geen bomen gekapt en worden ook geen lage beplantingen verwijderd.
- De beplanting aan de oever is een onderdeel van de natuurvriendelijke oever die de waterkwaliteit dient en deze beplanting kan dus niet zomaar worden verwijderd. Een eventuele andere invulling van de natuurvriendelijke oever kan alleen in overleg met de afdeling ecologie van de gemeente en HDSR.

Klimaatstresstest
De gemeente Utrecht en het waterschap hebben een stresstest uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat het terrein direct om de watertoren kwetsbaar is voor grote volumes water die ook direct tegen de gevel van de toren kunnen komen. Op sommige delen van het terrein lopen de waterstanden op tot groter dan 30 cm. Ook andere delen van het plangebied op de Karpathosdreef en verschillende delen van het speelterrein zijn kwetsbaar voor inundatie bij hevige neerslag.



Figuur Rekenresultaten water-over-straat berekening bij 80 mm blokbui.

De geplande ophoging van het perceel van de watertoren kan de wateroverlast daar verminderen. Daarbij moet worden gewaarborgd dat de nieuwe maaiveldinrichting niet zal leiden tot extra overlast in andere delen van het plangebied of daarbuiten.

Conclusie
De conclusie is dat het aspect water geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.11 Archeologie

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

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

Verordening en bestemmingsplan
De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een 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 bodem verstorende 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 m^2 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 m^2 en dieper dan 50 cm.

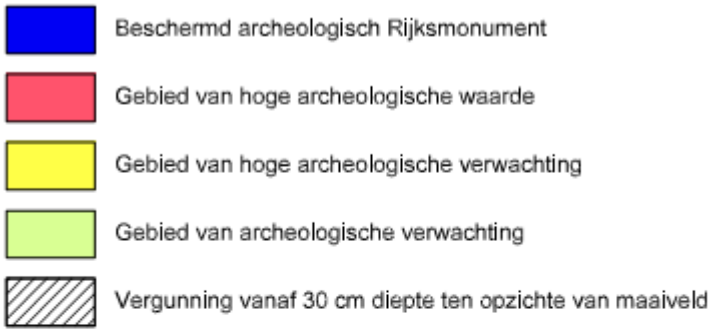
Archeologische verwachting
Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 1000 m^2 en dieper dan 50 cm.

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
Het plangebied Neckardreef 40 bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een zone zonder archeologische verwachting. Voor deze zone geldt op dit moment geen vergunningsplicht. Zie afbeelding hieronder.





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

Afb.1: Plangebied Neckardreef 40 / Watertoren & horecapaviljoen op de gemeentelijke archeologische waardenkaart.

Indien de bodemwerkzaamheden vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek, dan geldt ook nog de meldingsplicht bij het onverwacht aantreffen van archeologische resten. Als bij de uitvoering van de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan moet op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en het team Erfgoed van de gemeente Utrecht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.12 Kabels en leidingen

Kader

Kabels en leidingen die planologisch relevant zijn moeten opgenomen worden in het bestemmingsplan. Denk hierbij aan buisleidingen met een externe veiligheidszone en bovengrondse hoogspanningslijnen. Daarnaast zijn er overige leidingen die planologisch relevant kunnen zijn.

Plansituatie

Neckardreef 30

Om te bepalen of er planologische relevante leidingen in het plangebied liggen is voor het perceel Neckardreef 30 een klic melding uitgevoerd. Zie hiervoor Bijlage 10 Klic melding

Hieruit blijkt dat naar het perceel Neckardreef 30 de volgende kabels en leidingen lopen:

- Een dubbele kabel verbinding van KPN, waarvan de meest noordelijke door de geprojecteerde nieuwbouw ligt;
- Gasleiding ø40 PE huisaansluiting. Ligt buiten geprojecteerde nieuwbouw;
- Laagspanning 4x25Cu huisaansluiting. Ligt buiten geprojecteerde nieuwbouw;
- Middenspanningskabel 3x95Cu. Doorgaand tracé buiten geprojecteerde nieuwbouw. Heeft raakvlak met geprojecteerde plek langs het water. Als dit een steiger wordt, is afstemming met Stedin noodzakelijk. Voor het plaatsen van palen dient afstemming met Stedin bereikt te worden. Toegankelijkheid van de kabel in het geding.
- Nabij de watertoren zit een watermeterput. Het verloop van de "binnenleiding is onbekend en dient nagevraagd te worden bij de eigenaar. Het is aannemelijk dat er naar de bijgebouwen ook een waterleiding ligt.

