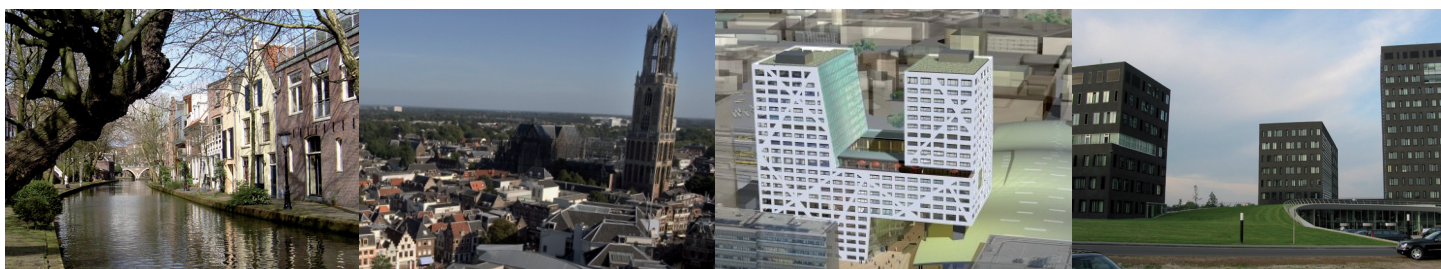


Bestemmingsplan



Teun de Jagerdreef, Overvecht

April 2014



Bestemmingsplan

Teun de Jagerdreef, Overvecht

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstelling	5
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	8
2.1	Rijks- en provinciaal beleid	8
2.2	Gemeentelijk beleid	8
2.3	Conclusie	11
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	12
3.1	Historische ontwikkeling	12
3.2	Beschrijving bestaande situatie	12
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	14
4.1	Projectbeschrijving	14
4.2	Verkeer en openbare ruimte	15
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	17
5.1	Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling	17
5.2	Geluidhinder	17
5.3	Milieuhinder en bedrijvigheid	18
5.4	Externe veiligheid	20
5.5	Luchtkwaliteit	21
5.6	Bodemkwaliteit	22
5.7	Flora en fauna	23
5.8	Gezondheid	24
5.9	Water	25
5.10	Archeologie	30
5.11	Duurzaamheid	32
5.12	Bomen	33
5.13	Kabels en leidingen	33
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Hoofdstuk 7	Juridische planopzet	35
7.1	Inleiding	35
7.2	Planvorm	35
7.3	Opbouw regels	35
7.4	Artikelsgewijze toelichting	35
7.5	Planvorm	38
7.6	Handhaving	38
Bijlagen toelichting		41
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek stemgeluid	
Bijlage 3	Verkennd en aanvullend bodemonderzoek	
Bijlage 4	Luchtkwaliteit onderzoek	
Bijlage 5	Natuurwaarden onderzoek	
Bijlage 6	Volksgezondheid advies	
Bijlage 7	Bouwenvelop	
Bijlage 8	Tweekolommenstuk bouwenvelop	
REGELS		
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	46
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	47
Artikel 3	Groen – 1	47
Artikel 4	Maatschappelijk	47
Artikel 5	Waarde – Archeologie	48
Hoofdstuk 3	Algemene regels	49
Artikel 6	Antidubbeltelbepaling	49
Artikel 7	Algemene bouwregels	49
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	49
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	50
Artikel 11	Algemene regel omtrent (fiets)parkeren	50
Artikel 12	Overige regels	50
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	51
Artikel 13	Overgangsrecht	51
Artikel 14	Slotregel	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het investeren in onderwijs, jeugd en nieuwe schoolvoorzieningen heeft een positief effect op de vernieuwing en sociale aanpak in de wijk Overvecht. Door meer scholen onder één dak te brengen en te combineren met andere maatschappelijke functies zoals een buurthuis en gymzalen, kunnen gebouwen intensiever en efficiënter gebruikt worden. Er ontstaat dan een multifunctionele accommodatie, of wel een kindercluster. De Raad heeft in het Masterplan Primair Onderwijs en het Gebiedsplan Spoorzone onder andere een kader gesteld voor het ontwikkelen van een kindercluster aan de Teun de Jagerdreef. Door het kindercluster kunnen de schoollocaties van de Winterboeidreef 6 en 10 en de Van Brammendreef 4 en Teun de Jagerdreef 5 worden samengevoegd.

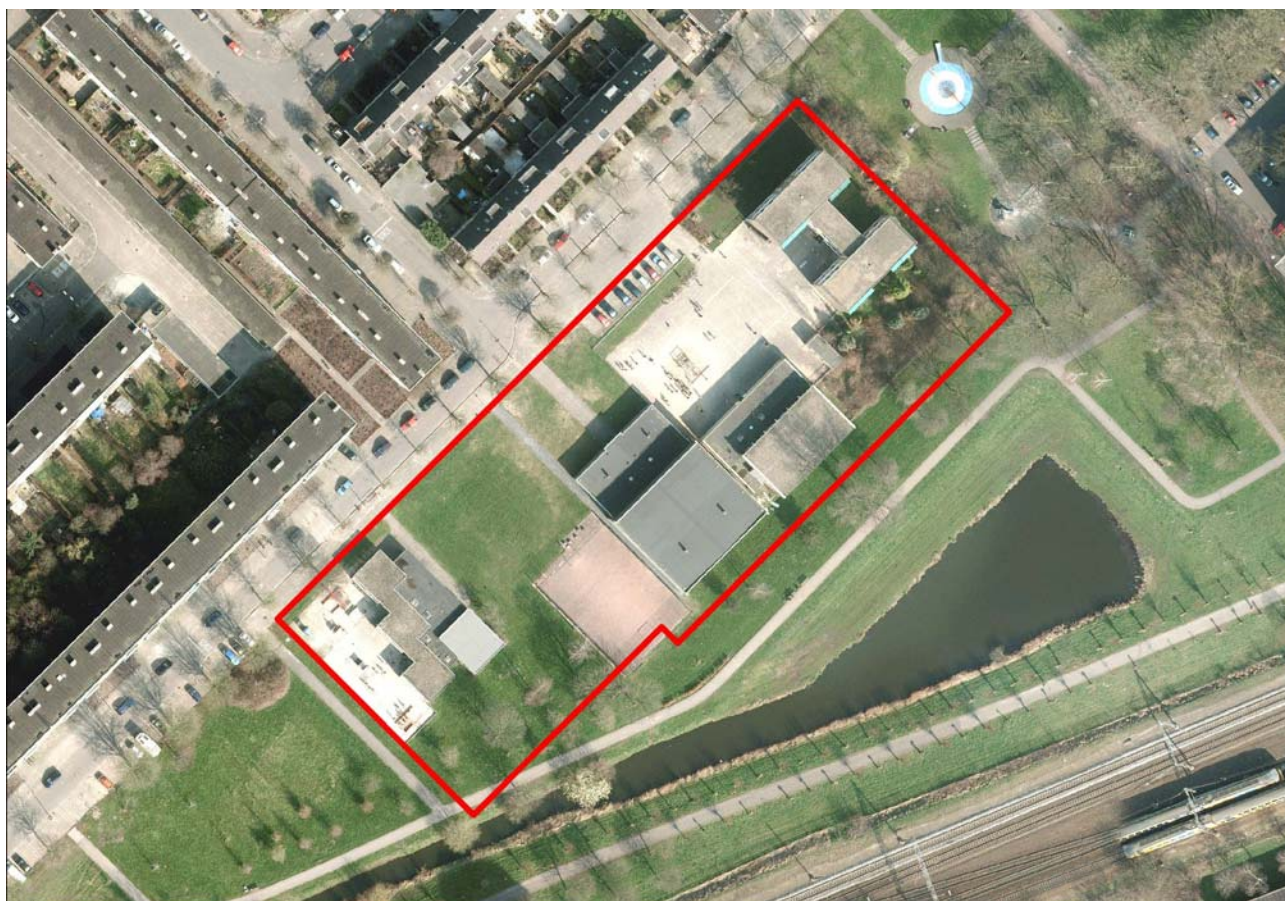
1.2 Doelstelling

Het geplande kindercluster bestaat uit 23 leslokalen, twee speellokalen, een multifunctionele zaal, twee nieuwe gymzalen, twee gymzalen van Trajectum College, een buurthuis van maximaal 600 m² en mogelijk voorzieningen ten behoeve van kinderopvang. De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is deze nieuwe ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het plan richt zich daarnaast op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

In het plan zijn de wijzigingen in de wet- en regelgeving en het beleid van de verschillende overheden op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt. Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuidoosten in de wijk Overvecht. Het wordt begrensd door de Van Brammendreef-Teun de Jagerdreef, de spoorlijn Utrecht-Hilversum en het verlengde van de Suze Noiretdreef.



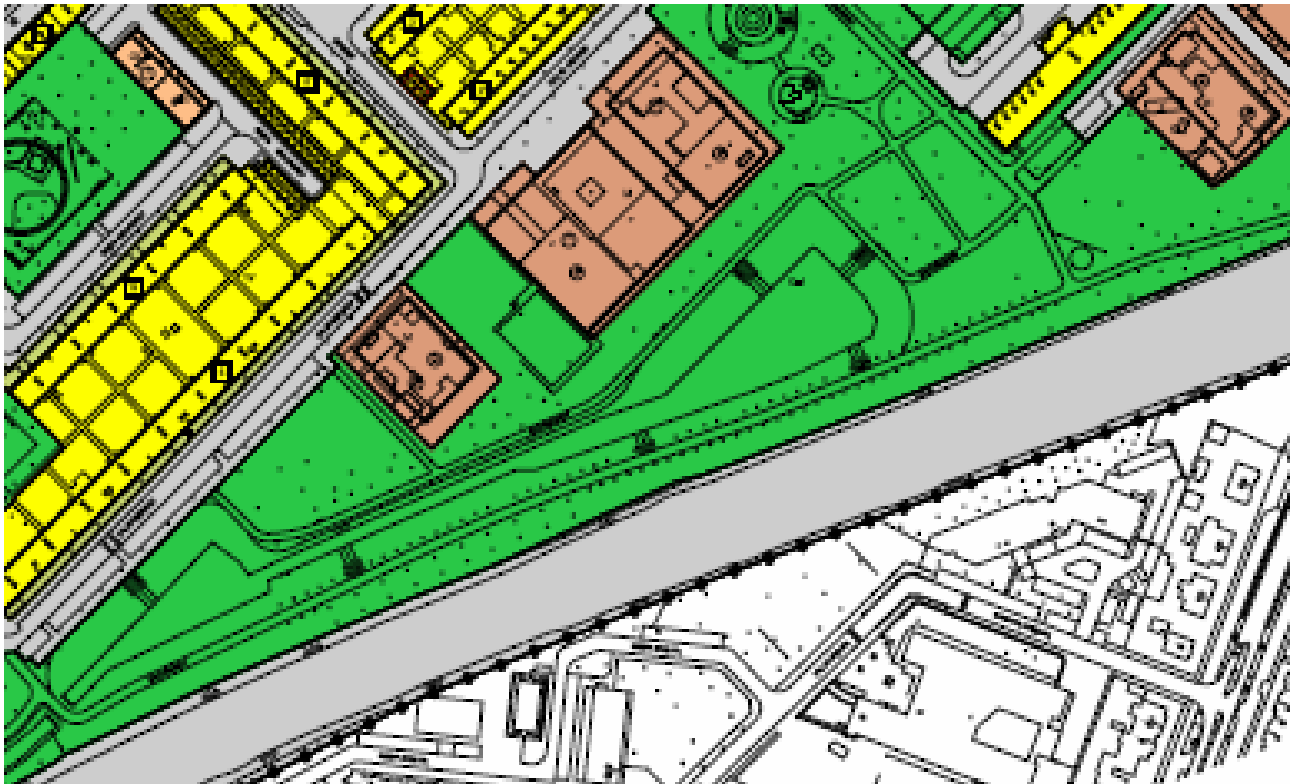
Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het gebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Vastgesteld door raad	Onherroepelijk met ingang van:
Overvecht Noordelijke Stadsrand	21 juni 2012	5 november 2012

