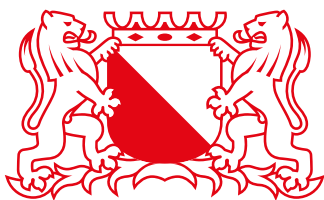




Heradreef/ Fortunadreef

Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Lianne Steenbergen-Blok
Tanja Lazaridis
Eelco Borghols
Cees van Vliet
Samira Akoudad
Bettina van Santen
Mariel Droomers
Anne Nijs
Irene Heeringa
Janita Satter

Projectmanagement

Paul van den Heuvel

Opdrachtgever

Dick Boeve

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

Augustus 2022

Bestuurlijke besluitvorming

PM

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	5. Onderzoek en haalbaarheid	27
1.1 Aanleiding	4	5.1 Geluidhinder	27
1.2 Initiatief	4	5.2 Luchtkwaliteit	28
1.3 Doel	4	5.3 Externe veiligheid	30
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	6	5.4 Geurhinder	31
2. Bestaande situatie	8	5.5 Archeologie en monumenten	31
2.1 Eigendomssituatie	8	5.6 Bodemkwaliteit	31
2.2 Bestemmingsplan	8	5.7 Water	32
2.3 Functies	9	5.8 Flora en fauna	33
2.4 Ruimtelijk	9	5.9 Bomen	34
2.5 Mobiliteit	9	5.10 Kwaliteit van de leefomgeving	34
2.6 Openbare ruimte	10	5.11 Gezondheid	36
2.7 Duurzaamheid	10	5.12 Duurzaamheid	37
3. Uitgangspunten	12	5.13 Kabels en leidingen	38
3.1 Functies	12	6. Uitvoerbaarheid	39
3.2 Ruimtelijk	12	6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
3.3 Mobiliteit	12	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
3.4 Openbare ruimte	14	7. Verantwoording proces	40
3.5 Gezonde leefomgeving	16	7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	40
3.6 Duurzaamheid	17	7.2 Het gevolgde participatieproces	40
4. Onderbouwing	19	8. Vervolgtraject	41
4.1 Beleidskader	19	8.1 Planproces	41
4.2 Functies	24	8.2 Planologisch juridisch proces	41
4.3 Ruimtelijk	24	8.3 Planning	41
4.4 Mobiliteit	24		
4.5 Openbare ruimte	26		
4.6 Gezonde leefomgeving	26		
4.7 Duurzaamheid	26		

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het verleden was op deze plek een horeca uitspanning. De voorzijde van het winkelcentrum zat op dat moment nog aan de Fortunadreef waardoor de horeca uitspanning een logische invulling was. Na de verbouwing van het winkelcentrum zijn de entrees van de winkels omgedraaid waardoor een horeca uitspanning aan de Fortunadreef nu onlogisch is. Momenteel is er op het plangebied enkel een pleintje zonder specifieke functie.

Afbeelding:
Bestaande kavel aan de
Heradreef/ Fortunadreef



1.2 Initiatief

De eigenaar van een perceel grond op de hoek Fortunadreef/ Heradreef is gekomen met een initiatief voor het ontwikkelen van een woongebouw. De huidige planontwikkeling gaat uit van een woongebouw van 9 appartementen van gemiddeld 60 m² per woning. Het initiatief behelst 9 woningen met een woninggrootte tussen de 46 en 75 m² GBO in het middeldure segment en vrije sector. Om precies te zijn gaat het om:

- 4 middenhuurwoningen (volgens actieplan middenhuur en bijlage 2 van de woonvisie)
- 5 vrije sector huurwoningen
- 2 woningen zijn rolstoelgeschikt (1 middenhuur en 1 vrije sectorwoning)

1.3 Doel

Het bouwen van woningen op deze plek draagt bij aan de opgave voor de gemeente Utrecht om vooral binnenstedelijk te verdichten. Hierbij zijn er kansen en mogelijkheden om zowel de behoefte aan betaalbare woningen te realiseren als meer differentiatie aan te brengen in dit deel van de wijk door woningen in de middenhuur categorie toe te voegen. De ontwikkeling van nieuwe woningen op deze locatie biedt kansen om de woningdifferentiatie in de wijk te vergroten en tevens de doorstroming te bevorderen (wooncarrière maken). Daarnaast zorgen de nieuwe woningen voor meer ogen op straat, wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht en komt er meer groen.

Deze bouwenvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten en kaders aan voor de bebouwing en de openbare ruimte. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing die past in de wijk. Het plan moet binnen deze kaders gerealiseerd worden. De bouwenvelop is de basis voor de latere afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan.

5 - Concept bouwenvelop Heradreef/ Fortunadreef, augustus 2022

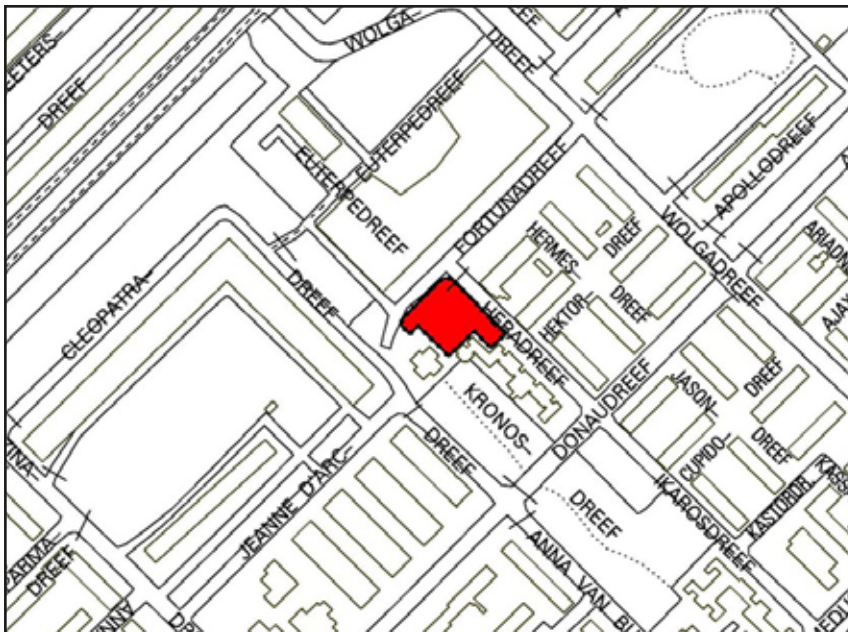
Afbeelding:
Impressie initiatief (bron:
Irva)



1.4 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie van het plot is in Overvecht Zuid en beslaat grofweg het gebied tussen de Fortunadreef, Heradreef en de groenstrook rondom de Kronosdreef. Het plangebied van deze bouwenvelop heeft een oppervlakte van 1134 m². Op de kaart op de volgende pagina is de ligging en plangrens van het gebied weergegeven. De plangrens is het studiegebied voor dit initiatief.

Afbeelding:
Ligging plangebied in
Utrecht Overvecht



Afbeelding:
Luchtfoto en plangebied



AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

2. Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

Het plangebied is in eigendom van CD Waterland BV en de gemeente Utrecht. CD Waterland BV heeft het grondstuk gekocht en geleverd gekregen in 2018. Zij hebben het in 2018 overgekocht van de eigenaar van het winkelcentrum.

2.2 Bestemmingsplan

Het gebied is onderdeel van het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand. Momenteel heeft het plangebied de bestemming gemengd. Dat betekent dat wonen hier in het huidige bestemmingsplan niet is toegestaan. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning wordt een procedure voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) gevolgd.

Afbeelding links:

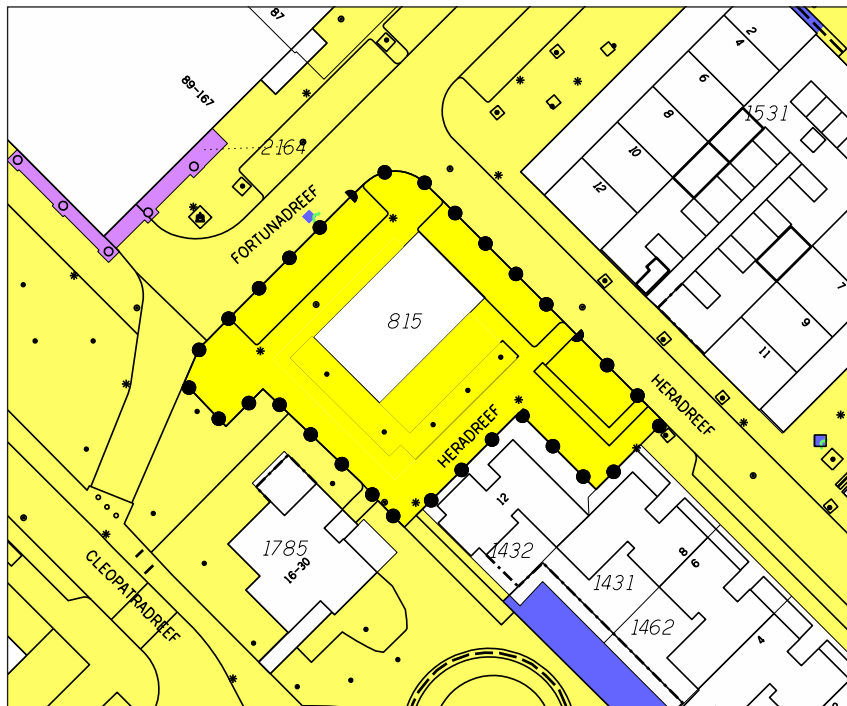
Eigendomssituatie

- Plangrens
- Stadswerken
- Privaat eigendom

Afbeelding rechts:

Bestemmingsplan

- Gemengd 7
- Verkeer en verblijf
- ⑥ Maximale goothoogte



2.3 Functies

Momenteel is het stuk grond onbebouwd en ingericht als verhard pleintje. Er zijn 12 parkeerplaatsen langs de Heradreef en 9 langs de Fortunadreef.