De gevonden kabels en leidingen zijn gewone nutsleidingen en hebben geen planologische bescherming nodig.

Zoekgebied parkeren Neckardreef:
Door dit zoekgebied liggen diverse kabels en leidingen. Voor het inrichten van dit terrein moet overleg met de leidingbeheerders plaatsvinden. Let vooral op de toe te passen verharding en eventuele aanplant van bomen. In dit gebied zijn de volgende kabels en leidingen aanwezig:

- Kabelbed Stedin laagspanning 7 kabels;
- Gasleiding ø40 PE huisaansluiting;
- Datakabel van Vitens;
- OV kabel(s)

Het noordelijk zoekgebied (Lichtenbrechtdreef) is niet nader onderzocht. Dit is momenteel al een parkeerterrein voor de kerk.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.13 Kwaliteit van de leefomgeving

Kader
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.

Sociale veiligheid
Voor het plangebied dient beoordeeld te worden of er sociaal onveilige plekken zijn of ontstaan in het plangebied en of er ruimtelijke ingrepen nodig zijn om de sociale veiligheid te verbeteren.

Verlichting en lichthinder
Op diverse plekken in de openbare ruimte, of bijvoorbeeld op sportparken, is het noodzakelijk om verlichting toe te passen. Het kan dan gaan om het aanlichten van gebouwen, het verlichten van sportvelden, maar ook de straatverlichting in de openbare ruimte.

Plansituatie

Hoogbouw
Met dit plan wordt geen nieuwe hoogbouw gerealiseerd. Er is alleen sprake van hergebruik van de watertoren (50 meter hoog) voor bedrijven, woningen en maatschappelijke functies. Daarnaast wordt een horecapaviljoen van twee lagen gerealiseerd met een terras op de eerste laag en een terras op maaiveld. Het terras op maaiveld zal in de ochtend schaduw hebben maar in de middag volledig zonlicht krijgen. De woningen zullen voldoende lichtinval krijgen.

Naar verwacht zal de toren vanwege de ronde vorm en geringe omvang niet tot windhinder leiden. Bovendien komen er geen gebouwen of functies rondom de toren, die daar mogelijk last van zouden kunnen hebben (alleen (fiets) parkeerplaatsen). Het horecapaviljoen ligt op een afstand van 15 meter en zal geen last hebben van windhinder van de toren.

Sociale veiligheid en verlichting
Vanuit veiligheid is de openbare verlichting van de watertoren rond de geplande parkeerplekken een aandachtspunt. De sociale veiligheid en verlichting op de kavel van de watertoren wordt op de

volgende wijze geregeld en verbeterd:

-De kavel wordt verlicht volgens de normen die minimaal gelden voor openbaar toegankelijke buitenruimte.

-De Watertoren zelf zal apart aangelicht worden, zodat deze goed zichtbaar is.

-De kavel is vanuit meerdere zijden bereikbaar en biedt brede zichtlijnen om overzicht te behouden op aanwezig publiek.

-De kavel wordt bewoond waardoor deze locatie een aansluitend geheel gaat vormen met de bestaande woningen en voorzieningen langs de Neckardreef.

-Door de bewoning en horecafunctie ontstaat meer toezicht in het park.

-De looproute langs de watertoren wordt aantrekkelijker door de toevoeging van meerdere functies op deze locatie. Door het toevoegen van functies op de kavel van de watertoren wordt de huidige voorzieningloze strook vanaf de Elbedreef tot aan de Lichtenberchdreef verkort in 2x circa 180 meter.

5.14 Gezondheid

Kader
In paragraaf 2.3.2.2.6 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.