In het vigerende bestemmingsplan zijn de bestemmingen Groen, Maatschappelijk en Verkeer- Verblijfgebied vastgelegd. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere maatschappelijke voorzieningen en groenvoorzieningen inclusief voet- en fietspaden en speelvoorzieningen.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende plankaart

De nieuwe ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende plan. Er is een wijziging van dit bestemmingsplan nodig.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijks- en provinciaal beleid

Het rijksbeleid en het provinciaal beleid richt zich op landelijke en provinciale belangen. In dit beleid ligt onder andere een verstedelijkingsopgave voor stedelijk gebied. Strekking daarvan is dat de ruimte die in het bestaand stedelijk gebied (verouderde bedrijventerreinen en wijken) aanwezig is, door verdichting optimaal moet worden gebruikt door revitalisering, herstructurering en transformatie. Maar ook aspecten als het terugdringen van het woningtekort en het versterken van de woonkwaliteit zijn in dit beleid opgenomen. Het plan voldoet aan de doelstellingen van het rijks- en provinciaal beleid. Aangezien dit bestemmingsplan zich richt op nieuwbouwon ontwikkeling in een bestaand stedelijk en bebouwd gebied, is het rijks- en provinciaal beleid verder te globaal voor dit project.

2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Utrecht 2015–2030 (2004)

In de Structuurvisie Utrecht 2015–2030 wordt de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de stad Utrecht beschreven, aan de hand van drie perspectieven: 'de Markt', 'het Podium' en 'de Binnentuin'.

De Structuurvisie Utrecht 2015–2030 bevat de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de stad Utrecht. Op Overvecht is het ontwikkelingsperspectief 'De Binnentuin' van toepassing. De opgave voor dit ontwikkelingsperspectief ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende wijkstructuren. De woonfunctie domineert. Maatvoering en wijkenmerken zijn hierbij leidend. Er is een basispakket aan voorzieningen nodig en kleinschalige functiemenging mogelijk. De herstructureringsaanpak van de naoorlogse wijken omvat naast fysieke ingrepen in woningen, investeringen in voorzieningen, scholen, ruimte voor cultuur ('broedplaatsen') en een aantrekkelijke woonomgeving. Bij de uitvoering van het programma 'Utrecht Vernieuwt' zijn 'versnelling' en 'maatwerk' de sleutelwoorden.

Ruimtelijke visie Overvecht 2004–2020 (2005)

De Ruimtelijke visie Overvecht 2004–2020 biedt het ruimtelijk-programmatisch kader voor alle 'fysieke' vernieuwingsplannen in de wijk. Bij de aanpak van een deelgebied of een project kunnen aan de hand van de visie randvoorwaarden en eisen worden geformuleerd waaraan de plannen moeten voldoen. De visie benoemt de hoofdstructuur. Overvecht kenmerkt zich als een verzameling van woonbuurten gelegen in een groen raamwerk. Voor elke buurt is een bepaald woonmilieu vastgelegd. Uitgangspunt is om te komen tot een grotere verscheidenheid op zowel wijkniveau als van de gehele woningvoorraad in Utrecht.

De locatie Teun de Jagerdreef bevindt zich in de 'Sporzoom'. Belangrijk zijn de recreatieve en ecologische verbinding tussen de Vecht en fort Blauwkapel en de betekenis als park voor de aangrenzende buurten met onder andere sportvelden, speelplekken en waterrecreatie.

Gebiedsplan Overvecht Spoorzone

De ambitie in het gebiedsplan Overvecht Spoorzone is om van de Spoorzone een leefbare, toekomstbestendige wijk te maken waar mensen graag wonen. Met het aanpakken van de Spoorzone wil de gemeente onder meer bereiken dat er over 10 jaar meer mensen in de Spoorzone wonen, waarbij sprake is van sociaaleconomische stijging, er meer differentiatie is in het woningaanbod en sprake is van een mooie en verkeersveilige wijk met herkenbare buurten. De rode draad door alle activiteiten en projecten van dit gebiedsplan is leefbaarheid. Dat wordt vormgegeven door het versterken van de sociale samenhang, meer diversiteit, meer ontmoeting tussen diverse bevolkingsgroepen, betere voorzieningen en het vergroten van kansen voor de huidige bewoners. De gemeente wil dat de huidige en toekomstige bewoners meer keuzemogelijkheden krijgen. Daarom zijn de Kansprojecten bedacht. Dit zijn projecten die Overvecht Spoorzone op de kaart kunnen zetten; projecten die de wijk op een nieuwe manier vervlechten met de stad en tegelijkertijd het woon- en werkmilieu in Spoorzone verbeteren. Er wordt ingezet op vernieuwing van alle basisscholen in de buurt.

De locatie Teun de Jagerdreef is aangeduid als zoeklocatie voor een scholencluster: vernieuwing en samenvoeging van scholen is op deze plek voorzien. De nieuwe scholenclusters zullen, naast onderwijs, ook een bredere functie krijgen. Ze worden hiermee "een huis voor de buurt".

Welstandnota (2004)

In de welstandsnota wordt een onderscheid gemaakt in een drietal beleidsniveaus met een verschillende vrijheid in de omgang met de bestaande stedenbouwkundige structuur en architectuur. Het plangebied is in de nota grotendeels als ontwikkelingsgebied weergegeven. Ontwikkelingsgebieden zijn gebieden die een nieuwe ontwikkeling gaan of zullen krijgen en door hun ligging, omvang of aard van de ontwikkeling een grote invloed hebben op de omgeving. Het gehele plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'open'. 'Open' betekent:

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

De welstandnota geeft richtlijnen voor het toetsen van bouwaanvragen aan welstand in aanvulling op het bestemmingsplan.

Notitie meervoudig ruimtegebruik (2005)

Door functies te combineren, door met elkaar gebouwen te delen, door bepaalde gebieden intensiever te bebouwen, door gezamenlijk te parkeren, door gebouwen 's avonds te gebruiken voor andere activiteiten kunnen we zuinig omgaan met onze ruimte. Combinaties van sociale en recreatieve functies met bijvoorbeeld wonen en werken geven een universeel gevoel van welzijn. Meer levendigheid, een groter gevoel van veiligheid meer diversiteit en meer stedelijkheid zijn daarvan belangrijke en duurzame voordelen. Niet alles kan echter overal en altijd tegelijk, er dient maatwerk geleverd te worden. Intensief (meer m² vloeroppervlak per m² grondoppervlak) en meervoudig (meer functies op een m² vloeroppervlak) ruimtegebruik en herbestemming van functies en daardoor hergebruik van bouwwerken heeft een grote invloed op de benodigde grondstoffen.

Nota Speelruimtebeleid (2009)

De nota Speelruimte geeft een stedelijk kader om in aansluiting op de ontwikkelingen die spelen in de stad de kansen te benutten om meer en goede speel- en verblijfsruimte voor jeugd te realiseren. De visie is een integrale benadering van speelruimte: alle ruimte vormt een basis om te spelen.

De ambitie is dat in de hele stad de Jantje Betonnorm als minimum norm voor het aantal vierkante meters formele speelruimte gaat gelden. Daarnaast is van belang dat de kwaliteit goed is. Deze wordt bepaald door de inrichting, de bereikbaarheid en de (sociale) veiligheid.

Nota Stallen en Parkeren (2013)

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Hiermee is het nieuwe parkeerbeleid van kracht. 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 het 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. In paragraaf 4.2 Verkeer en openbare ruimte wordt hier nader op ingegaan.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2005–2020

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) 2005–2020 staat de gemeentelijke visie op het verkeer en vervoer in Utrecht tot 2020. Een langetermijnvisie op verkeer en vervoer is onder andere nodig om de groei van de mobiliteit in de toekomst goed op te kunnen vangen. Het GVVP bevat beleid en plannen voor de hoofdinfrastructuur gericht op de bereikbaarheid van de stad Utrecht. Het GVVP is, samen met andere sectornota's, uitgangspunt voor wijkverkeersplannen, de uitwerking van stedenbouwkundige en infrastructurele plannen en overige verkeers- en vervoersprojecten.

Om een goede balans tussen bereikbaarheid, veiligheid en leefmilieu te realiseren worden de economische belangrijke gebieden, de kerngebieden, via een aantal verkeersassen voor openbaar vervoer, autoverkeer en goederenverkeer goed bereikbaar gemaakt. In de overige gebieden (verblijfsgebieden) en rond de overige verkeersassen krijgen veiligheid en leefmilieu prioriteit. Ook wordt de mobiliteit buiten piek- en spitsuren gefaciliteerd, maar tijdens piek- en spitsuren moet met name de groei van de automobilititeit worden afgevlakt. Dit gebeurt door het openbaar vervoer en fietsvoorzieningen te verbeteren en door met verkeers- en mobiliteitsmanagement de mobiliteitsvraag zo goed mogelijk over het totale verkeerssysteem te verdelen. Dit beleid is vertaald naar een aantal netwerken voor auto, openbaar vervoer, goederenvervoer en fiets. Deze netwerken vormen uitgangspunten voor het bestemmingsplan en zegt iets over de functie van een straat in het netwerk.

Masterplan Primair Onderwijs 2007–2014

Goed onderwijs vraagt om goede schoolgebouwen. De gebouwen van het Utrechts primair en (voortgezet) speciaal onderwijs (PO en (V)SO) zijn nu niet op orde. Er is veel achterstallig onderhoud en soms is er ook sprake van functionele veroudering. Dat vergt grote investeringen. Het Masterplan Primair Onderwijs en (Voortgezet) Speciaal Onderwijs 2007 – 2014 voorziet in deze investeringen. Het Masterplan PO en (V)SO is een gezamenlijk plan van de Gemeente Utrecht en alle Utrechtse schoolbesturen voor primair onderwijs. In een intensieve samenwerking zijn de noodzakelijke maatregelen voor alle 172 Utrechtse schoolgebouwen van het primair en (voortgezet) speciaal onderwijs geïnventariseerd. Dat heeft geleid tot een heleboel ingrepen, van onderhoud, renovatie, onderwijskundige vernieuwing tot uitbreiding en nieuwbouw. De Teun de Jagerdreef is aangewezen als ontwikkellocatie voor twee basisscholen en aanvullende (wijk)voorzieningen.