- Afbeelding:
- Bestaande situatie
- Plangrens
 - Voetpad
 - Parkeren
 - Groen
 - Bestaande bomen



2.4 Ruimtelijk

De ruimtelijke opbouw van Overvecht bestaat uit buurten in een groen raamwerk. Een typisch kenmerk van naoorlogse stedenbouw. In Overvecht Zuid zijn dat 7 buurtjes, die gescheiden worden door zogenaamde groene voegen. De buurten kenmerken zich door de opzet in zogenaamde “molenwiek structuur”. In deze molenwiekstructuur wisselen stempels van 10-hoog flats zich af met grondgebonden woningen en middenhoge bebouwing allemaal gecentreerd rondom een centraal plein. Het plangebied bevindt zich tussen twee van deze molenwiekbuurten aan de rand van de groene voeg. In de jaren 70 is in een verdichtingsslag een deel van de rand bebouwd. Om het onderscheid tussen de oorspronkelijke buurten en bebouwing in het groen te maken is gekozen voor alzijdige patio-woningen in een afwijkende verkaveling en architectuur. Het plangebied is direct gelegen naast deze patio-woningen. Momenteel is het ingericht als een verhard pleintje met 5 bomen.

2.5 Mobiliteit

De ontwikkellocatie is voor voetgangers goed bereikbaar via de Heradreef, Fortunadreef. Vanaf de westkant kunnen voetgangers via de voetpaden door het groen lopen, vanaf de Cleopatrareef en Jeanne d’Arcdreef.

Fietsers kunnen de locatie bereiken via de Moldaureef-Wolgadreef-Fortunadreef en Donaureef-Heradreef. De Donaureef en Moldaureef zijn in het mobiliteitsbeleid (Mobiliteitsplan 2040) aangegeven als hoofdfietsroute. In het beleid zijn hoofdfietsroutes aangegeven als het fijnmazige fietsnetwerk door de stad.

De bereikbaarheid met openbaar vervoer is goed. In het Mobiliteitsplan 2040 is het station Utrecht Overvecht aangeduid als Randstadspoorstation en de ontwikkellocatie ligt binnen de invloedssfeer van het station, op een afstand van ca. 650 meter. De dichtstbijzijnde bushalte (Donaudreef) ligt aan de Donaudreef. De loopafstand tot de bushalte is ongeveer 130 meter. Vanaf deze halte rijden de bussen o.a. naar de stations Overvecht en Centraal en naar het Science Park.

Volgens het mobiliteitsbeleid van de gemeente zijn de Fortunadreef en Heradreef als wijkstraten aangeduid voor het autoverkeer. Deze straten zijn bedoeld voor het laatste stukje van de reis. De verblijfsfunctie is hier het belangrijkste. Via de Wolgadreef en Moldaudreef kan het autoverkeer snel op de Ring komen.

2.6 Openbare ruimte

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Wel grenst het plangebied aan de hoofdgroenstructuur. Het plangebied is nu grotendeels verhard ingericht. Zowel langs de Heradreef als de Fortunadreef zijn parkeerplaatsen aanwezig in de vorm van haaksparkeren. Er staan 5 appelbomen van de 3e orde die niet kunnen blijven staan bij ontwikkeling. Er is een bomeninventarisatie gedaan om te bepalen of de bomen verplaatsbaar zijn en wat de kwaliteit is. Twee van de vijf bomen zijn verplantbaar. Voor de overige bomen geldt dat als deze weggehaald moeten worden en er nieuwe bomen voor in de plaats moeten komen. Het inrichtingsplan houdt rekening met deze te verplaatsen en te vervangen bomen. In overleg met de BING wordt de juiste plek bepaald voor de bomen.

2.7 Duurzaamheid

Omdat er momenteel niets anders dan een pleintje is op de locatie (het vorige bouwwerk is reeds gesloopt) zal het bouwwerk impact hebben op de omgeving. Momenteel is een groot deel van plangebied verhard. Hier zijn kansen om met het aanpassen van de openbare ruimte tevens te vergroenen.

Afbeeldingen:
foto's aangrenzende
groene voeg en
patiowoningen in groene
setting



3. Uitgangspunten

3.1 Functies

- De ontwikkeling van de Heradreef zal bijdragen aan de ambitie uit de RSU voor 'Gezond stedelijk leven voor iedereen' en voldoet aan de Woonvisie Utrecht en het Actieplan Middenhuur.

Uitgangspunten met betrekking tot programma zijn:

- Een duurzame, gezonde verstedelijking vraagt om gemengd stedelijke gebieden met verschillende doelgroepen en functies.
- De toekomstige functie voor deze locatie is wonen. Gezien de ligging van het gebied is het ook goed mogelijk hier een gezonde woon- en leefomgeving te creëren.
- Appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, gericht op doorstroming vanuit sociale huurwoningen in de wijk en een aantal geschikt voor ouderen (65+)
- Voor de middenhuur gelden uitgangspunten uit het actieplan middenhuur (2017)
- Zoveel mogelijk woningen zijn nultredenwoningen en rolstoelbewoonbaar of zijn gemakkelijk rolstoelbewoonbaar te maken (Uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk).
- Ook in de plint komen zoveel mogelijk woningen. Op de plekken waar wel bergingen e.d. op de begane grond komen moeten grote blinde muren zichtbaar vanaf de buitenzijde voorkomen worden.

3.2 Ruimtelijk

In dit hoofdstuk is uitgangspuntenkaart opgenomen. Hierop zijn de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de ontwikkeling opgenomen. Ontwikkeling dient binnen deze kaders plaats te vinden. De belangrijkste uitgangspunten hiervoor zijn:

- De nieuwe ontwikkeling sluit in architectuur, vorm (incl dakvorm) en korrelgrootte aan op de bestaande lage bebouwing aan de rand van de groene voeg.
- Halfverdiept bouwen is mogelijk.
- Het gebouw heeft verspringende rooilijnen en hoogtes.
- Het gebouw staat op een groen tapijt waarvan het karakter aansluitend op de groene voeg.
- De bebouwing is sterkzijdig: blinde gevels zijn ongewenst.
- Het gebouw bevindt zich binnen het bouwvlak.
- De bouwhoogte is maximaal 11 meter (3 bouwlagen) ten opzichte van aanliggend maaiveld.
- Overgang van buitenruimte naar het openbaar gebied wordt zorgvuldig ontworpen als blijvend groene erfafscheidingen van maximaal 1.0 meter hoog. Hekken, schuttingen en degelijke zijn niet toegestaan.
- Het gebouw draagt bij aan klimaatadaptatie en wordt natuurinclusief gebouwd zoals beschreven in paragraaf 4.7.

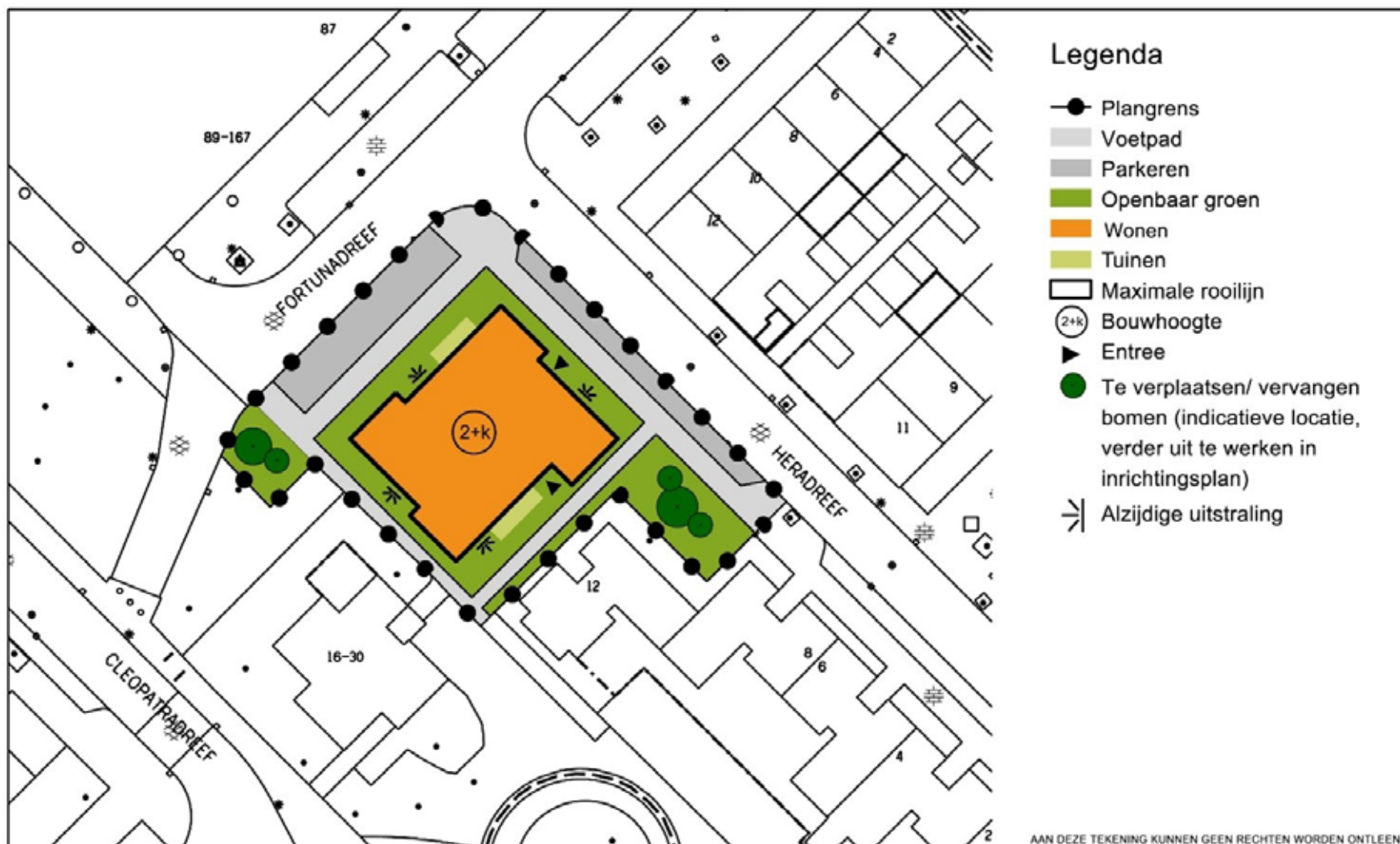
Beeldkwaliteit

- Technische installaties zoals trafo's, nutskasten en warmte onderstations worden in pandig opgelost.
- Uitgangspunt is gebruik van natuurlijke kleuren en materialen.
- Het welstands niveau is 'open'. Hiervoor geldt dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk is, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden.