Plansituatie

Bij de ontwikkeling van de Watertoren en het omliggend gebied zijn de volgende aandachtspunten voor een gezonde leefomgeving van belang:

- Groen. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied is een verbetering van de kwaliteit van het groen in en om het plangebied door een goed doordacht nieuw ontwerp van de buitenruimte om de Watertoren vanuit bovenstaande uitgangspunten, inclusief een betere aansluiting met en ontsluiting van het omringende groen (paden en routes).
- Geen hinder. Het is van belang dat het initiatief geen overlast veroorzaakt voor de buurt, bijvoorbeeld door harde muziek. Er moeten voldoende fietsparkeervoorzieningen worden aangelegd.
- Sociaal ondernemerschap. Er wordt ingezet op het toevoegen van sociale waarde voor de buurt. Dat kan worden uitgewerkt in de vorm van sociaal ondernemerschap, bijvoorbeeld werkcombinaties voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt of het inzetten van stagiaires (in overleg met team 'Werk en inkomen' van de gemeente).
- Gezonde voeding. We vragen aandacht voor gezonde voeding in de horecagelegenheid. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie het voor Utrechters gemakkelijk te maken om voedselkeuzes te maken die gezond zijn voor mens, dier en milieu.
- Ontmoeten: Er wordt ingezet op het toevoegen van sociale waarde voor de buurt. Dat kan door ruimte voor ontmoeten binnen en buiten de watertoren.
    * Ruimte binnen (op de begane grond van de watertoren) voor buurtinitiatieven, zoals bijvoorbeeld bijeenkomsten van actieve wijkbewoners, yoga, kunst etc., draagt het initiatief bij aan het stimuleren van ontmoeten.

    * Ruimte buiten voor buurtbewoners om elkaar te ontmoeten als onderdeel van de herinrichting van het gebied om de Watertoren.

De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de beschrijving van de plannen in de definitieve bouwenvelop (vastgesteld april 2021) en het akoestisch onderzoek industrielawaai over onderstaande punten.

Groen
De herontwikkeling van de watertoren met een horecapaviljoen wordt aangegrepen om directe aantrekkelijke wandelroutes te maken vanaf de Neckardreef en de Moezeldreef naar de watertoren, speeltuin en dierenweide. Er komen drie nieuwe wandelverbindingen: van de watertoren naar het water, van de buurt aan de Lichtenberchdreef naar de watertoren en van de Mykonosdreef langs het water naar de watertoren; Hiermee wordt gezorgd voor een betere aansluiting met en ontsluiting van het omringende groen (paden en routes.

Geen hinder
Het plan voorziet in het voorkomen van hinder door geluid of fietsparkeren. Het akoestisch onderzoek industrielawaai (horecagebouw) Neckardreef 40 te Utrecht geeft aan dat er geen geluidshinder wordt verwacht van het horecapaviljoen voor omwonenden. Fietsparkeren wordt opgelost door de aanleg van een kelder voor een fietsenstalling, aansluitend aan het horecagebouw. Daarnaast vindt fietsparkeren voor bezoekers plaats bij de toegang aan het water en bij de nieuwe toegang aan de Neckardreef.

Sociaal ondernemerschap
Het plan zet volgens de bouwenvelop in "op het toevoegen van sociale waarde voor de buurt, bijvoorbeeld in de vorm van sociaal ondernemerschap." Dit wordt nu alleen genoemd bij de functie van de watertoren, maar het advies is dit ook voor de exploitatie van het horecapaviljoen als uitgangspunt vast te stellen (bijvoorbeeld door het expliciet te benoemen in de vergunning).

Gezonde voeding
In het horecapaviljoen wordt aandacht besteed aan gezonde voeding. Ook vragen ze zorgvuldigheid met alcohol en roken in relatie tot de gezochte verbinding met kinderboerderij en speeltuin (is rookvrij gebied).