Groen, bomen- en water

Het Groenstructuurplan van Utrecht geeft in hoofdlijnen de gebruiksfunctie, de bestemming, de beeldende rol, de ecologische betekenis en het onderhoudskarakter van de groenvoorzieningen in de stad aan. De gemeente wil onder andere het groen in de wijken versterken. Omdat er weinig uitbreidingsmogelijkheden van groenareaal zijn, wordt ingezet op de aanleg en verbetering van groene recreatieve verbindingen (bijvoorbeeld langs de Utrechtse kanalen).

De bomenvisie (2009) heeft als doelstelling een samenhangende bomenstructuur voor de stad te ontwikkelen en te verbeteren, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. En geeft nadere regels over hoe het college omgaat met bomen bij de ontwikkeling van de stad. Zie paragraaf 5.11 Bomen voor meer informatie over de consequenties voor bomen in het plangebied.

Voor water is het uitgangspunt duurzaam stedelijk waterbeheer in bestaand stedelijk gebied. Dit houdt in: schoonwater schoonhouden en zo lang mogelijk vasthouden, infiltreren, afkoppelen, daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterd gescheiden riolering en het realiseren van voldoende waterberging. Dit beleid wordt voor ruimtelijke ontwikkelingen vertaald naar een watertoets, zie verder paragraaf 5.8 Water

Bouwenvelop Kindercluster Teun de Jagerdreef (2012)

In de bouwenvelop staan de randvoorwaarden waaraan de ontwikkeling op deze locatie aan moet voldoen. Op de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt verder ingegaan in paragraaf 4.1 Projectbeschrijving.

Het bouwplan past grotendeels binnen de randvoorwaarden van de bouwenvelop. Op een paar kleine punten wordt van de bouwenvelop afgeweken. Het gaat om de volgende zaken:

- Aan de achterzijde (spoorzijde) steekt het gebouw voor een klein deel buiten de maximale bouwgrens van de bouwenvelop. Aangezien het een zeer kleine en ondergeschikte overschreiding betreft, waar geen directe omwonenden last van kunnen hebben, wordt de overschreiding ruimtelijke acceptabel gevonden.
- De afmetingen en de locatie van het schoolterrein en de buitenruimte van het buurthuis verschillen ten opzichte van de bouwenvelop. Aan de zijde van de Teun de Jagerdreef en het park aan de spoorzijde en de zijde van de groene voeg wordt de buitenruimte groter. De grotere buitenruimte maakt dat het gebouw beter kan worden ingepast en dat op eigen terrein ook voldoende ruimte gevonden kan worden voor fietsparkeren. Daarnaast worden de toegangspaden tot het terrein geminimaliseerd. Er blijft, ook aan de Teun de Jagerdreef voldoende openbare ruimte over voor stoep en parkeren.
- Door de toevoeging van buitenruimte aan de oostzijde is de mogelijkheid voor het toevoegen van buitenruimte aan de westzijde beperkt. De maatschappelijke bestemming is verkleind. Om hetzelfde programma te kunnen realiseren is het bebouwingspercentage verhoogd. De bebouwing zal niet dichter naar de bebouwing aan de Teun de Jagerdreef toe komen, maar het kleinere vlak wordt dichter bebouwd.

2.3 Conclusie

Het plan past binnen de uitgangspunten van het landelijke en provinciale beleid en de gemeentelijke structuurvisie. Het bestemmingsplan ligt ook in lijn met sectorale gemeentelijke nota's die van belang zijn voor dit gebied: wonen, verkeer, parkeren, economie, detailhandel, groen en water. Het bestemmingsplan legt vast wat in de bouwenvelop is opgenomen, op een paar kleine punten wordt hiervan afgeweken.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

De ontwikkeling van de wijk Overvecht begon met de ontginningen vanaf de Vechtoevers in de twaalfde eeuw. Het doel van de ontginningen was om de woeste grond geschikt voor akkerbouw en begaanbaar te maken. De ontginningen begonnen vanaf de Vecht, waarbij loodrecht op de Vecht een aantal waterlopen en insteekwegen werden gemaakt. De onderverdeling in blokken is te herkennen aan de verspringende bebouwingslinten. Later werden de gronden steeds natter doordat veen werd afgegraven en werden in gebruik genomen als weidegrond. De kenmerkende slagenverkaveling is nog steeds zichtbaar vanaf de Gageldijk.

Tot de negentiende eeuw speelden de voornaamste ontwikkelingen in het gebied zich langs het water af. In 1821 werd begin gemaakt met de aanleg van de forten en bunkers van de Hollandse Waterlinie. Tevens werd in deze periode, in 1860, aan de Vinkenkaade een woonbuurtje met arbeiderswoningen gesticht.

In de periode na de Tweede Wereldoorlog kwam de verstedelijking echt op gang. De bebouwing van de stad Utrecht breidde uit en de Gageldijk werd de rand van het stedelijk gebied. De woonwijk Overvecht is gerealiseerd in de jaren zestig. Overvecht is een typisch product van haar tijd. Het idee was om herkenbare buurten te bouwen, die als hechte gemeenschappen functioneerden. Bewoners konden in deze buurten alle functies vinden die ze nodig hadden. Naast een ruime woning en buurtwinkels waren dat scholen, groenvoorzieningen, kerken en gezondheidszorg. Cruciaal voor deze menselijke stad was de geleiding: van woning naar buurt naar wijk naar stad. Een tweede aspect dat zorgde voor een verandering van de manier waarop wijken werden gebouwd was dat er in deze naoorlogse periode grote aantallen woningen gerealiseerd dienden te worden. Er werden bouwsystemen ontwikkeld met grote van te voren gefabriceerde elementen die op de bouw in elkaar werden gezet.

Stadsdeel Overvecht is gemaakt voor 45.000 inwoners en is opgedeeld in verschillende buurten in groen. Het groene raamwerk zorgde voor de samenhangende structuur. In het groene raamwerk was naast groene en recreatieve voorzieningen ook plaats voor veel verschillende maatschappelijke voorzieningen. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in Overvecht- Zuid en maakt een onderdeel uit van het groene raamwerk.

Na de voltooiing van Overvecht in de jaren '80 is op bepaalde plekken nieuwe bebouwing toegevoegd. Deze nieuwbouw bestaat voornamelijk uit kleinschalige woonbuurtjes in het groen. De laatste jaren is er extra aandacht voor de problemen in de wijken. Overvecht is samen met veertig andere wijken in Nederland, aangewezen als "aandachtswijk" om de leefbaarheid te verbeteren. Hierbij ligt de nadruk op het gebied van wonen, werken, leren, integreren en veiligheid. Dit heeft gezorgd voor zeer veel plannen en projecten, zowel van sociale als fysieke aard.

3.2 Beschrijving bestaande situatie

Bestaande functies

In de panden Van Brammendreef 4 en Teun de Jagerdreef 3 en 5 is Openbare Basisschool Overvecht gevestigd (inclusief gemeentelijke gymzaal). Daarnaast is er een gebouw met twee gymlokalen met bijbehorende kleedruimten. Dit gebouw is in gebruik door het Trajectum College. De gymzalen worden ook in de avonden door (sport)verenigingen gebruikt. Naast deze gymlokalen ligt een omheind openbaar speelveld. Ten noordwesten van het plangebied liggen eengezinswoningen en portiekflats. Ten noordoosten van de locatie liggen speelplekken. De portiekflats zullen gedeeltelijk worden gesloopt in het kader van het herontwikkelingsplan.

De scholenlocaties aan Van Brammendreef en Teun de Jagerdreef zijn gebouwd als losse elementen in het groene raamwerk. Dit is kenmerkend voor Overvecht. De verschillende gebouwen hebben een hoogte van één tot twee bouwlagen (maximaal circa 7 meter). De school op deze locatie is een bestaande situatie. Aan de zijde van het park zijn de gebouwen veelal gesloten en omzoomd door bomen en struiken. Hierdoor zijn ze vanuit het omliggende park nauwelijks zichtbaar.

Openbare ruimte en parkeren

Op eigen terrein zijn circa 10 parkeerplaatsen aanwezig. Langs de Van Brammendreef en Teun de Jagerdreef wordt op de rijbaan geparkeerd door zowel bewoners van aangrenzende woningen als gebruikers van de scholen. Incidenteel wordt er buiten de officiële parkeerplaatsen geparkeerd.

3.2.1 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

Het pand Teun de Jagerdreef 5 is een zogenaamde MUWI-school. Dit is een schooltype dat speciaal ontwikkeld is na de oorlog om seriematig scholen te kunnen bouwen. Het is ontwikkeld door het Rotterdamse Aannemersbedrijf Muys & De Winter (MUWI). Kenmerkend is de H-opzet met de centrale hal, c.q. trappenhuis met daaraan gekoppeld de lokalenvleugels, waarbij de lokalen zo zijn geplaatst, dat ze aan twee zijden licht krijgen. De school aan de Teun de Jagerdreef behoort tot derde serie uit 1965. Er is ook in die periode een gymnastieklokaal volgens hetzelfde systeem bijgebouwd. MUWI scholen behoren tot een karakteristieke categorie scholen uit de jaren zestig. De school aan de Teun de Jagerdreef is nog geheel gaaf.

Overvecht-Zuid wordt gekenmerkt door een indeling in carrévormige buurten, gescheiden door groene voegen, voorzieningen (winkels) in buurtcentra en losse voorzieningen als scholen en kerken in het groen. De buurten worden van elkaar gescheiden door groene voegen (met paden en speelplekken) welke verbonden zijn met de parkaanleg. Ze vormen één doorlopend groen netwerk. De groene voeg grenzend aan het plangebied is nog bijzonder gaaf en heeft daardoor een hoge cultuurhistorische waarde.

3.2.2 Structuurbepalende elementen

Het groene raamwerk is de belangrijkste hoofdstructuur van Overvecht. Dit raamwerk bestaat niet alleen uit groene functies, maar ook hoofdwegen en voorzieningenclusters maken onderdeel uit van het raamwerk. Deze wegen en voorzieningen worden omgeven door groen en geven daarmee Overvecht een eigen identiteit. Het raamwerk is ook de belangrijkste publieke ruimte van de wijk. Dit is de plaats waar mensen elkaar ontmoeten; het zorgt voor de samenhang binnen de wijk.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Programma

Kindercluster Teun de Jagerdreef bestaat uit 23 leslokalen, twee speellokalen, een multifunctionele zaal, twee nieuwe gymzalen, twee gymzalen van Trajectum College, een buurthuis van maximaal 600 m² en mogelijk voorzieningen ten behoeve van kinderopvang. De totale omvang van de nieuwe accommodatie bedraagt daarmee circa 5.900 m² bvo. Voor buitenruimte is 1.500 m² nodig.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

De bebouwingsmogelijkheden bieden ruimte aan een gebouw binnen een compact bouwvlak, parallel aan de Teun de Jagerdreef. Deze situatie sluit globaal aan bij de huidige ruimtelijke opzet en oriëntatie en laat het Spoorzoompark grotendeels intact. Het padenstelsel van het park wordt niet aangetast door het bouwplan, wel wordt op een paar plekken aangesloten op de bestaande padenstructuur om entrees naar de school mogelijk te maken. Het speelveld dat nu tussen de bebouwing ligt zal worden verplaatst naar een andere plek binnen het plangebied.