3.3 Mobiliteit

Autoparkeren voor de ontwikkeling zal in de openbare ruimte gebeuren. Daarnaast dienen te worden gerealiseerd goede in pandige fietsstallingsmogelijkheden. De parkeerplaatsen langs de Heradreef worden teruggebracht naar langsparkeren in plaats van haaksparkeren.

Afbeelding:
Ruimtelijke
randvoorwaarden
ontwikkeling



Er is een parkeerdrukmeting gedaan en daaruit is gebleken dat er in de omgeving binnen een straal van 250 meter voldoende parkeerruimte beschikbaar is. (zie paragraaf 4.4)

Uitgangspunten auto parkeren

- De parkeerbehoefte voor auto's en fietsen moet worden berekend aan de hand van de normen uit de vastgestelde Parkeervisie. Het plangebied valt dan in parkeerzone B.
- In het plan is niet voorzien in parkeren op eigen terrein, dus deze parkeerplaatsen moeten gevonden worden in de openbare ruimte binnen een loopafstand van 250 meter.
- Het plan voorziet in het terugbrengen van het langsparkeren langs de Heradreef i.p.v. haaksparkeren. Daarmee gaan er 6 parkeerplaatsen verloren.

Uitgangspunten fietsparkeren

- Fietsparkeren wordt in pandig gerealiseerd en is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein en is conform de beleidsregels parkeernormen fiets en auto uit het addendum nota parkeernormen fiets en auto (2019) en de normen uit de bouwverordening.
- Er zal een aantrekkelijke en goed bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging moeten komen.
- Naast fietsparkeren is er ruimte aanwezig om bijzondere vormen zoals bakfietsen, scootmobiel en (elektrische) scooters in pandig te stallen.

Uitgangspunten bereikbaarheid

- Automobilisten, voetgangers, fietsers en hulpdiensten worden direct op het bestaande openbaar gebied en toebehorend wegprofiel ontsloten. Aanpassingen in het wegontwerp zijn niet benodigd om het plangebied op accurate wijze te ontsluiten.

3.4 Openbare ruimte

- De inrichting vindt plaats op basis van Domstadkwaliteit.
- De herinrichting voldoet aan het Handboek Openbare Ruimte (HOR). Afwijkende materiaalvoorstellen moeten door de commissie Beheer, Inrichting en Gebruik (BING) getoetst worden.
- Het inrichtingsplan (VO/ DO en bestek) wordt vroegtijdig voorgelegd aan de BING.
- De bestaande voetgangersroute door de groene voeg die park de Watertoren en de Spoorzoom verbinden moet behouden worden.
- De openbare ruimte is veilig en overzichtelijk ingericht, met mogelijkheden tot vermaak en verblijf.
- De inrichting van de openbare ruimte sluit aan bij de principes van, en respecteert de ecologische en cultuurhistorische waarden van Overvecht zuid.
- Per huishouden is er minimaal 1 raam vanuit waar men uitzicht heeft op groen.
- Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het principe: Groen, tenzij. Maximaal 40% van de openbare ruimte is verhard.
- Daken en gevels worden zo groen mogelijk. Het streven is minimaal 50% van de daken als groene daken en minimaal 10 % van de gevels als groene gevels uit te voeren.
- De overgangen van voortuinen naar het openbaar gebied zijn groene overgangen.
- Maak de openbare ruimte waar mogelijk met doorlopend groen verbonden van minimaal 2 meter breed en afwisselend in hoogte.

Natuurinclusief:

- Het groen in het plangebied wordt zo ingezet dat ze de maatregelen voor diervriendelijk bouwen versterken;
- Tussen hoog en laag groen worden overgangen gemaakt door middel van bomen, struiken, bloemrijke bermen, gras.

- Het groen en verlichting langs de wegen waar bomen langs staan, wordt zo ingericht dat er een doorgaande vliegroute van vleermuizen mogelijk is;
- Fysieke scheidingen in de openbare ruimte worden blijvend groen gemaakt met hagen of klimplanten;
- Nieuwe grasvelden worden zoveel mogelijk bloemrijke extensief gemaaid grasvelden;
- Er worden naast bomen en bloemrijke kruiden ook waar dat kan (clusters) van inheemse, dekking biedende struiken aangeplant, te bevordering van de verticale gelaagdheid en biodiversiteit;
- De nieuwe beplanting is aantrekkelijk voor mens en dier en de soortkeuze bij voorkeur inheems, rekening houdend met soorten van de Utrechtse soortenlijst;
- Uitgangspunt bij nieuwbouw is het diervriendelijk bouwen. Met het diervriendelijk bouwen worden verblijfplaatsen voor gebouw bewonende dieren (vogels en vleermuizen) vroegtijdig in het planproces geïntegreerd in het gebouw. Uitgangspunt is 1 verblijfplaats voor gierzwaluw, huismus of gewone dwergvleermuis per huishouden.

Water:

- Geen schade door bui van 80 mm in één uur, 90% van jaarlijkse neerslag kan vastgehouden worden in het gebied;
- Voor inbreidingsplannen wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:
 1. Vasthouden en nuttig gebruiken, zoals toiletspoeling en buffer voor bewatering;
 2. Infiltratie op de bodem (bovengronds), zoals wadi's, verlaagde groen- en plantvakken, et cetera;
 3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
 4. Directe lozing in het oppervlaktewater;
 5. Lozing in een hemelwaterstelsel;
- Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes: Lozing in een vuilwaterriool.
- Berging van 15 mm gerekend over het verharde oppervlak in infiltratievoorzieningen of maatwerkberekeningen. Tenzij aangetoond kan worden dat een andere hoeveelheid mm ook deze 90% kan behalen.
- Voldoende (tijdelijke/ calamiteiten-) berging bieden door:
 1. Ruimte te creëren in het dwars/straatprofiel, waarbij verharding wordt vervangen door laaggelegen groenpartijen.
 2. Het straatniveau te verlagen, vloerprofiel en/of stoepranden te verhogen of door overloopvoorzieningen naar de bodem, aangrenzende groenstroken en/of oppervlaktewater.
 3. Alleen als er geen ander alternatief is, wordt gekozen voor vergroting van de hemelwaterriolerings.
- Bij een bui van 20 mm in één uur kan de openbare ruimte nog steeds gebruikt worden waarvoor die bedoeld is.
- Bij een bui van 80 mm in één uur is het streven dat wegen uiterlijk drie uur na de bui weer gebruikt kunnen worden.
- Groenvoorzieningen, speelplekken etc. moeten binnen 24 uur weer toegankelijk zijn.
- Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in minimaal 10 uur en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen om weer beschikbaar zijn voor nieuwe buien.
- Kelders en souterrains dienen waterdicht uitgevoerd te worden, zodat grondwaterproblematiek voorkomen wordt.
- Lozingstoestellen die rechtstreeks in verbinding staan met het openbaar riool moeten boven straatpeil liggen om te voorkomen dat bij hevige regenval rioolwater, via de lozingstoestellen, in het gebouw kan stromen. Het straatpeil is in extreme situaties het overloopniveau van het rioolstelsel. Lozingstoestellen die lager liggen dan 150 mm boven de kruin van de straat vormen dan een

bedreiging voor overstroming. Men spreekt dan ook wel van overstromingsgevoelige aansluitpunten.

- Lozingstoestellen die zich in het gebouw bevinden en die lager liggen dan 150 mm boven de kruin van de straat dienen volgens NEN 3215 paragraaf 4.1.4 op een rioolpompinstallatie te worden aangesloten.

Beheer:

- De openbare ruimte in het plangebied wordt onderhouden op kwaliteitsniveau van de domstadkwaliteit (kadernota kwaliteit openbare ruimte, december 2016).

Bomen:

- De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd.
- Indien het kappen van de bomen noodzakelijk is, vindt compensatie plaats binnen het plangebied.
- Nieuwe bomen zijn aantrekkelijk voor mens en dier, er worden bij voorkeur inheemse soorten aangeplant.
- Er wordt bijzondere aandacht besteed aan klimaatadaptiviteit. Dat betekent dat er gezorgd wordt dat het gebied genoeg verkoeling heeft door bomen en ander groen op warme dagen; of het gebied genoeg water kan opvangen bij grote regenbuien (zonder dat de straten onderlopen); of er genoeg schaduwrijke plekken zijn, etc.

3.5 Gezonde leefomgeving

De ontwikkeling van het plangebied op de Heradreef biedt de kans om gezonde woningen te realiseren met een gezond binnenmilieu.