Ontmoeten
Er wordt ingezet op het toevoegen van sociale waarde voor de buurt. Het plan draagt op verschillende manieren bij aan de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten. Bijvoorbeeld door het (tegen kostenvergoeding) beschikbaar stellen van de begane grond van de watertoren voor de wijk, door het realiseren van horeca met een terras en door ingrepen in de openbare ruimte, zoals nieuwe wandelroutes met verblijfsplekken (aan het water) en het verwijderen van hekken.

Daarnaast onderzoeken de initiatiefnemer en de gemeente samen met de speeltuin en de dierenweide, wat aanvullend nodig is om van de locatie een aantrekkelijke trekpleister te maken.

Conclusie

Het plan voor de Watertoren en omgeving past binnen de uitgangspunten van een gezonde leefomgeving. Het plan verbetert de (gebruiks)kwaliteit van het groen, voorkomt hinder van/door geluid en fietsparkeren en zet in op sociaal ondernemerschap, gezonde voeding en leefstijl en ontmoeten. De concrete maatregelen die worden getroffen geven invulling aan de missie van de gezonde stad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het volksgezondheidsbeleid.

5.15 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.

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.

Bij de realisatie van trappen is van belang dat deze voldoen aan de ProRail norm voor toegankelijkheid, of daaraan gelijkwaardig zijn. Bij bruggen dient er aandacht te zijn voor hellingshoeken! Deze moeten voldoen aan de normen uit Voetpaden voor iedereen, zodat ze niet te

steil zijn.

Plangebied

Horecapaviljoen
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 en overige functies in de watertoren
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. Een woning die hieraan voldoet, 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.

Het is mogelijk dat bestaande bouwwerken bijvoorbeeld van oudsher niet aan de toegankelijkheidsambities voldoen. Bestaande bouwwerken mogen door het verbouwen daarvan in ieder geval niet minder toegankelijk worden. Woningen die in privébezit zijn en door de eigenaar bewoond worden, zijn hiervan uitgezonderd. De watertoren wordt tot en met de 11^{e} laag toegankelijk voor mindervaliden. De toegankelijkheid voor mindervaliden voor de 12^{e} laag (kapverdieping) wordt nog nader onderzocht.
Van de vier te realiseren woningen zullen er twee als nultredenwoning gerealiseerd worden en ook rolstoelbewoonbaar worden gemaakt. De andere twee woningen zijn verdeeld over twee woonlagen en niet rolstoelbewoonbaar.

Voor de openbaar toegankelijke buitenruimte van de watertoren is 'Voetgangers voor iedereen' uitgangspunt.

Conclusie

Het aspect toegankelijkheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.16 Duurzaamheid

Kader

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

BENG
Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en TOjuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd.

De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen.
De indicatoren zijn opgesplitst in drie onderdelen: deze kennen we als de BENG 1, 2 en 3.

- BENG 1 gaat over de maximale energiebehoefte (kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar). We willen dat deze zo laag mogelijk is.
- BENG 2 gaat over het maximale primair fossiel energiegebruik (kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar). BENG 2 is bij voorkeur 0.
- BENG 3 gaat over het minimale aandeel hernieuwbare energie (procenten). BENG 3 is bij voorkeur 100%

De ambitie van de gemeente Utrecht is zo snel mogelijk energieneutraal te worden. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van 0 en een BENG 3 norm van 100%. Dat wil zeggen dat voor gebouw gebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

Bij toepassing van bodemwarmtepompen moet rekening worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem; volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Ook

gelden er boordieptebeperkingen in dit deel van de stad, waardoor alleen het 1e watervoerend pakket tot ongeveer 50 meter diepte gebruikt kan worden. Bij luchtwarmtepompen moet rekening worden gehouden met geluidsaspecten.

Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)
Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. 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.
Om te kunnen voldoen aan de verplichting uit het Klimaatakkoord, dat door de VNG is ondertekend heeft de gemeente Utrecht in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld.
Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.
Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen te gebruiken zijn zodat buurten van het aardgas af kunnen.

Utrechts Energie Protocol (UEP)
Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. 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. Dit stappenplan is gebaseerd op onderstaande volgorde:

- Kijk eerst naar de mogelijkheden tot energiebesparing en verduurzaming 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 mogelijkheden 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.