Het gebouw moet worden gebouwd binnen aangegeven maximale bouwgrens. Het bouwvlak mag tot 85% worden bebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Een duidelijke geleding in massa moet worden aangebracht zodat het gebouw zich in maat en schaal verhoudt tot bebouwing elders in het groene raamwerk en de gebouwen in de aangrenzende woonbuurt. De afzonderlijke voorzieningen moeten zich uitnodigend en 'open' naar de straatzijde presenteren zodat interactie met de omgeving ontstaat.

De gymzalen van Trajectum College worden in het nieuwe complex ingepast. Zij vormen straks één samenhangend ontwerp. De nieuw te bouwen gymzalen worden op de verdieping gerealiseerd om 'blinde gevels' op de begane grond te voorkomen.

Extra bebouwing (ten behoeve van bijvoorbeeld speelgoed- of fietsenberging) moet binnen het bouwvlak worden ingepast en zijn bij voorkeur onderdeel van het hoofdgebouw. Plaatsing daarvan op de erfgrans is uitdrukkelijk niet gewenst.



Afbeelding 3: Sfeerimpressie

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

Het gebied wordt ontsloten via de Teun de Jagerdreef, de Van Brammendreef en Ebrondreef. Op de dreven is de maximum snelheid 50 km/uur. Mogelijk wordt dit in de toekomst aangepast naar 30 km per uur.

De ontwikkeling is niet van dergelijke omvang dat er grote veranderingen optreden in de verkeersstromen. De toename van het verkeer zal gering zijn en gezien de functies ook op een klein gedeelte van de dag.

4.2.2 Openbare ruimte en groen

De locatie ligt in het Spoorzoompark. Dit is onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Openbaar groen, waterpartijen, boomgroepen en fiets- en wandelpaden zijn kenmerkend voor dit deel van het groene raamwerk van Overvecht. Door de begrenzing van de schoolterreinen met hekken, de opgaande beplanting rondom de gebouwen en de blinde gevels van de gymzalen vormt het geheel een 'obstakel' in het park.

4.2.3 Parkeren

Fietsparkeren

Voor fietsparkeren bij de school gelden richtlijnen: 30–40 plekken/100 leerlingen. Voor buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf zijn deze 1–3 plekken/10 kinderen. Deze aantallen moeten op het terrein van de school worden opgelost en betreffen zowel kinderen, leraren als bezoekers.

Het aantal fietsparkeerplaatsen in het nieuwbouwplan moet voldoen aan het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgesteld op 18 maart 2013. Op basis de 'Nota Stallen en Parkeren' gelden de volgende normen:

Programma	Berekeningswijze	Norm
School	medewerkers per 10 leerlingen	0,4
School	bezoekers per 10 leerlingen	6,2
BSO/KDV	per 100 m2 bvo	2 (waarvan minimaal 3 bakfietsplaatsen)
Buurthuis	per bezoekersaantal	0,5
Gymzaal	per 100 m2 bvo	4

Autoparkeren

Voor het aandeel halen en brengen van kinderen per auto geldt de richtlijn: 30% van het aantal leerlingen van de groepen 1–3 en 10% van het aantal leerlingen van de groepen 4–8. Bij verschillende aanvangs- en eindtijden van de twee scholen, mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd. Het halen en brengen voor kinderopvang vindt plaats binnen de beschikbare parkeerplaatsen ten behoeve van de scholen. Ten behoeve van parkeren voor het kindercluster kan uitgegaan worden van 20% dubbelgebruik met de omliggende woningen.

Het aantal parkeerplaatsen in het nieuwbouwplan moet voldoen aan het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgesteld op 18 maart 2013. Op basis de 'Nota Stallen en Parkeren' moet voldaan worden aan de onderstaande parkeernormen.

Programma	P-norm (per 100 m2 bvo)
School	min. 0,5 max. 1,0
BSO/KDV	min. 0,7 max 0,9
Buurthuis	min 1,0 max. 3,0
Gymzaal	min. 1,2 max. 1,7

Er komen naar verwachting 41 parkeerplaatsen. Autoparkeren en halen/brengen vindt zo dicht mogelijk bij het kindercluster plaats. Aan de Teun de Jagerdreef is voldoende ruimte om nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling

Kader

Het doel van een milieu effect rapportage (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 van plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport (MER) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit m.e.r. staat omschreven welke activiteiten MER-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) zijn. Echter ook initiatieven die onder de drempelwaarde van het Besluit m.e.r. vallen, dienen kritisch bekeken te worden of deze belangrijke nadelige milieueffecten kunnen hebben. Indien dit het geval is, dient hiervoor ook een MER of m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

Plansituatie & conclusie

De in dit plan opgenomen activiteit overschrijdt niet de voor deze categorie geldende drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.. Tevens zijn er, zoals blijkt uit onderstaande beschrijving van de milieuaspecten, geen andere factoren aanwezig die aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een MER en is gezien de aard, omvang en ligging van het project geconcludeerd dat er geen sprake van aanzienlijke nadelige milieugevolgen. Er hoeft voor dit plan geen MER of m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

5.2 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:

1. bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
2. bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt);
3. reconstructie van wegen;
4. 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. Indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels', kan hierop een uitzondering worden gemaakt. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48–63 dB, voor spoorweglawaai 55–68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50–55 dB(A).

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient akoestisch onderzoek uitsluitsel te geven over de te verwachte geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden, die zijn vastgelegd in de gemeentelijke geluidnota, kan door burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. De voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht 2007 op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn:

- Iedere woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel;
- De woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
- Indien 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

Het plangebied ligt binnen de geluidszones van het spoor Utrecht–Amersfoort/ Hilversum en de Van Brammendreef/Teun de Jagerdreef. Vanwege deze wegen zal de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder van 48 dB naar verwachting licht worden overschreden. Vanwege de sporen zal de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder van 53 dB worden overschreden. De geluidsbelasting gaat de maximale ontheffingswaarde niet te boven. Het college besluit omtrent een ontheffing hogere grenswaarden voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Om hinder van het spoorlawaai voor het lesgeven te beperken, verdient het de voorkeur om leslokalen aan de zijde van de Brammendreef/Teun de Jagerdreef te situeren.

Voor de situering van de waarneempunten wordt verwezen naar het rapport "Bouwenvelop Kinderkluster Teun de Jagerdreef, akoestisch onderzoek" van M+P Raadgevende ingenieurs, kenmerk M+P.GUT.13.02.1, datum 9-4-2013.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt voldoet het plan aan de eisen die daaraan op grond van de Wet geluidhinder en in het kader van goede ruimtelijke ordening worden gesteld.

5.3 Milieuhinder en bedrijvigheid

Kader

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

Plansituatie

Er zijn in de omgeving van de MFA geen bestemmingen met een milieuzonering aanwezig die bij de MFA hinder zouden kunnen veroorzaken.

De te realiseren bestemming heeft zelf op grond van de milieuzonering een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Aangezien er zich binnen 30 meter van de perceelgrens woningen bevinden is geluid van stemgeluid op het schoolplein een aandachtspunt. Daar is een onderzoek naar uitgevoerd waarin tevens naar het geluid van autoverkeer van en naar de MFA's is gekeken.

Voor de geluidsberekeningen wordt verwezen naar de bijlage: "Geluid MFA Ibisdreef/Teun de Jagerdreef Utrecht" Gemeente Utrecht, datum 19-7-2013

De dichtbijgelegen woningen bevinden zich aan de noordwestzijde, in een flat (5 lagen) en in grondgebonden woningen aan de Teun de Jagerdreef. De grondgebonden woningen aan de Ebrodreef en de Noiretdreef liggen met de kopse kant naar het plangebied. Voor de gevel van het flatgebouw zijn rekenpunten gelegd op 2 en 14 m. In de andere richtingen liggen woningen op een veel grotere afstand. De kortste afstand tot woningen is circa 23 m.

Bij het wijzigen van een bestemming moet de gemeente zich een oordeel vormen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. In dit verband is het stemgeluid van buiten spelende kinderen van belang. Voor de beoordeling daarvan wordt gebruik gemaakt van de systematiek van de publicaties 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG 2009.

De richtwaarde voor deze buurt is overdag 45 dB(A) voor het langtijdgemiddelde geluidniveau $L_{Ar,LT}$, omdat de woningen niet direct aan een drukke doorgaande weg liggen, zoals weergegeven in de Geluidnota Utrecht. De richtwaarde voor het momentaan hoogste geluidsniveau (L_{Amax}) is hier 65 dB(A).

Bij overschrijding van de richtwaarde moet de gemeente een afweging maken van het belang van de bestemming, in dit geval een MFA in de wijk, en het woon- en leefklimaat voor omwonenden. Voor die afweging bestaan geen wettelijke regels of grenswaarden.

Wel moet een school, als die eenmaal is gerealiseerd, voldoen aan landelijke milieuregels, zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer. De geluidgrenswaarden daarin gelden voor het totale invallende geluid ($L_{Ar,LT}$) van de school, van bijvoorbeeld ventilatoren en afzuigingen, maar daarbij mag niet het stemgeluid vanaf het speelplein worden betrokken.

Er is een rekenonderzoek uitgevoerd naar het stemgeluid dat kan worden verwacht bij een aantal varianten voor de ligging van het schoolplein. Aangenomen is dat het MFA uit twee bouwlagen bestaat. De belangrijkste conclusies zijn:

- Het hoogste berekende langtijdgemiddelde geluidsniveau dat kan worden verwacht voor stemgeluid van het schoolplein is 61 dB(A);
- Het hoogste L_{Amax} dat van stemgeluid vanaf het schoolplein kan worden verwacht is 57 tot 73 dB(A).

Geluid van autoverkeer van en naar de MFA

Met een rekenonderzoek is bepaald wat de te verwachten geluidsniveaus van het autoverkeer van en naar de MFA zal zijn, de zogenaamde verkeersaantrekkende werking. Daaruit blijkt dat de etmaalwaarde alleen bij woninggevels aan de Teun de Jagerdreef, de Van Brammendreef en de Ebrodreef 1 tot 3 dB boven de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) komt. Een lager niveau is niet bereikbaar omdat er geen andere aan- of afvoerroutes zijn en afscherming geen optie is. Omdat de te verwachten gevelwering van deze woningen zeker 20 dB zal zijn zal het binnenniveau niet hoger zijn dan 35 dB(A).

Conclusie

De te verwachten geluidsniveaus door stemgeluid liggen ruim hoger dan de richtwaarden voor het langtijdgemiddelde geluidsniveau van 45 dB(A). Ook de richtwaarde voor het hoogste momentane geluidsniveau, L_{Amax} van 65 dB(A) wordt overschreden.

Het is de vraag of dit een ernstige aantasting in houdt van het woon- en leefklimaat. De beantwoording van de vraag is complex te meer dat hiervoor geen wettelijke grenswaarden voor bestaan. Daarnaast speelt mee dat de school op deze locatie een bestaande situatie is. In de huidige situatie is een Openbare Basisschool gevestigd op de Van Brammendreef 4 en Teun de Jagerdreef 3 en 5 (inclusief gemeentelijke gymzaal). Daarnaast is er een gebouw met twee gymlokalen met bijbehorende kleedruimten. Dit gebouw is in gebruik door het Trajectum College. De gymzalen worden ook in de avonden door (sport)verenigingen gebruikt. Naast deze gymlokalen ligt een omheind openbaar speelveld.