Spelen, Sporten en bewegen

- Actieve mobiliteit en beweging te stimuleren doordat er voldoende ruimte wordt gemaakt voor voetgangers en fietsers en goede aansluitingen op voet- en fietspaden naar buurtvoorzieningen en ommetjes dichtbij,

Sociale veiligheid

- De sociale veiligheid in de buurt te verbeteren door de volgende samenhangende richtlijnen te hanteren voor het ontwerp, bouw, inrichting en beheer:
- Overzichtelijkheid en zichtbaarheid (levendig, overzichtelijk en voldoende verlicht en in het zicht van woningen en/of voorzieningen). In het plangebied wordt op de begane grond daarom levendige plinten ontworpen.
- Eenduidige en duidelijke zonering van territoria (ontwerp maakt duidelijk welke functie plek heeft, voor wie (privé, semi-privé of openbaar) en wie verantwoordelijk is)
- Vandalismegevoelige objecten worden buiten het bereik van passanten gesitueerd.
- Een aantrekkelijke en kwalitatief goede omgeving.

Zon en schaduw

- Elke straat biedt schaduw (bij voorkeur door planten en bomen) op een hete dag;
- De belangrijkste looproutes, bijvoorbeeld winkelstraten, van en naar station en marktplaatsen, bieden op het heetst van de dag 40% schaduw. De voorkeur is natuurlijke schaduw door planten en bomen, in plaats van bouwkundige constructies; Overige loopgebieden bieden op het heetst van de dag 30% schaduw, dit geldt ook voor de ontwikkeling aan de Heradreef.

3.6 Duurzaamheid

- De duurzaamheidsprestatie van het plan wordt uitgedrukt in een GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw score, met als ondergrens 8,0 gemiddeld over de vijf aspecten. Daarbij worden onderstaande randvoorwaarden meegegeven, waaraan de ontwikkeling minimaal moet voldoen, en welke ook grotendeels bijdragen aan de GPR-score;
- De woningen worden BENG2=0. De verdere uitwerking van het energieconcept wordt voorafgaand aan het indienen van de aanvraag Omgevingsvergunning overlegd en beoordeeld;
- De MPG-score, welke wordt opgenomen in de aanvraag Omgevingsvergunning, bedraagt 0,5, tenzij er sprake is van (circulaire) innovaties of producten die nog niet in de MPG-systematiek verwerkt zijn. In overleg met de gemeente kan in dat geval de bovengrens uit het Bouwbesluit worden gehanteerd, geldig ten tijde van de vergunningaanvraag;
- Om de hergebruikmogelijkheden van de materialen effectief mogelijk te maken, worden de gebruikte materialen vastgelegd in een materialenpaspoort en wordt in de constructie zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van droge verbindingen;
- Vanuit klimaatadaptatie worden eisen gesteld aan tegengaan van hittestress, verdroging en wateroverlast in de stad;

- Neerslag tot 45 millimeter wordt gebufferd en gebruikt of zoveel mogelijk geïnfiltreerd op eigen terrein;
- Neerslag van 45 tot 80 millimeter kan zodanig worden gebufferd en/of afgevoerd, dat er geen schade ontstaat aan bebouwing of voorzieningen;
- Hittestress is een risico voor de kleinere wooneenheden in het programma. De risico's en bijpassende mitigatiemaatregelen (bijv. beschaduwden met luifels/groen, ventilatiemogelijkheden en koelmogelijkheden) dienen onderbouwd te worden.

Utrecht Circulair

- Een Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) van 0,5 als ambitie.
- Demontabel bouwen
- Toepassen van vernieuwbare grondstoffen zoals hout.
- Inzetten op gebruik van de (secundaire) materialen uit de bestaande bouw voor de nieuwbouw, onder andere beton.
- Opstellen van een materialenpaspoort per woning

Energieconcept

Uitgangspunt is

- Een klimaatneutraal plangebied met waarin minimaal evenveel energie wordt opgewekt als dat er wordt gebruikt
- Een energieprestatie van het gebouw hoger dan BENG
- De meest optimale en duurzame energievoorziening

Klimaatadaptatie

- Toepassen van klimaatadaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding, infiltratiegebieden en zonwerende maatregelen bij de gebouwen.
- Iedereen heeft beschikking tot een bereikbare koele verblijfsplek in de openbare ruimte. Deze koele plek ligt binnen 200m van een gebouw/woning (voor kwetsbare groepen binnen 50m of op eigen terrein) met minimaal 200m² aaneengesloten schaduw bij voorkeur door bomen, en anders gebouwen en/of doeken. De locatie is ingericht als aantrekkelijke verblijfsplek.

Uitgangspunt is dat de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van de naastgelegen groenstructuur niet door de ontwikkeling wordt aangetast.

4. Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Stedelijk

Omgevingsvisie Utrecht 1.0

In de omgevingsvisie Utrecht (2017) staat wat het gemeentelijke beleid is over de 'fysieke leefomgeving' dat al is vastgesteld door het gemeentebestuur. De omgevingsvisie bevat veel verschillende onderwerpen.

Ruimtelijke strategie Utrecht 2040

De uitgangspunten die bij het opstellen van de ruimtelijke strategie Utrecht zijn gehanteerd zijn mede de basis voor deze bouwenvelop.

1. Gezond stedelijk leven voor iedereen is het ijkpunt voor de groei van de stad; Utrecht kiest voor een balans tussen de bestaande stad en de groei van de stad;
2. De gemeente Utrecht vangt de groei van de stad op in de volgende prioriteitsvolgorde: (1) verdichten binnenstedelijk rondom knooppunten, (2) verdichten binnenstedelijk, (3) verdichten aan de randen van de stad rondom knooppunten, en (4) buiten de stad;
3. De gemeente Utrecht gebruikt vier hoofdrichtingen bij de ontwikkeling van gebieden: Koesteren, Inbreiden, Transformeren en Uitleg en gebruikt hierbij de barcode-methode als instrument om de ruimtevraag inzichtelijk te maken. (Maatschappelijke) Voorzieningen groeien mee met de groei of verandering van de stad;
4. De gemeente Utrecht bouwt aan een inclusieve stad, waar plek is voor iedereen en waarin scheidslijnen en barrières worden geslecht; menging van verschillende woonvormen (huur-koop; prijsklassen; etc) is een belangrijk basisprincipe voor ruimtelijke inrichting;
5. De gemeente Utrecht kiest voor groen, landschap en water als structurerende elementen en werkt aan een klimaatbestendige stad;
6. De gemeente Utrecht faciliteert de woningbouw (in balans met de regionale opgave) om te voorzien in de woningbehoefte;
7. De gemeente Utrecht stimuleert een groei van de werkgelegenheid die in aard en omvang aansluit bij de groei van de (beroeps) bevolking;
8. De gemeente Utrecht kiest voor een mobiliteitstransitie: de voetganger, de fiets, het openbaar vervoer en de deelmobiliteit krijgen prioriteit boven de auto;
9. De gemeente Utrecht kiest voor een energie-efficiënte stad en beperkt daarmee het beroep op energie uit de regio;
10. De gemeente Utrecht kiest voor meervoudig boven enkelvoudig ruimtegebruik, zodat de beperkte ruimte optimaal wordt benut;
11. De gemeente Utrecht ontwikkelt als integraal onderdeel van de RSU 2040 een investeringsstrategie die een indicatieve investeringsopgave biedt verbonden aan de realisatie van de RSU 2040.

Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2022

Eind 2019 heeft de gemeenteraad de Nota Gezondheid voor iedereen- Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2022 vastgesteld. De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. De speerpunten voor de beleidsperiode die extra gezondheidswinst helpen te realiseren zijn: gezonde leefomgeving, gezond en veilig opgroeien, gezond gedrag, gezond rondkomen, gezond werkgeverschap, psychische gezondheid en gezond ouder worden.

In een gezonde leefomgeving is de leefomgeving zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, door bijvoorbeeld ontmoeting en beweging te stimuleren. Daarnaast moet de druk op de gezondheid zo laag mogelijk zijn, door mogelijke negatieve omgevingsfactoren zoals lucht en geluid worden beperkt en dat mensen zich prettig voelen in een groene, schone en veilige omgeving.

Het plan ligt niet binnen de stedelijke groenstructuur maar is wel aangrenzend. Het is dus belangrijk dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de aangrenzende groenstructuur.

Afbeelding:
Kaart groenstructuurplan
(uitsnede groene voeg).
Plangebied bij de rode
cirkel

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

Actualisatie groenstructuurplan

De Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 is opgesteld naar aanleiding van de motie (2016/109) 'Voor een gezonde groene toekomst'. Met deze motie wil Gemeente Utrecht dat de stedelijke groenstructuur bijdraagt aan de nieuwe opgaven die er op de stad Utrecht afkomen. Door bijvoorbeeld de kwaliteiten van groen en water te bundelen en het natuurlijke kapitaal beter te benutten. Voor de klimaatopgave is meer groen nodig voor de opvang van water en verkoeling in de stad.

Concreet betekent dit het zoveel mogelijke behouden van bestaande groenstructuren, natuurlijke inrichting voor planten en dieren, aanplant van bomen en toepassing van groene daken en gevels. Ons natuurlijke kapitaal draagt dus bij aan gezonde verstedelijking en klimaatadaptatie; anders bouwen, mobiliteit anders benaderen, minder 'verstenen' en meer functies van groen en blauw toe passen.



Afbeelding:
Uitsnede van schema
gewenste
ontwikkelrichting
woningvoorraad (uit:
Woonvisie: Utrecht beter
in Balans, 2019).

Legenda:



Gewenste ontwikkeling:



Woonvisie

In de Woonvisie – Utrecht beter in Balans (2019) streeft de gemeente naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens) groepen, ook kwetsbare Utrechters: van jong tot oud, voor een gezin of alleenstaande, van laagbetaalde werknemers, statushouders, bijstandsgerechtigden, doorstromers uit maatschappelijke opvang, studenten en zzp'ers tot leraren, bouwvakkers, verpleegkundigen en beginnende ondernemers. Voor iedereen is er ruimte in Utrecht om te wonen. Daarom werken we aan kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle Utrechters in onze stad.