Het uitgangspunt daarbij is om de schaarse hoge temperatuur (HT) warmtebronnen, zoals biomassaverbranding en diepe geothermie, alleen in te zetten voor bestaande bouw en niet voor nieuwbouw. Bestaande bouw is vaak moeilijker te isoleren. Nieuwbouw is goed te isoleren en is daardoor uitermate geschikt voor verwarming op lage temperatuur (LT).

Plangebied

Huidige situatie
De watertoren is een Rijksmonument en niet meer in gebruik voor de watervoorziening. Met de bestemmingsplanwijziging kan de watertoren getransformeerd worden om een aantal nieuwe gebruiksfuncties in de toren mogelijk te maken, namelijk wonen, werken en maatschappelijke functies. Daarnaast wordt op dezelfde kavel op een afstand van circa 15 meter van de watertoren een horecapaviljoen gerealiseerd. Hiermee zorgt deze ontwikkeling voor een nieuwe functie voor de wijk.

Nieuwe energievoorziening
Bij deze ontwikkeling wordt Het Utrecht Energie protocol op een positieve manier toegepast. Ondanks de beperkende werking van de monumentale regels zijn er voor de watertoren toch voldoende maatregelen mogelijk. De zware betonwanden van de watertoren worden ingezet om warmte en koude vast te houden. Het monumentale pand en het nieuwbouw paviljoen zullen door isolatiemaatregelen geschikt gemaakt worden voor lage temperatuurverwarming. Hierdoor is aansluiting op het gasnet of hoge temperatuurnet niet nodig. Er zal een warmtepomp worden ingezet; lucht of met WKO is een nader te verkennen optie.

Door het aanbrengen van circa 100m^2 aan zonnepanelen op het dak van het horecapaviljoen, voorziet dit plan voor een belangrijk deel in haar eigen energiebehoefte en daarnaast wordt groene stroom centraal ingekocht. Bij de twee aan te leggen parkeerplaatsen in het plangebied wordt ook een laadpunt voor elektrische voertuigen gerealiseerd.

Circulaire economie
Voor deze ontwikkeling moet een plan van aanpak worden overlegd van de verbouw van de watertoren en het nieuwe horecagebouw aan de hand van het 10-R-model (Neprom).

Voor het nieuwe horecagebouw gelden verder als randvoorwaarden met betrekking tot de maximale milieuprestatie, de inkoop van bouwmaterialen en een gebouwenpaspoort. De initiatiefnemer heeft een hoge ambitie met betrekking tot de circulaire economie. Bij de herbestemming van de watertoren gebeurt dit onder andere door hergebruik van materialen, zoals oude deuren in dezelfde of een andere functie. Meerdere verdiepingen in het gebouw worden met bestaande materialen verbouwd. In Bijlage 13 Notitie duurzaamheid is dit aspect verder uitgewerkt.

Conclusie
Een energieprestatie (BENG) en milieuprestatie (MPG) zijn voor deze ontwikkeling als instrument minder geschikt voor een waardering. Met de voorgenomen maatregelen wordt terdege gebruik gemaakt van de mogelijkheden van gebouw, plangebied en energiemarkt. Hiermee draagt dit plan bij aan de gemeentelijke ambities voor energie en circulaire economie. Daarnaast zorgt dit plan voor voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress. Gelet op bovenstaande is het aspect duurzaamheid geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.17 Conclusie
Zoals uit voorgaande blijkt zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze planontwikkeling aan de Neckardreef is een particuliere ontwikkeling.