Het treffen van maatregelen is mogelijk door het aanbrengen van geluidsschermen. Aan te bevelen en realistischer is echter om bij het ontwerp rekening te houden met het stemgeluid, zodanig dat de bouwmasa van de MFA zorgt voor afscherming van stemgeluid vanaf het schoolplein waardoor de geluidsniveaus lager zullen uitvallen. Gelet op het belang van de school op deze locatie en de vergelijking met de bestaande situatie en oordelen wij dat het onderdeel stemgeluid geen beperking is voor de geplande ontwikkeling.

Het geluid van autoverkeer van en naar de MFA veroorzaakt bij nabijgelegen woningen geluidsniveaus die 1 tot 3 dB boven de voorkeursgrenswaarde liggen maar dit is geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Kader

In bestemmingsplannen wordt aandacht besteed aan de veiligheidsrisico's die zware bedrijven kunnen veroorzaken. Naast de bedrijven kan ook het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor of water en door buisleidingen, risico's opleveren.

De normen en richtlijnen voor externe veiligheid komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), uit de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierin is voorgeschreven dat kwetsbare bestemmingen voldoende afstand moeten houden tot bedrijven en transportroutes en kunnen beperkingen aan de bebouwingsdichtheid wenselijk zijn.

Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR); Het plaatsgebonden risico (PR) bestaat uit de kans op het overlijden van een onbeschermd persoon die zich 24 uur nabij de ongevallocatie bevindt. De normhoogte voor PR bedraagt 10^{-6} /jaar voor gevoelige bebouwing. Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte kan overlijden ten gevolge van een calamiteit. Voor het GR is een zogeheten oriënterende waarde vastgesteld – voor transport bedraagt deze waarde 10^{-4} /jaar bij 10 doden, 10^{-6} /jaar bij 100 doden enzovoort. Het GR is een oriënterende waarde; van deze waarde kan onder voorwaarden worden afgeweken.

Het lokale verkeer van gevaarlijke stoffen wordt in het kader van de routeringsregeling geregeld via jaarlijks door vervoerders aan te vragen ontheffingen. De omvang van dit lokale transport is zo gering dat de norm voor PR niet wordt bereikt en het GR ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

Plansituatie

Er zijn geen gevaarlijke bedrijven of activiteiten in de omgeving waarvan de hinderzones over het plangebied vallen. Tevens omvat het bestemmingsplan geen bestemming die zelf veiligheidsrisico's tot stand brengt.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

Kader

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

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

Scholen zijn gevoelige bestemmingen in de zin van de Wet luchtkwaliteit. Het Besluit gevoelige bestemmingen kent een onderzoeksplicht binnen de zones van respectievelijk 300 meter vanaf de rand van een rijksweg en 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Aangezien de locatie van het scholencluster buiten genoemde zones ligt volgen uit dit besluit geen (onderzoeks-) verplichtingen of beperkingen ten aanzien van de realisering van gevoelige bestemmingen.

Plansituatie

De voorgenomen realisatie van de MultiFunctionele Accommodatie (MFA) aan de Teun de Jagerdreef te Utrecht valt niet rechtstreeks onder de in de Regeling NIBM genoemde lijst met categorieën van gevallen. Daarom is aan de hand van de NIBM-tool (versie 17-10-2012; Ministerie van Infrastructuur & Milieu) een beoordeling uitgevoerd (Notitie: Luchtkwaliteit MFA Teun de Jagerdreef; 26 april 2013). Hierbij zijn de effecten van de toename van de verkeersintensiteiten op de luchtkwaliteit beschouwd, uitgaande van een 'worst-case' benadering. Het is aannemelijk dat de maximale bijdrage van het extra verkeer ruim onder de toegestane 1,2 µg/m³ blijft.

Conclusie

Met behulp van de NIBM-tool wordt geconcludeerd dat, uitgaande van een 'worst-case' benadering voor alle parameters, het extra verkeer ten gevolge van de ontwikkeling van de MFA aan de Teun de Jagerdreef kan worden aangeduid als NIBM.

Daarnaast zijn er in de directe nabijheid geen ontwikkelingen voorzien die gebruik maken of zullen maken van dezelfde ontsluitingsinfrastructuur en waarmee op grond van de anticumulatiebepaling uit het Besluit NIBM rekening moet worden gehouden. Dat wil zeggen dat kan worden aangenomen dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk voor het onderdeel luchtkwaliteit.

Op grond van artikel 5.16, lid 1 onder c van de Wet milieubeheer vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.6 Bodemkwaliteit

Kader

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

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels ná 1987 is ontstaan, is een "nieuw geval". Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan dienen te worden gemaakt.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde 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.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te 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 nabij gelegen grondwaterverontreinigingen.

Plansituatie

Overvecht is in de 60-er jaren opgespoten met licht verontreinigd zand. Daarvoor was het een veenweide gebied met een dicht slotennet. Volgens het historisch onderzoek (uitgevoerd conform NEN5725) is op de locatie een ondergrondse tank aanwezig. De ondergrondse tank is echter niet teruggevonden. Ook zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van de (voormalige) ondergrondse tank. Niet uitgesloten kan worden dat deze na sloop en bij de uitvoering van grondwerk als nog wordt aangetroffen. De zandige ophooglaag heeft doorgaans een dikte van circa 1,3 meter. Ter plaatse van gedempte watergangen is zand aangetroffen tot 2,5 meter -mv. Naar de bestaande watergangen toe wordt de zandlaag dunner door de aanwezigheid van het talud. De ophooglaag is plaatselijk zwak puin- of baksteenhoudend. De oorspronkelijke toplaag is kleiig en bevat bijmenging van puin- en verbrandingsresten. Er zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De zandige ophooglaag is licht verontreinigd met zware metalen en plaatselijk PAK. De toplaag van de oorspronkelijke bodem is plaatselijk sterk verontreinigd met koper (3 separate monsters, hoogste gehalte 550 mg/kg d.s.) en/of lood (1 separaat monster, hoogste gehalte 770 mg/kg d.s.). De gemiddelde gehalten aan koper en lood in deze laag zijn respectievelijk 120 en 240 mg/kg d.s. Beide gehalten liggen ruim onder de gemiddelde I-waarden van respectievelijk circa 180 en 500 mg/kg d.s.

Het adviesbureau 'NIPA Milieutechniek b.v.' trekt als conclusie: '4 spots met sterke bodemverontreiniging; nader onderzoek uitvoeren om vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging'. Onze conclusie is echter: door de spreiding van de sterke gehalten over het terrein beschouwen wij het als heterogeen verontreinigd en is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is voor de zekerheid een risicobeoordeling uitgevoerd om uit te sluiten dat er mogelijk risico's zouden kunnen optreden. Voor het "worst-case-scenario" is gerekend met de hoogste gehalten en de dunste afdeklaag (0,4 meter). Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van actuele risico's.

Het veenpakket bevat arseengehaltes boven de Interventiewaarden. Deze verhoogde gehalten zijn van natuurlijke oorsprong en worden niet als een geval van ernstige bodemverontreiniging beschouwd. Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd. Omdat in de huidige en toekomstige situatie (uitgaande van het eerder genoemde worst case scenario) geen sprake is van actuele risico's zal het bevoegd gezag ten aanzien van de Wet bodembescherming, de eigenaar van het perceel niet aanschrijven een nader onderzoek te verrichten. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Gelet op de getrokken conclusies in de vorige paragraaf vormt de bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik.

5.7 Flora en fauna

Kader

Het Groenstructuurplan Utrecht (vastgesteld door de raad in april 2007) heeft tot doel het verhogen van de kwaliteit van het stedelijk groen ten behoeve van de leefbaarheid van de stad. In het Groenstructuurplan zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd. Deze groenstructuren hebben zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook ecologische functie. Het is op grond van dit Groenstructuurplan de bedoeling dat de kwaliteit van het groen in deze zones zich steeds verder ontwikkelt en verbetert. Veranderen van functie is alleen mogelijk na bestuurlijke afweging. Een afname van oppervlakte van de stedelijke groenstructuur dient te worden gecompenseerd.

In de Flora- en faunawet zijn verschillende verbodsbepalingen opgenomen om in het wild levende flora en fauna te beschermen. Het is verboden om dieren opzettelijk te verontrusten, te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren of te beschadigen. Ook is het verboden om beschermde planten te beschadigen of van hun groeiplaats te verwijderen. De Flora- en faunawet legt daarnaast een algemene zorgplicht op voor alle (wilde) dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Ruimtelijke ontwikkelingen en uitvoering van projecten of (bestemmings)plannen mogen niet in strijd zijn met de internationale richtlijnen of de Flora- en faunawet. Indien er een besluit wordt genomen op grond van de Wet ruimtelijke ordening waarbij de uitvoering van het besluit gevolgen kan hebben voor beschermde soorten, moet getoetst worden of beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. Ook dient te worden bekeken wat de eventuele effecten van de activiteiten op de soorten zijn. De centrale vraag daarbij is of er een vrijstelling of een ontheffing nodig is op grond van de Flora- en faunawet. Dit is afhankelijk van de beschermingsgraad van de aangetroffen soort.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient van tevoren duidelijk te zijn dat de Flora- en faunawet niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan en dat eventuele ontheffing of vrijstelling zal worden verleend.

Plansituatie

Het plangebied ligt in de stedelijke hoofdgroenstructuur en is voor Utrecht ecologisch belangrijk. Door uitvoering van het plan wordt het bebouwde/ verharde oppervlak groter.

Bureau Waardenburg heeft op basis van bronnenonderzoek en een veldbezoek op 29 januari 2013 de eventuele effecten van de geplande werkzaamheden in het kader van de herbestemming beoordeeld in het kader van de Flora- en faunawet (Ffwet).

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Utrecht in het zuidoosten van de wijk Overvecht. Het plangebied ligt in het Spoorzoompark. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3,8 ha en wordt begrensd door de Van Brammendreef–Teun de Jagerdreef, de spoorlijn Utrecht–Hilversum en het verlengde van de Suze Noiretdreef. In het plangebied staan meerdere panden van de openbare basisschool Overvecht. Ook staan er gymlokalen en een omheind openbaar speelveld. Het plangebied heeft verder een vrij open karakter (gazon met solitaire bomen). Aan de zijde van het spoor ligt een watergang.

Als gevolg van de bouw van het kindercluster kunnen effecten op vleermuizen en algemeen voorkomende broedvogels aan de orde zijn. Door de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen en nesten van enkele algemene beschermde soorten (Ffwet Tabel 1 en broedvogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn) bedreigd of vernietigd worden, met name door het verwijderen van de struweel rondom de gebouwen.

Door het slopen van het schoolgebouw aan de noordoostelijke zijde van het plangebied kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen neemt als gevolg van de ontwikkeling niet af; het te kappen deel van de beplanting vormt geen wezenlijk onderdeel van het foerageergebied, maar slechts een zeer beperkt deel. Bovendien neemt het totale oppervlak bebouwing niet of nauwelijks toe (het centrale schoolgebouw verdwijnt en er vindt daar geen herbouw plaats). Het plangebied behoudt daardoor in de nieuwe situatie dezelfde oppervlakte aan groen/beplanting. Als gekozen wordt voor een te bebouwen oppervlakte tot in de watergang, kan dit effecten hebben op bittervoorn en kleine modderkruiper. Indien de randvoorwaarden worden opgevolgd, zijn effecten uit te sluiten.