Voor de korte termijn zijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd:

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

Actieplan Middenhuur

De woningen die gerealiseerd worden in het middenhuur segment dienen te voldoen aan de uitgangspunten en eisen die gesteld zijn in het Actieplan Middenhuur (2017). Er is inmiddels een recenter actieplan middenhuur (vastgesteld op 1 mei 2022) maar omdat het intentiedocument voor dit project voor die tijd is vastgesteld zijn de uitgangspunten uit het actieplan middenhuur uit 2017 van kracht.



Welstandsnota

De Welstandsnota Utrecht heeft tot doel het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad. Ook biedt het een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend en worden efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg vastgelegd. In de Welstandsnota Utrecht wordt onderscheid gemaakt in drie beleidsniveaus: open, respect en behoud.

Afbeelding:
Welstandsniveau open
volgens de beleidskaart
welstandsnota

Niveau's

- Open
- Respect
- Behoud
- Stimulans
- Rijks- en gemeentelijke monumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Beschermde stadsgesichten

Aanduidingen

- Ontwikkelingsgebieden
- Grens van het gebied

Het plangebied is op de analysekaart opgenomen met bebouwingstypologie 'vrije verkaveling en vrije situering'. Voor het plangebied geldt conform de beleidskaart het beleidsniveau 'open'. Hiervoor geldt dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk is, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden.

Dit betekent:

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



Wijkniveau

Er zijn drie integrale beleidskaders voor het plangebied: Samen voor Overvecht, de Ruimtelijke Visie Overvecht en het gebiedsplan Overvecht Spoorzone Vernieuwt.

Samen voor Overvecht (2019)

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: Plezierig wonen in een meer gemengde wijk, Veilige buurten, Perspectief voor de jeugd versterken, Zorg en ondersteuning dichtbij en op maat en 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.

Ruimtelijke visie Overvecht (2005)

De visie beoogt het groene raamwerk te versterken en meer variatie in woonmilieus te maken. Voor elke woonbuurt is een woonmilieu bepaald. Het gewenste woonmilieu voor de buurt waar het plangebied onderdeel van uit maakt is stedelijk wonen. Bij stedelijk wonen zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Het gaat om een woonmilieu met een mix van eengezinswoningen en appartementen met voorzieningen op loopafstand.
- De openbare ruimte heeft een stedelijke uitstraling en de binnenterreinen vormen een punt van rust.
- De begane grond heeft een levendige uitstraling.
- De openbare ruimte is begrensd met een duidelijke scheiding tussen de openbare ruimte en privéterrein.

Daarnaast staat op de kaart "Stedenbouwkundige hoofdstructuur" de volgende aanduiding in aangrenzende groene voeg: Aandachtspunt. Dit houdt in dat de bebouwing hier een obstakel vormt in de

groenstructuur. Bij het inpassen van bebouwing op deze plek moet dus allereerst rekening gehouden worden met bestaande langzaamverkeersverbindingen in de groene voeg, deze mogen niet onderbroken worden door bebouwing. Daarnaast dient de bebouwing in een groene setting geplaatst te worden.

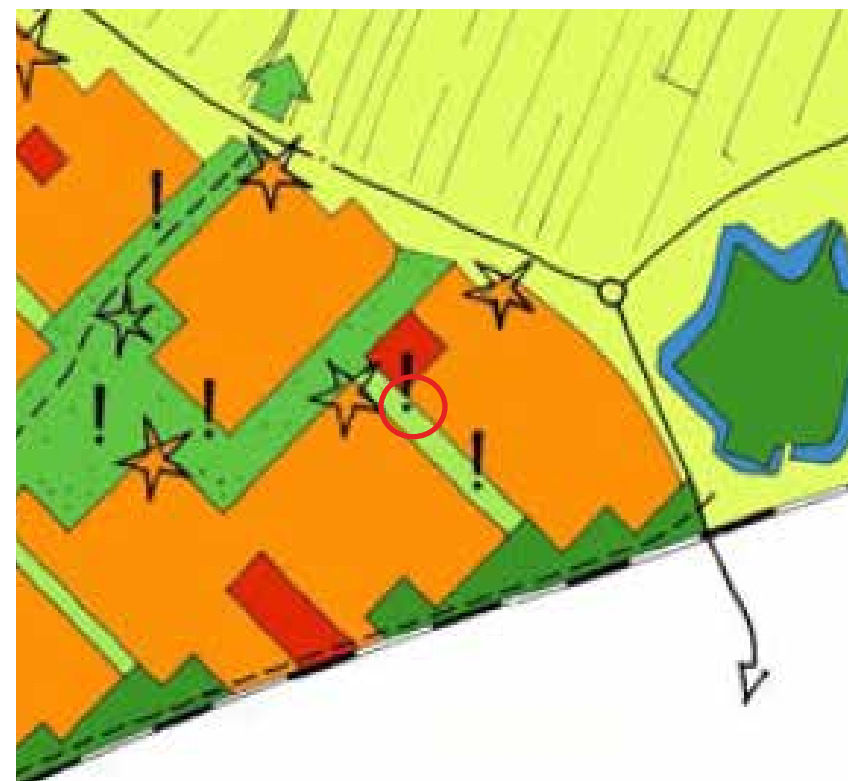
Afbeelding:

Kaart

Stedenbouwkundige

Hoofdstructuur

Overvecht



4.2 Functies

In het bestemmingsplan zijn de gronden momenteel aangegeven als “gemengd”. In het verleden heeft hier een horecagelegenheid gezeten die inmiddels al is verdwenen. Momenteel is het plangebied ingericht als verhard pleintje. Het toevoegen van wonen en daarmee voortborduren op de patiowoningen die in een groene setting geplaatst zijn, is hier goed denkbaar. In het coalitieakkoord ‘Ruimte voor iedereen’ wil de gemeente werken aan een meer gemengde wijk door een gemengder programma met een betere verdeling van sociale huurwoningen en koopwoningen in verschillende prijsklassen. Dit gezamenlijk plan past in de Woonvisie Utrecht beter in Balans (2019) om woningtypes beter over de stad te verdelen en daarmee te komen tot meer gemengde wijken. Het sluit ook aan op de ambitie van Samen voor Overvecht: plezierig wonen in een meer gemengde wijk. Voor Overvecht betekent dit dat er wens is om meer middenhuur en betaalbare koop toe te voegen, om ook mensen met een midden of hoger inkomen in Overvecht te laten wonen en inwoners wooncarrière kunnen maken in hun eigen wijk. Dit doen we door nieuwe mogelijkheden voor gemengd wonen te realiseren.

4.3 Ruimtelijk

Overvecht-Zuid bestaat uit zeven buurten rond Park de Watertoren. Onderling worden de buurten van elkaar gescheiden door brede parkstroken, ook wel de groene voegen genoemd. De groene voegen zijn onderdeel van het groene raamwerk van Overvecht. Elk woonbuurtje ligt daardoor in het groene raamwerk. De buurten van Overvecht-Zuid hebben allemaal eenzelfde opbouw. De buurten zijn stempelmatig ontworpen in de vorm van molenwieken. Ontwikkelingen binnen het groene raamwerk dienen uiterst zorgvuldig te worden ontworpen en bij te dragen aan het groene karakter van de wijk.

De rand van een van de groene voegen is in de jaren 70 in het kader van verdichting bebouwd met patiowoningen. Deze patiowoningen zijn ontworpen als volumes die in het groen staan. Het plangebied ligt in het verlengde van deze patiowoningen. Bij ontwikkeling is het dan ook vanzelfsprekend dat er aangesloten wordt op de architectuur, vorm, dakvorm en korrel van de bestaande patiowoningen. Het is daarbij ook belangrijk dat het gebouw in een groen tapijt staat, zoals de aangrenzende woningen dat ook doen.

Het bestaande pad door de groene voeg loopt over het plangebied. Deze moet behouden worden. Omdat alle zijdes van het plangebied grenzen aan openbaar gebied dienen er representatieve voorkanten aan alle kanten van het gebouw te komen (een alzijdige oriëntatie). Een toevoeging van bebouwing met alzijdige oriëntatie kan de sociale controle hier verbeteren.

In de huidige situatie is parkeren langs de Heradreef opgelost middels haaksparkeren. Verderop in de Heradreef, ter hoogte van de patiowoningen, is er langsparkeren. Door de haakparkeerplaatsen te vervangen door langsparkeren wordt er ruimte gecreëerd voor het toevoegen van groen en wordt het straatprofiel eenduidig doorgetrokken. Dit zorgt voor een betere doorlopende voetgangersroute (stoep).

4.4. Mobiliteit

In het Mobiliteitsplan 2040, is opgenomen dat lopen, fietsen en reizen met openbaar vervoer de meest ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit zijn en daarom wordt heel veel aandacht besteed aan die vervoerwijzen. Daarnaast zijn lopen en fietsen gezonde vormen van mobiliteit. Dit onderstreept het belang van lopen en fietsen nog meer. De voetganger komt op de eerste plek, op de tweede plek komen fietsers. Het plangebied is ter voet, per fiets en met het openbaar vervoer goed bereikbaar.

Parkeren

In de Parkeervisie zijn aantallen en wijze van parkeren van auto's en fietsen vastgelegd. In het gebied geldt op dit moment nog geen betaald parkeren. In principe geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgevangen. Hier kan van worden afgeweken als er in de openbare ruimte geparkeerd kan worden. Dit als of de parkeerbehoefte van de nieuwe functie minder is dan de oude functie of als er middels een parkeerdrukmeting is aangetoond dat er voldoende vrije parkeerplaatsen zijn. Omdat de cafetaria op de locatie al meer dan 10 jaar weg is, mag de parkeerbehoefte hiervan niet gezien worden als rechtens verkregen niveau. Voor dit plan is een parkeerdrukmeting uitgevoerd.