Financiële en economische haalbaarheid
De initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de renovatie van de Watertoren en van de herinrichting van zijn eigen particuliere kavel, gelegen binnen het plangebied. De kosten voor de aanleg van 5 openbare parkeerplaatsen langs de Neckardreef zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De planontwikkeling geschiedt grotendeels op een perceel grond dat in eigendom is van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het horecapaviljoen, de fietsenberging en 2 particuliere parkeerplaatsen zal de initiatiefnemer een perceel grond van de gemeente moeten aankopen. De verkoopvoorwaarden zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Kostenverhaal
De gemeentelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van aanvragen voor de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan, worden uit de daarvoor bestemde leges gedekt. Voor het verhaal van door de gemeente gemaakte kosten die niet worden gedekt uit de reguliere leges is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

Planschade
De (her)ontwikkeling van de Watertoren en het horecapaviljoen levert een ruimtelijke verbetering op voor het plangebied en haar omgeving. Vanwege de zorgvuldige inpassing van de ontwikkeling is, mede rekening houdend met het normale maatschappelijk risico, het risico op planschade voor de omgeving beperkt. Eventuele planschadeverzoeken van belanghebbenden zullen volgens de geldende procedure worden afgehandeld en komen op grond van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Exploitatieplan
Aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

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

De Provincie Utrecht heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben in het kader van het vooroverleg.

De VRU heeft aangegeven vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen te zien voor de ontwikkelingen binnen het plangebied omdat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van een transport van gevaarlijke stoffen per weg, spoor, water of buisleiding dan wel van objecten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast geven zij aan dat het plangebied goed bereikbaar is voor bluswatervoorzieningen. Zij adviseren bij de verdere voorbereidingen van het plan in overleg te treden met het team advies van de directie risicobeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht over de bluswatervoorziening in relatie tot de inrichting van het plangebied en mogelijke extra bouwkundige en installatietechnische eisen ten gevolge van het gewijzigde gebruik van de watertoren.

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft aangegeven dat hun adviezen verwerkt zijn in de toelichting. Verder delen zij de ambitie van de gemeente Utrecht om een buffercapaciteit (waterberging) te creëren van minimaal 15 mm ten opzichte van het nieuw verhard oppervlak. Op deze manier wordt de kans op wateroverlast verkleind. Daarnaast kan de realisatie van waterberging in combinatie met groen ook bijdragen aan de reductie van hittestress en droogte. Zij vragen om het waterschap in het vervolgproces voor het inrichtingsplan actief te blijven betrekken en dat zij graag willen meedenken over concrete invulling van inrichtingsvraagstukken, zoals het afkoppelen en de aanleg van infiltratievoorzieningen.

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. In dit bestemmingsplan is geen bestemming 'wonen' opgenomen, maar is wonen wel mogelijk onder de bestemming 'gemengd'. Op het onderdeel 'wonen' onder de bestemming 'gemengd ' is paragraaf 7.5 van overeenkomstige toepassing.

7.2 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

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

7.2.1 Het gebruik van het woord of

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

7.3 Regeling bijbehorende bouwwerken

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

7.4 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 Bedrijven functiemenging.

Nadere eisen
Het opnemen van de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan het handhaven van parkeergelegenheid op eigen terrein, is voor deze planontwikkeling niet nodig. Omdat de Watertoren in een autovrij gebied ligt, namelijk in een park, hoeft de parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling niet op eigen terrein te worden opgelost. Wel komen er twee parkeerplaatsen met oplaadmogelijkheid bij de entree van de Watertoren aan de Neckardreef. De parkeeroplossing is uitgewerkt in paragraaf 4.2.2 van de plantoelichting.

7.6 Artikelsgewijze toelichting

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd
Voor de watertoren geldt de bestemming 'Gemengd'. In de toren komen 4 appartementen, verdeeld over 6 lagen, en daarnaast kantoor, creatieve bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. In artikel 3.1 is een kruisverwijzing opgenomen naar de definitie van 'creatieve bedrijven' in artikel 1.26.

Binnen de gemengde bestemming is in combinatie met maatschappelijke voorzieningen, additionele horeca toegestaan. Zoals vastgelegd in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU) en in de definitie 1.1 van additionele horeca in dit bestemmingsplan, gaat het bij additionele horeca om horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan. Op grond van artikel 3.1 moet additionele horeca binnen de gemengde bestemming dus ondergeschikt zijn aan de maatschappelijke functie. Deze additionele activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de afzonderlijke functie 'horeca' geschaard, maar gerekend tot de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling. In de algemene gebruiksregels, onder artikel 8.1 , zijn de voorwaarden voor het gebruik als additionele horeca opgenomen. Een verdere toelichting op het begrip additionele horeca is ook te vinden onder 7.8 Lijst van Horeca-activiteiten.