Conclusie

De stedelijke hoofdgroenstructuur wordt aangetast. De aanwezigheid van beschermde soorten vormt geen belemmering voor sloop van de bestaande school en nieuwbouw van een multifunctionele accommodatie aan de Teun de Jagerdreef, mits:

- Het hoofdgebouw nader onderzocht wordt op vleermuizen. Dit onderzoek omvat enkele veldbezoeken in de periode mei t/m september;
- Aanbevelingen die uit het vleermuisonderzoek volgen worden opgevolgd (bijvoorbeeld het tijdig ongeschikt maken van het gebouw als verblijfplaats en het bieden van alternatieve behuizing voor vleermuizen);
- Bij herinrichting geen extra verlichting aan te brengen aan de parkzijde (dit hindert foeragerende vleermuizen).
- Beplanting binnen het ingreepgebied voor half februari wordt verwijderd, om te voorkomen dat er broedvogels als ekster of houtduif gaan nestelen;
- Eventuele vergraving van de watergang buiten de kwetsbare periode van (mogelijk) aanwezige (licht) beschermde vissen en amfibieën wordt uitgevoerd (buiten de periode april-juli).

Bij eventuele vergraving van de watergang heeft het de voorkeur deze van een natuurlijke oever te voorzien.

5.8 Gezondheid

Vanuit gezondheidkundig oogpunt zijn er geen bezwaren bij dit plan. Er liggen nog enkele kansen ter verbetering van de gezondheid. Volksgezondheid adviseert om de genoemde kansen te benutten in het plan of mee te geven aan partijen die vervolgplannen gaan realiseren.

In dit plangebied gaat het enerzijds om de gezondheid beschermen tegen schadelijke factoren zoals hoge geluidbelasting. De locatie heeft te maken met geluid van wegverkeer en vooral geluid van railverkeer. Hoge geluidbelasting kan, naast het veroorzaken van hinder en hart- en vaatziekten, het les geven bemoeilijken en de leerprestaties verminderen. Daarnaast vormt het schoolplein een bron van geluid voor de omliggende woningen. Met betrekking tot bodemverontreiniging hebben we vanuit gezondheidsoogpunt geen aanvullende adviezen ten opzichte van de wettelijke kaders.

Anderzijds liggen in dit gebied kansen om de gezondheid te bevorderen. Volksgezondheid heeft tbv dit advies gekeken naar de volgende aspecten:

- Gezonde mobiliteit: meer bewegen door stimuleren langzaam verkeer. Dit is belangrijk in een tijd van overgewicht en bewegingsarmoede. Voor kinderen is het belangrijk om al jong zelfstandig en veilig naar school te kunnen gaan. En jong geleerd is oud gedaan.
- Groen en water: Groen werkt ontstressend en biedt mogelijkheid voor sociale contacten en bewegen. In een groene omgeving hebben mensen 1,5 keer meer kans om de eigen gezondheid als goed te ervaren.
- Speelruimte voor kinderen: heeft een positieve invloed op gezondheid.

Het volledige advies is opgenomen in Bijlage 6.

5.9 Water

Kader

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

- Rijksbeleid: Vierde Nota Waterhuishouding, Vijfde Nota RO, WB21, NBW, Waterwet, etc.;
- Provinciaal beleid: Nota Planbeoordeling, Waterhuishoudingsplan, Beleidsplan Milieu en Water, Streekplan, etc.;
- Gemeentelijk beleid: Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2014
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010-2015, Beleidsregels 2010 Keur 2009, Keur.

De gemeente heeft de zorgplicht voor de inzameling en het transport van afvalwater, het inzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast.

Het actuele beleid hiervoor is vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2011-2014. De ontwerpeisen zijn opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte, onderdeel riolen, rioolgemalen en drainage (versie juni 2005). Daarnaast stelt de gemeente eisen aan het ontwerp van watergangen waarvan zij eigenaar of beheerder is of wordt.

Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft de zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater in het plangebied. Het beleid en de regels van het waterschap zijn vastgelegd in diverse wetten en verordeningen. De belangrijkste verordening is de keur.

Plangebied

De locatie ligt in het Spoorzoompark dat onderdeel is van de stedelijke groenstructuur. Openbaar groen, waterpartijen, boomgroepen en fiets- en wandelpaden zijn kenmerkend voor dit deel van het groene raamwerk van Overvecht. De groene voeg grenzend aan het plangebied is nog bijzonder gaaf en heeft daardoor een hoge cultuurhistorische waarde.

Beleid stedelijk water

Een duurzame en robuuste verwerking van hemelwater is een belangrijke pijler van het landelijke en gemeentelijke waterbeleid. In het vigerende verbrede Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Utrecht wordt de lokale verwerking van regenwater als een kansrijke en doelmatige maatregel gezien om de doelstelling ten aanzien van de emissiereductie vanuit het gemengd stelsel te behalen.

Herstructurering en sloop-nieuwbouwprojecten bieden kansen voor afkoppelen. De gemeente Utrecht wil herinrichting van de openbare ruimte benutten om een deel van het afvoerend oppervlak van het gemengd riool af te koppelen en het hemelwater op een duurzame wijze te verwerken.

Huidige situatie

Waterhuishouding

Oppervlaktewater

Het plangebied grenst aan de zuidkant aan de spoorsingel van het spoor Utrecht–Amersfoort. Deze watergang heeft een tertiaire status en is onderdeel van het peilgebied 'Spoorzoom' met een vastpeil van NAP –0.10 m.

Bij hevige neerslaggebeurtenissen mag het waterbezwaar leiden tot een peilstijging van 0,3 m. In de bestaande situatie is er geen sprake van een wateropgave in of rondom het plangebied.

Beheer

De gemeente Utrecht is verantwoordelijk voor het reguliere beheer en onderhoud van de spoorsingel.

Beschermingszone

De status van watergangen is van belang voor de breedte van de beschermingszone: een aan een waterstaatswerk grenzende zone –die als zodanig in de legger is opgenomen– waarin ter bescherming van dat waterstaatswerk voorschriften krachtens de keur van toepassing zijn. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan– en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

De breedte van de beschermingszone aan weerszijden van het oppervlaktewater is vastgelegd in de legger van het HDSR en bedraagt voor tertiaire watergangen 2 meter vanuit de insteek. Deze beschermingszone dient ook als zodanig in het bestemmingsplan te worden verankerd.

Waterkering

In of nabij het plangebied bevindt zich geen waterkering.

Watervergunning

Ten behoeve van het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers en bouwen in en langs water is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief de Keur–aspecten) worden in de watervergunning geregeld. Ook tijdelijke onttrekkingen van grondwater tijdens bouwwerkzaamheden zijn vergunningsplichtig, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op oppervlaktewater. Ook rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning– of meldingplichtig in het kader van de Waterwet.

Het toepassen van uitlogende materialen (lood, koper, zink en bitumen) zonder KOMO–keurmerk voor verhardingen die rechtstreeks lozen op oppervlaktewater is niet toegestaan.

Grondwater

Langjarig grondwaterregime

Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1WVP). 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. Het doel van het meetnet is om informatie over de stijghoogten en stromingsrichting van het grondwater te verkrijgen.

De gemiddelde, langjarige karakteristieke grondwaterstanden van het eerste watervoerend pakket (1WVP) zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de Grondwatercontourkaart Utrecht (Wareco, 26–03– 2008). Op basis van deze kaart wordt voor het plangebied de volgende gemiddelde grondwaterstanden cq. seizoensvariatie verondersteld: droge periode = NAP –0.3 m, natte periode = NAP +0.05 m en gemiddeld = NAP –0.15 m.

De langjarige gemiddelde grondwaterstand in het noorden van Utrecht wordt beïnvloed en gereguleerd door de laaggelegen polders ten noordoosten van Maarssen en door het Amsterdam-Rijnkanaal. De grondwaterstroming is als gevolg van de sterk drainerende werking noordwestelijk gericht.

Drooglegging en ontwateringsdiepte

Het maaiveldniveau in het plangebied bedraagt globaal NAP +1.6 m. In de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw is de wijk Overvecht bij het bouwrijpmaken opgehoogd met globaal 0,5 tot 1,5 m fijn zand. De werkelijke dikte en doorlatendheid van deze zandlaag ter plaatse van het plangebied is onbekend.

Een droge ondergrond is een belangrijke randvoorwaarde voor het faciliteren van een functie cq. bestemming van een gebied. Voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte in een plangebied is van groot belang om overstroming (inundatie) en grondwateroverlast te voorkomen.

De drooglegging dient conform de norm van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden minimaal 1,0 m te bedragen. Op basis van het streefpeil van de spoorsloot is de huidige drooglegging, het hoogteverschil tussen maaiveld (circa NAP +1.6 m) en het streefpeil (circa NAP -0.10 m) circa 1,70 m. Er wordt ruimschoots voldaan aan de droogleggingseis.

De ontwateringsdiepte dient conform de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen.

De huidige ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld (gemiddeld NAP +1.6 m) en de hoogste gemiddelde grondwaterstand (circa NAP +0.05 m), is in de ongunstigste situatie circa 1,55 m. Er wordt ruimschoots voldaan aan de ontwateringseis.

Drinkwaterwingebied

Het plangebied bevindt zich buiten de contourgrens van een beschermings- en aandachtsgebied van een drinkwaterwingebied. De ontwikkeling heeft geen invloed op het langjarig grondwaterregime.

Ondergrondse bouwwerken

Bij de toepassing van halfverdiepte of geheel ondergrondse constructies (bv. parkeergarages, liftkelders e.d.) is structurele beïnvloeding of onttrekking van het grondwater tijdens de gebruiksfase niet toegestaan. Constructies (wanden en vloeren) in het grondwaterregime dienen volledig waterdicht te worden uitgevoerd of geheel boven de maximaal optredende grondwaterstand te liggen. Bij de aanleg ervan dient rekening te worden gehouden met de invloed die bemaling kan hebben op het grondwaterregime en eventuele grondwaterverontreinigingen in de omgeving.

Onttrekkings- en lozingsvergunning

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningsplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater.

Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen moet een melding worden gedaan of een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap HDSR.

Riolering

In de Teun de Jagerdreef bevindt zich een gemengd rioolstelsel uit 1960 dat onderdeel is van het bemalingsgebied 'Overvecht'.

Zowel het huishoudelijke afvalwater als het hemelwater wordt vermengd (of gescheiden) ingezameld en vermengd getransporteerd naar het opvoergemaal van de rwzi aan het Zandpad. Het afvalwater dat bij hevige neerslag niet verwerkt kan worden, wordt via een overstorten op de Vecht geloosd.

Toekomstige situatie

Toename verhard oppervlak

Van de ontwikkellocatie 'Kindercluster Teun de Jagerdreef' is in de huidige situatie een deel van het plangebied verhard.