Wanneer er 9 woningen ontwikkeld worden (waarvan 1 kleiner dan 55 m², 5 tussen 55 en 80 m² en 3 groter dan 80 m², betekent dit dat er een parkeerbehoefte is van 8 parkeerplaatsen (volgens laatste parkeernormen uit de parkeervisie). Hier kan mogelijk ook nog correctie vanaf voor de middenhuurwoningen >55 m². Dan mag er 25% van de norm afgetrokken worden voor die woningen. Het aantal parkeerplaatsen bestaat uit zowel een bewoners- als bezoekersdeel. Deze beide delen zijn niet tegelijkertijd aanwezig. Daarom mag er met dubbelgebruik worden gerekend middels de aanwezigheidspercentages uit de parkeernormen. De maatgevende momenten voor een woning zijn de werkdagavond en -nacht, en de zaterdagmiddag en -avond. De parkeervraag op die momenten is respectievelijk 7, 6, 5 en 6 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte moet opgelost worden op openbare parkeerplaatsen binnen een loopafstand van 250 meter (Deze loopafstanden zijn nog niet vastgesteld.) . De parkeerdruk, de verhouding tussen de bezetting en de capaciteit, mag niet boven de 90% uitkomen. In een straal van 250 rondom de locatie is een parkeerdrukmeting uitgevoerd op de maatgevende momenten. De resultaten daarvan zijn te vinden in onderstaande tabel.

Te zien is dat de parkeerdruk op alle momenten onder de 90% blijft. Oftewel in de openbare ruimte is voldoende vrije parkeergelegenheid te vinden voor de ontwikkeling.

Informatie parkeerplaatsen	Werkdag- avond	Werk- dagnacht	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond
Aanwezige parkeerplaatsen	849	849	849	849
Toekomstige bezetting	654	675	623	651
Parkeervraag ontwikkeling	7	6	5	6
Bezetting tijdens parkeeronderzoek	647	669	618	645
Parkeerdruk	77%	80%	73%	77%

Er zijn nu 855 parkeerplaatsen aanwezig in de straal van 250 meter. Met aftrek van de 6 te verwijderen plekken blijven er 849 over.

Toegankelijkheid

In kader van VN-Verdrag Handicap moet iedereen – ook mensen met een beperking – in staat zijn om voorzieningen te bereiken en te gebruiken. Voor de openbare ruimte gelden hiervoor de richtlijnen Voetpaden voor iedereen uit het Handboek Openbare Ruimte. De openbare ruimte is altijd goed bereikbaar voor nood- en hulpdiensten.

4.5 Openbare ruimte

In een verdichtende stad is de kwaliteit, inrichting en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte een steeds belangrijker uitgangspunt: Meer gebruikers betekent tegelijkertijd een grotere druk op straten, voorzieningen, speelpleinen en parken. Voor de ontwikkeling in het plangebied is een groene uitstraling en behoud van de voetgangersroute door de groene voeg belangrijk.

Om een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren is het belangrijk dat er ook prettige openbare ruimte wordt gerealiseerd waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en verblijven. Het gebouw moet goed ingepast worden in de omgeving. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd.

Mochten de bomen niet gehandhaafd of verplaatst kunnen worden, dan dienen er nieuwe bomen geplaatst te worden ter compensatie. Dit is het geval voor 3 van de 5 bomen in het plangebied. Indien verplaatsing van een boom noodzakelijk én mogelijk is, wordt een nieuwe locatie gevonden binnen het plangebied. Dit geldt voor 2 van de 5 bomen in het plangebied.

Dit plan zorgt naast het toevoegen van woningen, passend in de verdichtingsopgave ook voor vergroening. Het bestaande plangebied is verhard en uitgangspunt is dat het gebouw rondom in een groene setting komt te staan. Hiermee wordt niet enkel voldaan aan verdichting maar ook aan vergroening van de stad.

4.6 Gezonde leefomgeving

De Gemeente Utrecht staat voor gezond stedelijk leven voor iedereen. Een belangrijk onderdeel daarvan is een gezonde leefomgeving. Een gezonde leefomgeving is een omgeving waar de gezondheid van toekomstige bewoners en bezoekers wordt beschermd, de gezondheid wordt bevorderd en waar mensen zich prettig voelen.

4.7 Duurzaamheid

De gemeente Utrecht wil een duurzame stad zijn en heeft daartoe duurzaamheidsdoelen en -ambities vastgelegd op onder andere bij de duurzaamheidsthema's: Utrecht Circulair, energietransitie, klimaatadaptatie en groen. Utrecht heeft zich bijvoorbeeld ten doel gesteld om zo spoedig mogelijk CO₂-neutraal te zijn. Op basis van het coalitieakkoord 2022-2026 worden er duurzaamheidseisen gesteld bij nieuwe bouwinitiatieven onder andere op het gebied van duurzaam bouwen. Nieuwe bouwprojecten moeten een bijdrage leveren om deze ambities te realiseren.

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

5. Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en industrietereinen. De mate van hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object. In de Wet geluidhinder is onder andere vastgelegd wat de maximale geluidniveaus mogen bedragen op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. Wonen is een geluidgevoelige bestemming. Er moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Op het moment dat een geluidgevoelige functie ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarden. Mocht niet worden voldaan aan de voorkeurswaarde dan dient tevens aan het geluidbeleid getoetst te worden, zoals de eis van geluidluwe gevels bij woningen.

Wegverkeerslawaaï

De beoogde ontwikkeling ziet toe op een geluidgevoelige functie en de projectlocatie is gelegen binnen de geluidzone van:

- Moldaudreef
- Wolgadreef
- Donaudreef

In het kader van de Wet geluidhinder moeten de geluidbelastingen ten gevolge van deze geluidbronnen worden onderzocht.

Naast bovenstaande geluidbronnen ligt de projectlocatie binnen de invloedsferen van:

- Fortunadreef (30 km/uur)
- Heradreef (30 km/uur)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten de geluidbelastingen ten gevolge van deze geluidbronnen worden onderzocht.

Op basis van het beschikbare kaartmateriaal aan geluidhinder, is te zien dat de projectlocatie is gelegen in een zone waar een geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï tussen 55 en 59 dB van toepassing is. De geluidbelasting lijkt hiermee ruim onder de maximale ontheffingswaarde te liggen. De verwachting is dat de beoogde ontwikkeling op basis van beschikbaar kaartmateriaal haalbaar is. Gezien de situering van de omliggende geluidbronnen en de afstand tot de omliggende geluidbronnen lijkt het mogelijk om geluidluwe gevels te realiseren en daarmee te voldoen aan het geluidbeleid. Bij het bestemmingsplan is conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

Railverkeerslawaaï

De projectlocatie ligt buiten de geluidzone (300 meter op basis van referentiepunt 26660) van railverkeer. Onderzoek naar railverkeerslawaaï is dan ook niet nodig.

Bedrijven en milieuzonering

Vanwege een goede ruimtelijke ordening moet ook worden gekeken naar de milieu-involed van bedrijven en andere inrichtingen zoals winkels en scholen in de omgeving. Of een beoordeling nodig is hangt af van de afstand tot gevoelige functies zoals woningen. Voor deze 'richtafstand' wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' die daarbij uitgaat van de typering 'rustige woonomgeving', waarvan in dit plangebied sprake is.

Van belang voor dit bouwplan is de JUMBO-supermarkt aan de Euterpedreef 10, waarbij het laden en lossen aan de Fortunadreef plaats vindt.

De richtafstanden worden bepaald door het aspect geluid en, bij de supermarkt, ook door 'gevaar'. (Noot: deze term komt uit de VNG) De richtwaarde voor het langtijdgemiddelde geluidniveau is voor deze woonomgeving overdag 45 dB(A), in de avond 40 dB(A) en in de nacht 35 dB(A).

Supermarkt

De richtafstand voor supermarkten in een rustige woonwijk is 10 meter, het bouwplan ligt hiermee buiten de richtafstand. Bovendien vinden de laad- en losactiviteiten in pandig plaats. Nader onderzoek naar de geluidsniveaus bij woningen is niet nodig. De kortdurende maximale geluidsniveaus die bij het laden en lossen kunnen voor komen worden doorgaans niet als hinderlijk ervaren en zijn in de dagperiode volgens het Activiteitenbesluit uitgesloten van toetsing.

5.2 Luchtkwaliteit

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van maximaal tien woningen. In een worst case-berekening is op basis van tien appartementen in de categorie 'koop, appartement, duur', op basis van de kengetallen van CROW (uitgave Toekomstbestendig parkeren 2018), sprake van een verkeersgeneratie van 1,4 tot 2,2 motorvoertuigbewegingen per woning in een zeer sterk stedelijk gebied (rest bebouwde kom). In totaal levert dit een maximale toename van 22 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie de NIBM-rekentool gebruikt.

Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Tabel:

7 NIBM-rekentool (geraadpleegd op 20 januari 2021)

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

Informatie	gegevens
jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	22
Aandeel vrachtverkeer	0.0%
maximale bijdrage extraverkeer NO ₂ in µg/m ³	0,02
maximale bijdrage extraverkeer PM ₁₀ in µg/m ³	0,00

De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate, geen nader onderzoek nodig

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (Rekenpunt 15538382, geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 20 januari 2021) en is gelegen op de hoek van de Wolgadreef en de Fortunadreef.

Tabel:

Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de projectlocatie (GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 139811) (bron: nls-monitoring.nl)

Jaar	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	22,5	19,1	11,7
2030	14,3	16,7	9,5
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden.

De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

De luchtkwaliteit op de planlocatie lijkt in orde. Dit dient te worden onderbouwd in de Ruimtelijke Onderbouwing bij de bestemmingsplanwijziging.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR. Het lpo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

Kaart:
Uitsnede risicokaart
(bron: www.nederland.risicokaart.nl)



Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, een nabij gelegen transportroute, een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

5.4 Geurhinder

Voor de aspecten geur en stof liggen er geen belemmeringen over het plangebied. Bij de ruimtelijke onderbouwing bij de bestemmingsplanwijziging zal nader onderzoek gedaan moeten worden naar het effect van de ontwikkeling (woningen) op geurhinder.