Alleen de 11e verdieping van de toren kan als trouwlocatie dienen, mits hiervoor de benodigde vergunningen zijn verkregen. Met trouwlocatie onder een maatschappelijke bestemming, wordt bedoeld een locatie om de plechtigheid te voltrekken.

Op maaiveld is een terras toegestaan gerelateerd aan het horecapaviljoen. Dit terras dient aangelegd te worden in het zoekgebied, zoals dit is aangegeven op de verbeelding.
In verband met geluidsnormering mag een terras op maaiveld maximaal 56 m2 groot zijn en een terras op de eerste bouwlaag maximaal 28 m2. Als er gekozen wordt voor twee terrassen (één op maaiveldniveau en één terras op de eerste bouwlaag) dan geldt het maximum van 56 m2 voor het totale terrasoppervlak.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In artikel 3.2.3 zijn de regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde opgenomen. Omdat het voor het gehele plangebied van belang is dat landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het park de Watertoren behouden, hersteld en versterkt worden is het ongewenst dat allerlei (hoge) obstakels (het zicht op) de structuur van het groene park verstoren. Om deze reden is in het eerste lid opgenomen dat bouwwerken en beplanting hoger dan 1.20 meter niet toegestaan zijn, behalve wanneer het gaat om vergunningvrije bouwwerken. Omdat het belangrijk is dat de watertoren goed aangelicht kan worden, is in het tweede lid een uitzondering opgenomen voor masten met een

hoogte tot maximaal 10 meter.
Ook de bepaling in het derde lid over de inrichting van ondergrondse voorzieningen is opgenomen om te voorkomen dat onderdelen van deze ondergrondse voorzieningen (bijvoorbeeld een containerdeksel) zichtbaar zullen zijn in het graslandschap en daarmee de parkstructuur zullen verstoren.

Voor de te realiseren functies is in artikel 7.3 een nadere eisenregeling opgenomen in verband met te realiseren parkeerplaatsen. Als de mogelijkheid hiervoor aanwezig is, dient geparkeerd te worden op eigen terrein. Voor dit plangebied is dat echter niet wenselijk omdat het gebied rondom de watertoren -ook ruimtelijk en vanuit groen- autovrij blijft. Voor twee parkeerplaatsen wordt een uitzondering gemaakt om een oplaadpunt te kunnen maken.

Artikel 4 Horeca
Het nieuw te bouwen horecapaviljoen wordt specifiek bestemd als horeca.

Uit het oogpunt van een 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 voor 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.

Terrassen bij het horecapaviljoen zijn uitsluitend toegestaan op maaiveld, bij de aanduiding op de verbeelding en daarnaast op de eerste bouwlaag van het horecapaviljoen. Het terras mag niet op het dak van het horecapaviljoen gesitueerd worden.

Afwijking van maximum bouwhoogte Horecapaviljoen
Op grond van artikel 4.2.1 en de aanduiding op de verbeelding geldt er voor het horecagebouw een maximale bouwhoogte van 7 meter. In sub 4 is met een verwijzing naar een specifieke bouwaanduiding op de verbeelding, geregeld dat op de zuidelijke hoek van het gebouw de hoogte met 5 meter mag worden overschreden voor een ooievaarsnest. In sub 5 is geregeld dat de maximale hoogte van 7 meter op een aantal punten langs de gevel met maximaal 2 meter mag worden overschreden voor een constructie van boomstamlatten, die tegen de gevel wordt geplaatst en soms iets boven het dak uitsteekt.