Het verhard oppervlak dat de nieuwbouw in de geprojecteerde situatie maximaal mag beslaan, is weergegeven op de verbeelding.. Het bruto oppervlak van het bouwvlak met de functie 'Maatschappelijk' bedraagt totaal circa 6150 m2. De zwarte lijnen in de verbeelding geven de contouren en rooilijnen aan van het toekomstige 'Kindercluster'. Van dit bouwplot mag maximaal 85% bebouwd worden. Het is mogelijk dat het overige deel van de bestemming 'Maatschappelijk' voor minimaal 15% volledig opgevuld wordt met verhardingen.

Het oppervlak van de geprojecteerde bestemming is groter dan het bebouwd en verhard oppervlak in de huidige situatie. De definitieve grens van het uitgeefbare terrein is achter afhankelijk van de keuze voor optie 1 of 2 en de uitwerking van de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden.

Om de initiële wateropgave vast te stellen, wordt uitgegaan van het ongunstigste scenario: 100% of 6150 m2 verhard oppervlak. Pas in de FO/VO fase van de ontwikkeling kan de definitieve wateropgave worden bepaald en de uiteindelijke compensatiemaatregel(en) worden vastgesteld en uitgewerkt.

Verhard oppervlak locatie 'Kindercluster Teun de Jagerdreef'		
	huidige situatie [m2]	toekomstige situatie [m2]
schoolgebouwen	920	n.t.b.
gymzalen	1310	n.v.t.
verhardingen	2470	1500
sportveld	590	n.t.b.
totaal	5290	6150

Watercompensatie

Indien een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m2 in stedelijk gebied plaatsvindt, dan dient deze toename voorkomen of gecompenseerd te worden conform de Keur van het waterschap. Het verhard oppervlak zorgt er namelijk voor dat regenwater versneld tot afstroming komt naar oppervlaktewater. Dit leidt tot ongewenste peilstijgingen in het watersysteem en vaak tot wateroverlast bij flinke regenbuien.

In dit project is besloten, na overleg tussen de gemeente en waterschap, om oppervlaktewater aan te leggen. De reden hiervoor is dat in het stedenbouwkundig plan reeds een zoekgebied voor waterberging is opgenomen.

Conform de 'Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009' en de 'Beleidsregels op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009' (geconsolideerde versie, geldend vanaf 21-10-2010) dient de toename van verhard, afvoerend oppervlak met 15% gecompenseerd te worden, bij voorkeur met nieuw extra wateroppervlak. Dempingen dienen voor 100% gecompenseerd te worden, in principe in hetzelfde peilgebied waar de demping plaatsvindt.

Het verhard oppervlak in het plan neemt in het ongunstigste scenario toe met 860 m2. Deze toename dient voor 15% gecompenseerd te worden door circa 130 m² aan extra open water te creëren. Dit open water kan worden gerealiseerd binnen het zoekgebied voor waterberging



Afbeelding 4: Randvoorwaardenkaart bouwvelop

Het waterschap adviseert om de aanleg van open water te combineren met de realisatie van natuurvriendelijke oevers.

Omgang hemelwater

Conform het voorgenoemde gemeentelijke en waterschapsbeleid dient het hemelwater bij sloop-nieuwbouwontwikkelingen zoveel mogelijk lokaal worden verwerkt. Het doel van dit beleid is om de oorspronkelijke, voorstedelijke waterhuishouding zoveel mogelijk te benaderen en de riolering en de zuivering minder te belasten met schoon hemelwater. De gemeente Utrecht wil ruimtelijke ontwikkelingen optimaal benutten om te komen tot een duurzame omgang met het hemelwater.

Afkoppelen

Uitvoering van de doelstellingen uit het gemeentelijk Afval-, hemel- en grondwaterplan komt in de praktijk neer op het gescheiden, duurzaam en robuust inzamelen, transporteren en verwerken van afvalwater en hemelwater. Een belangrijke en succesvolle maatregel om dit doel te bereiken is het zogenaamde afkoppelen. Bij afkoppelen worden daken en schone verhardingen van het gemengd stelsel afgekoppeld en aangesloten op voorzieningen om het hemelwater duurzaam te verwerken. Afkoppelen vermindert de belasting op het gemengd stelsel waardoor de overstortemissie reduceert en de waterkwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater verbeterd. Bovendien wordt de zuivering minder belast met schoon hemelwater.

Waterpasserende verharding

Indien mogelijk dienen de verhardingen als halfverhard of waterpasserend te worden uitgevoerd om de toename van verhard oppervlak zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Het ontwerp van waterpasserende verharding in de openbare ruimte dient gericht te zijn op een robuuste systeemwerking en een optimaal beheer en onderhoud in de gebruiksfase.

Het ontwerp dient te voldoen aan de ontwerpisen van de gemeente Utrecht die zijn opgenomen in het vigerend Handboek Inrichting Openbare Ruimte van april 2013 (onderdeel riolen, rioolgemalen en drainage).

Omgang vuilwater

Het huishoudelijke afvalwater –de droogweerafvoer– van de nieuwbouw dient onder vrijverval naar het bestaande gemengde riool in de Teun de Jager afgevoerd te worden. Alle nieuwe vuilwaterlozers dienen een aparte huisaansluiting te krijgen. Voor de aansluiting op de openbare riolering is een aansluitvergunning vereist van de gemeente Utrecht.

Conclusie

De toekomstige ontwikkeling 'Kindercluster Teun de Jagerdreef', een sloop-nieuwbouwproject van schoolse voorzieningen aan de Teun de Jagerdreef te Utrecht, heeft een positief effect op de waterhuishouding. Door een duurzamere omgang met het hemelwater wordt het watersysteem in de toekomst kwantitatief en kwalitatief minder belast.

Het verhard oppervlak in het plan neemt in het ongunstigste scenario toe met 860 m². Deze toename dient voor 15% gecompenseerd te worden door circa 130 m² aan extra open water te creëren. Dit open water kan worden gerealiseerd binnen het zoekgebied voor waterberging. Het waterschap adviseert om de aanleg van open water te combineren met de realisatie van natuurvriendelijke oevers.

De geprojecteerde daken en verhardingen zullen het hemelwater direct of indirect op de aangrenzende watergang lozen. Hierdoor vermindert de belasting van het huidige gemengde rioolstelsel, reduceert de overstortemissie en verbetert uiteindelijk de waterkwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater nabij de bestaande gemengde overstorten. Bovendien wordt de zuivering minder belast met schoon hemelwater.

5.10 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.

Het Verdrag van Malta heeft in Nederland geresulteerd in een ingrijpende herziening van de Monumentenwet uit 1988, die op 1 september 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht is geworden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In de nieuwe wetgeving is de bescherming van het archeologische erfgoed, de inpassing hiervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van het archeologische onderzoek geregeld. Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet een bestemmingsplan rekening houden met de archeologische resten in de grond. Om te kunnen bepalen op welke wijze de bestemmingsregeling rekening moet houden met de archeologie (artikel 38a Monumentenwet 1988) moet onderzoek, veelal bureauonderzoek, worden gepleegd. De resultaten daarvan worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan bij moet dragen aan de bescherming van de archeologie.

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 vergunningstelsel 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 verwachting. 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 gebaseerd 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 vergunningsplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstoring activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten zijn volgens de Monumentenwet 1988 beschermde archeologische monumenten. Aantasting van de beschermde archeologische monumenten is niet toegestaan. Eventueel dubbel ruimtegebruik is mogelijk, mits de gekozen bestemming zich duurzaam verhoudt met de in het terrein aanwezige archeologische waarden. Voor dubbel ruimtegebruik is een vergunning krachtens de Monumentenwet vereist.

Gebieden van hoge archeologische waarde zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Gebieden van hoge archeologische waarde zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijksmonument. Voor deze gebieden en voor gebieden van hoge archeologische verwachting en archeologische verwachting geldt de gemeentelijke verordening op de archeologische Monumentenzorg.

Archeologie in het plangebied

Het plangebied Teun de Jagerdreef, Overvecht bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied zonder archeologische verwachting (wit) hier worden geen archeologische resten verwacht. Een deel ligt in een 'gebied van archeologische verwachting' (groen), echter deze verwachting is erg laag, waardoor voor deze ontwikkeling geen nader archeologisch onderzoek nodig is. Er is pas bij een verstoring groter dan 1000 vierkante meter een archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 5: Uitsnede archeologische waardenkaart Teun de Jagerdreef

Conclusie

Gezien de archeologische waarde is pas bij een verstoring groter dan 1000 vierkante meter in de zone met een archeologische verwachting een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor het gehele terrein geldt dat indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, er conform de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) melding van de desbetreffende vondsten dient te worden gedaan bij de gemeente, sector Ruimtelijke en economische ontwikkeling, afdeling Erfgoed.

5.11 Duurzaamheid

Kader

De gemeente Utrecht heeft in haar milieubeleidsplan (MBP) op duurzaamheidsgebied met als speerpunt energie een duidelijke ambitie vastgelegd. In het MBP en in het Programma Utrechtse Energie is opgenomen dat Utrecht in 2030 klimaatneutraal is. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie. De inzet van maatregelen om de CO₂-uitstoot vergaand te verminderen, gaat in de volgorde: energiebehoefte verminderen, inzet van duurzame bronnen en, tenslotte, een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. Die klimaatambities betekenen een fors lagere energieprestatie.

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

Naast energie gaat het duurzaamheidsbeleid ook over de milieubelasting vanwege materiaalgebruik, binnenmilieu/gezondheid, ruimtegebruik et cetera. Met prestatie-eis gerichte duurzaamheidsinstrumenten kan de duurzame kwaliteit van plannen 'gemeten' worden.

Plansituatie

Voor kinderclusters waarin ook een onderwijsfunctie en/of door jonge kinderen gebruikte gebouwfunctie is opgenomen, heeft de gemeente (MO Maatschappelijk Vastgoed) een Programma van Eisen Maatschappelijk Vastgoed vastgelegd (mei 2011). Belangrijke onderwerpen zijn binnenmilieu/gezondheid (binnenluchtkwaliteit en thermisch comfort), energiezuinigheid (tenminste 30% betere EPC dan wettelijk) en verminderde milieubelasting door materiaalgebruik (bepaling van de Milieuprestatiecoëfficiënt/schaduwprijs). Deze onderwerpen worden integraal beoordeeld met GPR Gebouw (schaal 1 tot 10, score 6 à 6½ is wettelijk/gangbaar). In het PvE wordt voor gemeentelijk maatschappelijk vastgoed een overall score van 7½ als ondergrens aangegeven, voor de aspecten binnenmilieu en energie is vanwege de specifieke doelgroep en het gemeentelijk beleid een hogere score nodig (8). Korte tijdshalve wordt verder verwezen naar het actuele PvE Maatschappelijk Vastgoed.

Conclusie

Bij de bouwvergunningaanvraag zal de GPR score worden aangegeven en rekening gehouden met actuele PvE Maatschappelijk Vastgoed.

5.12 Bomen

In opdracht van Stadswerken Gemeente Utrecht is in februari 2012 een bomeninventarisatie uitgevoerd. De bomen zijn onder andere onderzocht op leeftijd, standplaats, conditie, omvang en verplantbaarheid. De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in Bijlage 5 Bouwenvelop.