5.5 Archeologie en monumenten

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

Relatie tot ontwikkeling

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is op de projectlocatie geen dubbelbestemming t.b.v. archeologie van toepassing. Daarnaast zijn geen elementen of bebouwing met cultuurhistorische waarde aanwezig. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

5.6 Bodemkwaliteit

Bij elke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de regels uit de Wet bodembescherming om de bodem te beschermen. Het bodembeleid sluit hiervoor aan op onderstaande algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd.
- Gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er sprake is van humane of milieu-hygiënische risico's, of risico's voor verspreiding van de verontreiniging via het grondwater. De sanering wordt

functiegericht en kosteneffectief uitgevoerd. Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.

- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan. Toepassingseisen zijn opgenomen in de gemeentelijke Nota bodembeheer 2017-2027.

Bij nieuwbouw en herontwikkeling is bodemonderzoek en mogelijk bodemsanering noodzakelijk en bij grondwateronttrekkingen moet er inzicht zijn in beïnvloeding van eventueel nabij gelegen grondwaterverontreinigingen. Voor activiteiten zoals bouwbemalingen en grondwateronttrekkingen kan worden aangesloten bij het Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer van de gemeente Utrecht. Hiervoor is een melding en een gebruikersbijdrage nodig. Zie hiervoor: <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/thematisch-beleid/bodem-grondwater-en-ondergrond/>.

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. De planlocatie was voorheen in gebruik ten behoeve de bestemming 'Gemengd – 7', waarvoor een ander beschermingsregime van toepassing is. Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Ten behoeve van de planrealisatie dient derhalve een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De onderzoekresultaten dienen uit te wijzen of nader onderzoek noodzakelijk is.

5.7 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van De Stichtse Rijnlanden.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

In de toekomstige situatie is sprake van een afname van 189 m² aan verhard oppervlak. Bij een toename van het verhard oppervlak kan een watervergunning en compenserende maatregelen aan de orde zijn. In voorliggend geval is sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie en is het plan vrijgesteld van vergunning- en compensatieplicht.

Beschermde gebieden

De locatie is niet gelegen binnen een beschermingszone van een waterkering of watergang. Daarnaast is zowel in de huidige als toekomstige situatie geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied. Om deze reden bestaan op dit vlak geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Riolering

In de toekomstige situatie zal worden aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse. Gezien de beperkte omvang van de beoogde ontwikkelingen, worden op dit vlak geen belemmeringen verwacht.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

5.8 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'neetenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling dient door de ontwikkelaar ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning te worden vastgesteld dat geen sprake is van strijdigheid met de Wet natuurbescherming in het kader van soorten- en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Volgens de natuurwaardekaart komt de egel (Utrechtse soort) voor in het gebied. Direct naast het plangebied komt de huismus voor. Het wordt aangeraden een quickscan Flora en Fauna te doen.

Gebiedsbescherming

Binnen een straal van 3 kilometer vanaf het plangebied bevindt zich geen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Oostelijke Vechtplassen' op circa 3,5 kilometer afstand van het plangebied. In dit gebied bevinden zich volgens gegevens uit de AERIUS Calculator geen stikstofgevoelige habitattypen. De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling op relatief beperkte schaal, waardoor effecten in het kader van gebiedsbescherming op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Desondanks is het van belang dat in het kader van de planologische procedure een onderzoek wordt uitgevoerd naar de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling.

Het aspect natuur vormt vooralsnog geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

5.9 Bomen

Een bomenparagraaf is een verplicht onderdeel bij de ruimtelijke onderbouwing bij de bestemmingsplanwijziging en ook nodig in de bouwenvelopfase. Hierin wordt beschreven welke begroeiing en/of bomen aanwezig is/zijn op het terrein, welke bomen eventueel verwijderd moeten worden en of de te verwijderen bomen te ver- of herplanten zijn, binnen danwel buiten het projectgebied. Uitgangspunt is dat bestaande bomen waar mogelijk behouden worden en anders verplant. Indien dit beide niet mogelijk is dient dit duidelijk onderbouwd te worden en dient aangetoond te worden dat voor eventueel. Te verdwijnen bomen nieuwe bomen (van voldoende grootte) worden aangeplant (herplant). Uit onderzoek is gebleken dat er 2 bomen verplaatst kunnen worden en 3 bomen verwijderd worden. De verwijderde bomen moeten worden gecompenseerd met nieuwe bomen.

5.10 Kwaliteit van de leefomgeving

Bezonning

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezonning. Dat neemt niet weg dat in het kader van de planologische procedure een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met betrekking tot bezonning bestaan wel de normen van TNO: een 'lichte' norm, die minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een 'strengere' norm, die drie uur zon per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft.

De lichte TNO-norm is geen harde norm maar een hulpmiddel om de bezonning te beoordelen. Bij twee uur zon per etmaal is de bezonning in ieder geval acceptabel. Bij minder dan twee uur zon kan dat ook het geval zijn. In dat geval dient het bevoegd gezag af te wegen of de bezonningssituatie aanvaardbaar is in het kader van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

Er is door de ontwikkelaar een onderzoek gedaan naar bezonning van het plan. Met behulp van dit bezonningsonderzoek kan een indruk worden verkregen of en in hoeverre voor de omliggende bebouwing/ kavels een ongunstige situatie dreigt te ontstaan ten gevolge van de nieuwe planontwikkelingen. Hieruit blijkt dat er geen negatieve evenredige effecten zullen zijn met betrekking tot bezonning voor omliggende bebouwing en kavels.

Windhinder

Er zijn geen wettelijke vastgestelde eisen voor de bezonning van openbare ruimten, woningen en dergelijke. In het Bouwbesluit zijn wel eisen opgenomen ten aanzien van het benodigde equivalente daglichtoppervlak. Hierbij wordt echter beoogd de toetreding van daglicht (en niet van direct zonlicht) te reguleren. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de invloed van belemmeringen en dergelijke welke zijn gelegen op andere percelen.

De commissie woningwaardering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteert een beoordelingssysteem wat in grote lijnen neerkomt op:

- De bezonning in een vertrek is als 'matig' te karakteriseren indien er gedurende 11 maanden van het jaar sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren.
- De bezonning in een vertrek is als 'goed' te karakteriseren indien er gedurende 11 maanden van het jaar sprake is van ten minste drie mogelijke bezonningsuren.

Voor zover van toepassing is voor deze periode van 11 maanden uitgegaan van de dagen tussen 5 januari en 5 december.

Het is mogelijk dat gemeenten hieraan gerelateerde normen hanteren. Hierbij wordt uitgegaan van het criterium van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen gedurende de periode van 19 februari tot en met 21 oktober (op 0.75 meter boven de vloer van de laagst gelegen verdieping van de woonfunctie). Hierbij is het toegestaan de bezonningsuren van de voor- en achtergevels bij elkaar op te tellen. De uren dat de zon minder dan 10° boven de horizon staat mogen hierbij niet worden meegerekend. Daarnaast geldt dat het aantal mogelijke bezonningsuren ten gevolge van de nieuwe bebouwing met maximaal de helft af mag nemen.

Relatie tot ontwikkeling

De beoogde bebouwing reikt niet hoger dan circa 12 meter. Om deze reden is het niet noodzakelijk om een onderzoek uit te voeren naar eventuele (negatieve) effecten als gevolg van de windhinder.

Toegankelijkheid

Utrecht wil een stad zijn die toegankelijk is voor iedereen. Utrecht werkt sinds 2007 aan die toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu met het VN-verdrag handicap. Dit verdrag is in 2016 vastgesteld. Voor de toegang, het pad en de ruimte om de gebouwen heen worden de uitgangspunten uit het VN-verdrag toegepast. Ook in het gebouw wordt gewerkt aan toegankelijkheid en het levensloopbestendig maken van de woningen om zo ook mensen met een beperking hier een woning aan te kunnen aanbieden.

Sociale veiligheid

Op deze plek is sociale veiligheid van belang. De projectlocatie, met ligging aan de groene voeg (inclusief bossages) kan weleens als onveilig worden ervaren, zeker als het donker is. Het toevoegen van meer woningen, zorgt voor meer mensen en dus meer 'ogen' in en op het gebied, dit kan bijdragen aan een verbeterde sociale veiligheid.

In Overvecht voelen anderhalf keer zoveel inwoners (16+) zich wel eens onveilig in hun eigen buurt (46%) dan in Utrecht gemiddeld (30%) (bron: Inwonersenquête 2019). Een sociaal veilige woonomgeving kan relatief makkelijk worden beïnvloed door ontwerp, bouw, inrichting en beheer, door een beperkt aantal richtlijnen in samenhang met elkaar te hanteren. Deze richtlijnen zijn:

- zorg voor zicht op de openbare ruimte vanuit de woningen;
- zorg voor overzichtelijkheid en zichtbaarheid;
- zorg voor een eenduidige en duidelijke zonering van territoria;
- zorg voor toegankelijkheid of juist ontoegankelijkheid;
- zorg voor een aantrekkelijke omgeving;

- zorg voor goede verlichting met name bij plekken waar weinig sociale controle is.

In het plangebied wordt op de begane grond rekening gehouden met levendige plinten met entrees en wordt duidelijk onderscheidgemaakt in openbare, collectieve (particulier eigendom) en privé-buitenruimte. Het is een alzijdig blok waardoor er vanuit alle richtingen overzicht is op omliggende openbare ruimte.

5.11 Gezondheid

Vanuit een gezondheidsperspectief is het belangrijk om de gezondheid van de toekomstige bewoners te bevorderen. Op deze locatie kan dat goed door beweging en ontmoeting te stimuleren. Dit kan een plek zijn waar bewoners elkaar tegen kunnen komen of bijvoorbeeld een echte ontmoetingsruimte.

Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen is de lange termijnvisie van de gemeente Utrecht. Dit houdt in dat iedereen gezond en prettig kan wonen en werken in de groeiende stad. Met de groei van de stad zorgen we voor een gezonde en prettige leefomgeving voor iedereen. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Bewoners ervaren hun leefomgeving als prettig als deze ruimte biedt om te spelen en elkaar te ontmoeten en waarin zij zich veilig voelen.

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

5.12 Duurzaamheid

Utrecht Circulair

De gemeente en regio Utrecht hebben zich aangesloten bij de Green Deal Cirkelstad, waarin de gemeente samen met veertig partners gaat bouwen aan circulaire en inclusieve steden. De gemeenteraad heeft zich in motie 252 uitgesproken dat circulair bouwen de norm moet zijn. Het onderhavige project betreft nieuwbouw.

Circulair bouwen

Het is van belang om zoveel mogelijk vernieuwbare grondstoffen zoals bijvoorbeeld hout, toe te passen. Bij de nieuwbouw wordt dan ook voor de bouwwijze, naast een traditionele bouwwijze, een hybride vorm van bouwwijze (met een deel houtbouw) onderzocht. Bouwbedrijven worden gevraagd een aanbidding te doen op basis van zowel traditionele bouw als een hybride vorm (met deels houtbouw). Als het financieel haalbaar blijkt, wordt er gekozen voor de hybridebouwwijze. Voor de mogelijkheid van toekomstig hergebruik van materialen is het van belang dat er zo veel mogelijk demontabel wordt gebouwd. De duurzaamheidsprestatie van het plan wordt uitgedrukt in een GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw score, met als ondergrens 8,0 gemiddeld over de vijf aspecten. Daarbij worden onderstaande randvoorwaarden meegegeven, waaraan de ontwikkeling minimaal moet voldoen, en welke ook grotendeels bijdragen aan de GPR-score;

- De woningen worden BENG2. De verdere uitwerking van het energieconcept wordt voorafgaand aan het indienen van de aanvraag Omgevingsvergunning overlegd en beoordeeld;
- De MPG-score, welke wordt opgenomen in de aanvraag Omgevingsvergunning, bedraagt 0,5, tenzij er sprake is van (circulaire) innovaties of producten die nog niet in de MPG-systematiek verwerkt zijn. In overleg met de gemeente kan in dat geval de bovengrens uit het Bouwbesluit worden gehanteerd, geldig ten tijde van de vergunningaanvraag;

- Om de hergebruikmogelijkheden van de materialen effectief mogelijk te maken, worden de gebruikte materialen vastgelegd in een materialenpaspoort en wordt in de constructie zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van droge verbindingen.

Energietransitie

Energieneutraliteit is één van de duurzaamheidsambities van het Utrechts college. Energie vormt dan ook een belangrijk onderdeel van de duurzaamheidsvisie voor deze ontwikkeling. Er moet ingezet worden op het meest optimale duurzame en financieel haalbare energieconcept.

Klimaatadaptatie

De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen. Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien in vergelijking met hedendaags. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en beperken hittestress in gebouwen en in de tuinen en (semi) openbare ruimte. Het plan moet bijdragen aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress. Het hemelwater van de gebouwen en de openbare ruimte wordt gebufferd en geïnfiltreerd in de bodem. Vanuit klimaatadaptatie worden eisen gesteld aan tegengaan van hittestress, verdroging en wateroverlast in de stad;

- Neerslag tot 45 millimeter wordt gebufferd en gebruikt of zoveel mogelijk geïnfiltreerd op eigen terrein;
- Neerslag van 45 tot 80 millimeter kan zodanig worden gebufferd en/of afgevoerd, dat er geen schade ontstaat aan bebouwing of voorzieningen;
- Hittestress is een risico voor de kleinere wooneenheden in het programma. De risico's en bijpassende mitigatiemaatregelen (bijv. beschaduwten met luifels/groen, ventilatiemogelijkheden en koelmogelijkheden) dienen onderbouwt te worden.

5.13 Kabels en leidingen

Het eventueel aanpassen/ verleggen van aanwezige kabels en leidingen ten behoeve van deze ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Gezien de benodigde graafwerkzaamheden zal in het kader van de bouw aanvraag een klic-melding worden gedaan. Voor zover bekend bevinden zich geen planologisch relevante kabels- en leidingen in het projectgebied.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De eigenaren binnen het plangebied zijn CD Waterland B.V. (hierna te noemen “de Initiatiefnemer”) en de gemeente Utrecht. CD Waterland B.V. heeft het initiatief genomen voor de herontwikkeling van dit plangebied. Tussen de gemeente en de Initiatiefnemer worden inhoudelijke en financiële afspraken gemaakt, die worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst wordt door de Initiatiefnemer ondertekend voordat de bestemmingsplanwijzigingsprocedure in procedure gaat. De kosten voor het project worden geheel gedragen door de Initiatiefnemer. Met de Initiatiefnemer is op 6 oktober 2020 een intentieovereenkomst gesloten, waarin een voorschot op de plankosten overeen is gekomen. In de daarop aansluitende anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het verder verhalen van de gemeentelijke plankosten, de noodzakelijke grondruil en de wijze waarop de Initiatiefnemer geheel voor eigen rekening en risico de openbare ruimte binnen het plangebied gaat herinrichten. Hiermee is het kostenverhaal volgens art. 6.24 Wro anderszins verzekerd. Daarom is het vaststellen van een exploitatieplan voor deze ontwikkeling niet nodig. De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het te wijzigen bestemmingsplan evenals de kosten voor de vergunningaanvraag worden door middel van de verschillende leges gedekt. De financiële en economische haalbaarheid is aannemelijk door het ondertekenen van de anterieure overeenkomst. De Initiatiefnemer realiseert het plan voor eigen rekening en risico. De gemeentelijke kosten zijn gedekt via de afspraken over het kostenverhaal. Er is door de Initiatiefnemer een planschaderisico-analyse opgesteld. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat de kosten van evt. planschadeclaims voor rekening zijn van de Initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 21 april 2022 is een inloopavond gehouden voor de buurt. Er zijn 25 reacties bij de gemeente binnen gekomen. De reacties hadden vooral betrekking op het parkeren. De reacties zijn door de gemeente beantwoord.

7. Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Op 6 oktober 2020 is het IDOC voor de ontwikkeling van deze locatie door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Deze Bouwenvelop is een uitwerking van deze kaders.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Op 21 april 2022 is een inloopavond georganiseerd. De bijeenkomst vond plaats in Buurthuis de Jager. Tijdens deze inloopavond werden de plannen besproken en hadden omwonenden de mogelijkheid om meer informatie over de plannen te ontvangen, vragen te stellen en suggesties te delen. Er waren veel omwonenden aanwezig. Niet iedereen was even blij met de nieuwe plannen. De zorgen van de omwonenden hadden vooral betrekking op het verdwijnen van enkele parkeerplaatsen en op de veiligheid in het gebied. Er waren zorgen over de toename van de parkeerdruk en of het aantal parkeerplaatsen in de buurt genoeg zijn met de komst van extra woningen. Ook waren er zorgen over de veiligheid van de parkeerterreinen in de omgeving.

Door de gemeente is uitgelegd werd dat op basis van het parkeeronderzoek gebleken is dat er binnen 250 meter van het plangebied voldoende parkeerruimte beschikbaar is. Voor de meesten werd aan het einde van de avond logisch dat er iets op de lege grond terug moest komen en waarom er is gekozen voor deze bestemming (wonen). Het verslag van de participatiebijeenkomst en verdere vervolginformatie is toegestuurd aan de deelnemers en geïnteresseerden.

Het verslag van de participatiebijeenkomst en verdere vervolginformatie is toegestuurd aan de deelnemers en geïnteresseerden.

8. Vervolgtraject

8.1 Planproces

Het plan gaat uit van de bouw van 9 huurappartementen. Hiervoor dient de bestemming te worden gewijzigd van de bestemming gemengd naar wonen.

Na de vaststelling van deze bouwenvelop met gemeentelijke randvoorwaarden kan het ontwerp definitief worden gemaakt. De procedure UPP2 is van toepassing. De bouwenvelop wordt vrijgegeven in de staf gebiedsontwikkeling en wordt ter inzage gelegd. Naast het publiekrechtelijk traject worden de privaatrechtelijk afspraken tussen gemeente en Initiatiefnemer vastgelegd in een anterieure overeenkomst, die vóór de terinzagelegging van de beoogde bestemmingswijziging wordt ondertekend. Nadat de bouwenvelop door het college is vastgesteld kan een gecoördineerde bouwaanvraag (Wabo-procedure en bestemmingsplan wijziging) worden ingediend.

Het onherroepelijk worden van het Projectbesluit en de omgevingsvergunning en de start van de bouw is naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023.

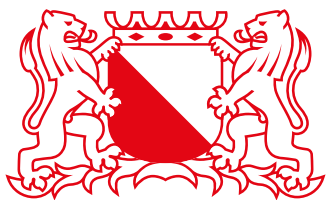
8.2 Planologisch juridisch proces

Nadat de bouwenvelophe is vastgesteld door het college, dient de Initiatiefnemer een bestemmingsplanherziening aan te vragen. Conform het collegebesluit d.d. 6 oktober 2020 wordt voor het verlenen van een omgevingsvergunning een procedure voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) gevolgd.

8.3 Planning

De bouwenvelop wordt eind 2022 ter vaststelling aan het college van Burgemeester en Wethouders voorgelegd.

Na de vaststelling van deze bouwenvelop kan de procedure voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan met de aanvraag van de omgevingsvergunning worden opgestart. De participatie is in het eerste kwartaal van 2022 opgestart. Naar verwachting zal het Projectbesluit eind 2022/begin 2023 ter inzage worden gelegd.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00