4.4 Voorwaardelijke verplichting groencompensatie

Omdat het plan in de hoofdgroenstructuur ligt, moet het groen dat door deze ontwikkeling verdwijnt, gecompenseerd worden. Conform jurisprudentie (zie uitspraak ABRvS 18 september 2019 (201803900/3/R2) Opaalweg), moet deze groencompensatie in de planregels vastgelegd worden. Het groencompensatieplan is toegevoegd als Bijlage 1 bij de regels.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.2 Bouwregels
Met deze regel wordt het vergunningvrij bouwen, zoals toegestaan is op grond van de definitie 'erf' uit bijlage II van het Bor, uitgesloten voor de ruimte (8 meter) rondom de watertoren en voor een strook van 12 meter naar het water toe. Dit is nodig om de watertoren monumentale betekenis op afstand te kunnen geven en om de zichtlijnen op de monumentale watertoren vanaf het water te behouden.
In het derde lid is (net als in artikel 3.2.3) een bepaling opgenomen over de inrichting van ondergrondse voorzieningen om te voorkomen dat onderdelen van deze ondergrondse voorzieningen (bijvoorbeeld een containerdeksel) zichtbaar zullen zijn in het graslandschap en daarmee de parkstructuur zullen verstoren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 6 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 7 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.

7.3 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 7.3 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 conform de beleidsregels die op de ontwikkeling van toepassing zijn. Voor de onderhavige ontwikkeling is dat de Parkeernota Stallen en Parkeren uit 2013 en het addendum Nota parkeernormen fiets en auto van 2019.

7.4 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. Artikel 7.4 bepaalt in lid 1 dat het omzetten en woningvormen zonder vergunning verboden is. Lid 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 8 Algemene gebruiksregels
De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een algemeen gebruiksverbod hoeft derhalve niet meer in de planregels te worden opgenomen. Het is wel mogelijk om in het bestemmingsplan aan te geven wat onder verboden gebruik in ieder geval wordt verstaan. In dit artikel is opgenomen dat onder verboden gebruik wordt verstaan: onbebouwde gronden te gebruiken als staanplaats voor onderkomens als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan of als stortplaats voor puin en afvalstoffen.

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

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

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

Artikel 8.1 Additionele horeca
Dit artikel bevat de algemene regels voor additionele horeca.

Additionele horeca is alleen toegestaan, als die activiteit voldoet aan een aantal voorwaarden. 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. Dit kan bijvoorbeeld blijken 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 1 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 of andere bijeenkomsten, die niets te maken hebben met de hoofdfunctie. Dat mag dus niet. Een verdere toelichting op de voorwaarden is ook opgenomen onder 7.8 Lijst van Horeca-activiteiten.

Artikel 8.3Woningvorming en omzetting
Het bestemmingsplan bevat een algemene gebruiksregel voor het vormen en het omzetten van woningen met behoud van een goede leefkwaliteit. Deze regel is, in aanvulling op de algemene bouwregel over woningvorming en omzetting nodig, omdat woningvorming en omzetting soms ook zonder bouwkundige aanpassingen kan plaatsvinden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels
Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de regels. Dit heeft primair tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Ze kunnen worden toegepast als er niet op grond van de bestemmingsregelingen in hoofdstuk 2 al afgeweken kan worden. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 10 Geluidsgevoelige bestemming
Er mogen uitsluitend geluidgevoelige bestemmingen worden opgericht indien het bouwplan in overeenstemming is met de Wet geluidhinder of met het besluit ontheffing Hogere waarde.

Artikel 11 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 12 Slotregel
In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven.

Prostitutie
In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen gevestigd met een vergunning op basis van de APV. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan en zijn seksinrichtingen uitgesloten in de gebruiksbepaling en in de begripsbepaling "aan-huis-verbonden bedrijf". Gelet op het binnen de gemeente gehanteerde maximumstelsel betekent de regeling in dit bestemmingsplan geen algeheel verbod, maar wel een verbod op seksinrichtingen binnen dit plangebied.

7.7 Lijst van Bedrijven functiemenging

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

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

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

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

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

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

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

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

1. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van Bedrijven functiemenging zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn

opgenomen, maar wel aan de vermelde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.

2. In de Lijst van Bedrijven functiemenging is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

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

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

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

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

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

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

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

7.8 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