Uitgangspunt is dat bestaande bomen behouden blijven. Waar dit niet mogelijk is in verband met de realisatie van de nieuwbouw, moet de mogelijkheid tot verplanten worden onderzocht. Als ook dit niet mogelijk blijkt, moet de te kappen boom elders binnen het plangebied worden gecompenseerd. Binnen het bouwvlak staan drie bomen (twee goede kwaliteit en één matig) die niet behouden kunnen worden. In de buitenruimte van het kindercluster staan nog zes bomen (vijf goede kwaliteit en één matig) die bij in principe worden ingepast in de inrichting van de het schoolplein. De bomen in de groene bestemming blijven allemaal gehandhaafd.

5.13 Kabels en leidingen

Voor het plangebied is een Klic-melding gedaan, (zie Bijlage 7 Bouwenvelop). Hieruit blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving een aantal kabels en leidingen aanwezig is.

Wanneer kabels en leidingen als gevolg van de ontwikkeling van dit plan moeten worden verlegd of aangepast, komen deze werkzaamheden voor rekening van de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gehele planontwikkeling geschiedt door en voor rekening van de afdeling Utrechtse Vastgoed Organisatie van de gemeente Utrecht, project “Kinderclusters Overvecht”. De financiële dekking van dit project is geregeld in het Masterplan Primair Onderwijs en in het Masterplan Voortgezet Onderwijs en in de Voorjaarsnota 2011.

Het gemeentelijke kostenverhaal is verzekerd middels de begroting van de UVO. Omdat het gemeentelijke kostenverhaal anderszins is geregeld, is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Planschade

De zorgvuldige inpassing van de ontwikkeling maakt dat het risico op planschade voor de omgeving als laag wordt beoordeeld.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze burgers en belanghebbenden bij het plan zijn betrokken en hoe zij hierop hebben kunnen reageren.

Bij de totstandkoming van de Bouwenvelop zijn verschillende partijen geïnformeerd over de inhoud van deze Bouwenvelop en het vervolgproces. De verschillende partijen betroffen de toekomstige gebruikers van de nieuwbouw, zoals de scholen (schoolbesturen en via hen ook de schoolteams, ouders en leerlingen), het Trajectum College (in verband met het inpassen van de gymzalen) en de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling (in relatie tot het buurthuis). Ook omwonenden van zowel de nieuwbouw als van de huidige locaties van de vertrekkende scholen en het buurthuis zijn geïnformeerd. Informatie is verstrekt via een wijkbericht, internet en het Dreefnieuws, en ook tijdens een inloopavond voor belangstellenden. De Wijkraad, het Bewonersplatform en Natuur- en Milieu Overvecht zijn gevraagd om advies te geven over de inhoud van de Bouwenvelop en het vervolgproces. De diverse belanghebbenden en belangstellenden hebben twee weken de tijd gekregen om hun reactie kenbaar te maken. Ten aanzien van de Bouwenvelop kindercluster Teun de Jagerdreef zijn 2 inspraakreacties ingediend. Belangrijkste aandachtspunten betreffen behoud van de groene inrichting van de locatie, de verkeersaantrekkende werking en parkeerbalans. De reactie heeft geleid tot tekstuele aanpassing van de concept Bouwenvelop, tot aanpassing van de kaart van de huidige situatie en door toevoeging van tekst met betrekking tot externe veiligheid. Voor meer informatie wordt verwezen naar het twekolommenstuk dat is toegevoegd aan de bijlagen. Voor de bouwenvelop heeft de inspraak niet tot grote inhoudelijke wijzigingen met betrekking tot de kaders voor de realisatie van de kinderclusters geleid.

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan is het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden betrokken geweest (HDSR). In overleg met de HDSR is de watertoets opgesteld en akkoord bevonden. Voor de inhoudelijke aspecten wordt verwezen naar 5.9 Water

6.2.2 Advies wijkraad

De wijkraad Overvecht is betrokken geweest bij de inspraak over de Bouwenvelop. Voorafgaand aan de formele terinzagelegging is de wijkraad om advies gevraagd. Op dit verzoek is geen reactie ontvangen.

Hoofdstuk 7 Juridische planopzet

7.1 Inleiding

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

7.2 Planvorm

Het bestemmingsplan Teun de Jagerdreef, Overvecht kenmerkt zich door een gedetailleerde bestemmingsregeling die aan de ene kant ruimte biedt voor maatschappelijke functies en beoogde ontwikkelingen. Anderzijds wordt zekerheid gegeven over de omvang van de bebouwing. Het bouwvlak is voorzien van een maximale hoogtes en een bebouwingspercentages.

7.3 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevenschikte doeleinden);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- afwijkingsregels van de bouwregels;
- waar nodig: een bijzondere gebruiksregel;
- afwijkingsregels van de gebruiksregels;
- eventueel een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden;
- in een aantal gevallen een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht.

7.4 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt per bestemming uitgelegd wat de achtergrond is van een bepaalde bestemming.

Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten bevatten de begripsbepalingen en de wijze van meten. Deze regels spreken voor zich en behoeven geen nadere uitleg.

Artikel 3 Groen – 1

De bestemming Groen – 1 is bedoeld voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen.

Artikel 4 Maatschappelijk

De gronden met bestemming Maatschappelijk zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, hierbij geldt dat het bouwvlak voor maximaal 85% mag worden bebouwd.

Artikel 5 Waarde – Archeologie

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie zorgt voor de bescherming die een bestemmingsplan op grond van de Monumentenwet aan archeologische waarden moet geven. De bestemming werkt door het gebruik in strijd met deze bestemming strafbaar te stellen. Iemand die beschikt over een vergunning op basis van de verordening op de archeologische monumentenzorg, dan wel over een brief van de gemeente waarin is aangegeven dat een dergelijke vergunning niet nodig is, handelt in overeenstemming met de bestemming.

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Deze bepaling 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

In de bouwverordening zijn ook voorschriften opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vóór deze bepalingen, maar in dit artikel is bepaald welke voorschriften uit de bouwverordening naast het bestemmingsplan van kracht blijven. Het gaat daarbij om voorschriften van stedenbouwkundige aard, zoals de bereikbaarheid van bouwwerken van werkverkeer en brandblus-voorzieningen, bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, de ruimte tussen bouwwerken en parkeergelegenheid bij gebouwen.

Daarnaast regelt dit artikel de mogelijkheid voor (beperkte) overschrijdingen van bebouwingsgrenzen die op de kaart zijn aangegeven.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

De Wro 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 gebruiksbeepaling en strafbeepaling 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 is. 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 9 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt de afwijkingsmogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders. 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 een afwijkingsmogelijkheid is. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Ten behoeve van kleine wijzigingen zoals het wijzigen van een bestemmingsgrens zijn toegestaan mits dit voor de technische uitvoerbaarheid van bestemmingen en bouwwerken noodzakelijk is. Daarnaast is het toegestaan de bestemming te wijzigen voor het realiseren van een kinderdagverblijf mits dat planologisch gezien inpasbaar is.

Artikel 11 Algemene regel omtrent (fiets)parkeren

Dit artikel regelt dat de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijke beleid. Het artikel neemt de functie over van de stedenbouwkundige bepaling in de bouwverordening die een zelfde voorwaarde aan het gebruik stelt.

Bij het toetsen van omgevingsvergunningen aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen voldoet. Het college heeft normen vastgesteld die aangeven wat als "voldoende" moet worden beschouwd.

In een bestaande situatie wordt de bestaande parkeergelegenheid voor auto's en fietsen als voldoende beschouwd. Deze bestaande parkeergelegenheid moet op grond van dit artikel in stand worden gehouden. Bij sloop-nieuwbouw wordt het bestaande aantal parkeerplaatsen (het rechtens verkregen niveau) in mindering gebracht op het aantal dat nodig is bij de nieuwe ontwikkeling, een en ander conform het geldende gemeentelijk beleid.

Met parkeervoorzieningen worden parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen bedoeld.

Artikel 12 Overige regels

Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

De overgangs- en slotbepalingen van hoofdstuk 4 bevatten de onderstaande 3 bepalingen.

Artikel 13 Overgangsrecht

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (in werking 1 juli 2008) 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 overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling 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 Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

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

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

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

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

Artikel 14 Slotregel

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

Prostitutie

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen gevestigd met een vergunning op basis van de APV. Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel zijn nieuwe seksinrichtingen niet toegestaan en zijn seksinrichtingen uitgesloten in de gebruiksbeperking en in de begripsbeperking "aan huis verbonden beroep en 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.

7.5 Planvorm

Het bestemmingsplan Teun de Jagerdreef, Overvecht kenmerkt zich door een vrij globale opzet: dit biedt voldoende ruimte bij de verdere uitwerking van het bouwplan, maar heeft tegelijkertijd zekerheid over de maximale omvang van het gebouw. De openbare ruimte om de bebouwing heeft een ruime bestemming, zodat bij de definitieve inrichting ervan zo flexibel mogelijk met de beschikbare ruimte kan worden omgegaan.

7.6 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 tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk dan wel 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.

Bijlagen toelichting

(apart bijlagenboek)

Inhoudsopgave

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek stemgeluid
Bijlage 3	Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 4	Luchtkwaliteit onderzoek
Bijlage 5	Natuurwaarden onderzoek
Bijlage 6	Volksgezondheid advies
Bijlage 7	Bouwenvelop
Bijlage 8	Tweekolommenstuk bouwenvelop

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.2 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.4 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.5 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 beschikt.

1.6 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.7 bebouwingspercentage:

het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.8 besluit Hogere waarde:

besluit waarin de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

1.9 **bestaand bouwwerk:**

een bouwwerk, dat op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en/of de Woningwet.

1.10 **bestaand gebruik:**

het op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige legale gebruik.

1.11 **bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand BPTEUNDEJAGERDREEF.NL.IMRO.VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.13 **bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 **bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.15 **bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 **bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

1.17 **bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kap en/of bijzondere bouwlaag.

1.18 **bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.19 **bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 **dak:**

een bovenbeëindiging van een gebouw.

1.21 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.22 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.23 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.24 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.25 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecomunicatie.

1.26 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.27 plan:

het bestemmingsplan Teun de Jagerdreef, Overvecht van de gemeente Utrecht.

1.28 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.29 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, dan wel meerdere besloten ruimten in elkaars directe nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen, al dan niet met een ander, tegen vergoeding worden verricht. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, raamprostitutiebedrijf of sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.30 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

de sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

1.31 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.32 voorgevelrooilijn:

De lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied (zoals de weg, openbaar groen of water) gekeerde voorgevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.33 Wgh- inrichtingen:

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.34 zendmast:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen – 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen – 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water, waterbeheer en waterberging;
- f. onderhoudspaden en -stroken;
- g. de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsmuren welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde vermeld onder a., niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen,
- b. In afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 5 Waarde – Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

5.2 Specifieke gebruiksregel

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de bij deze regels behorende Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuisen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde vermeld onder a. voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt;
- c. de regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:
 1. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
 2. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 3. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
 4. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
 5. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. onbebouwde gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
- e. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuizen, lichtkappen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

Artikel 11 Algemene regel omtrent (fiets)parkeren

Op grond van het bepaalde in de planregels mogen de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen binnen die bestemming wordt gerealiseerd of in stand gehouden.

Artikel 12 Overige regels

Voor het realiseren en veranderen van een geluidsgevoelige bestemming dient vast te staan dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Teun de Jagerdreef, Overvecht.

