

Bestemmingsplan



Gerbrandystraat 20, Lauwerecht

Vastgesteld



Gerbrandystraat 20, Lauwerecht

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doelstelling	7
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	14
2.4 Conclusie	19
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie	21
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	21
3.2 Cultuurhistorie	21
3.3 Bereikbaarheid en parkeren	22
3.4 Openbare ruimte	22
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	23
4.1 Programma	23
4.2 Stedenbouwkundig plan	23
4.3 Openbare ruimte en groen	26
4.4 Verkeer en parkeren	26
Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Milieu-effectrapportage en Strategische Milieu Beoordeling	29
5.3 Geluidhinder	29
5.4 Trillinghinder	30
5.5 Milieuhinderlijke bedrijvigheid	31
5.6 Externe veiligheid	31
5.7 Luchtkwaliteit	32
5.8 Bodemkwaliteit	33
5.9 Ecologie	34
5.10 Water	37
5.11 Duurzaamheid	37
5.12 Archeologie	38
5.13 Kabels en leidingen	40
5.14 Kwaliteit van de leefomgeving	40
5.15 Bomen	42
5.16 Gezondheid	42
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 7 Juridische planopzet	47

7.1	Inleiding	47
7.2	Opbouw regels	47
7.3	Regeling bijbehorende bouwwerken	47
7.4	Artikelsgewijze toelichting	50
7.5	Handhaving	54

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Belastingdienst heeft medio 2010 haar kantoorpand aan Gerbrandystraat 20 verlaten. Omdat het Rijk dit gebouw niet meer nodig heeft, heeft het Rijks Vastgoed Bedrijf (RVB) het gebouw afgestoten. Er is in samenspraak tussen gemeente en RVOB een flexibel SPvE opgesteld waarbinnen zowel transformatie van het bestaande gebouw als sloopnieuwbouw mogelijk is. Omdat het tekort aan studenten- en starterseenheden in de stad groot is en het plangebied gunstig is gelegen ten opzichte van het centrum, worden er kansen gezien om op deze locatie huisvesting voor studenten en starters te realiseren. De ontwikkelaar van het gebouw, Koopmans projecten B.V., kiest daarbij voor de optie sloop-nieuwbouw.

1.2 Doelstelling

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is de nieuwe invulling van de planlocatie met woningbouw met bijbehorende terreinen en openbare ruimte juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het plan richt zich daarnaast op beheer van de toekomstige situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente Utrecht om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is het perceel Gerbrandystraat 20 en een deel van het openbaar gebied rond de Gerbrandystraat. Het plangebied heeft een omvang van ca. 14.000 m², waarvan het perceel Gerbrandystraat 12.000 m² bedraagt. Ten noord(westen) van het plangebied loopt de spoorlijn Utrecht naar Amersfoort, aan de oostzijde liggen de Talmalaan, Brailledreef, Salvador Allendeplein en de Kardinaal de Jongweg en aan de zuidzijde de Gerbrandystraat.

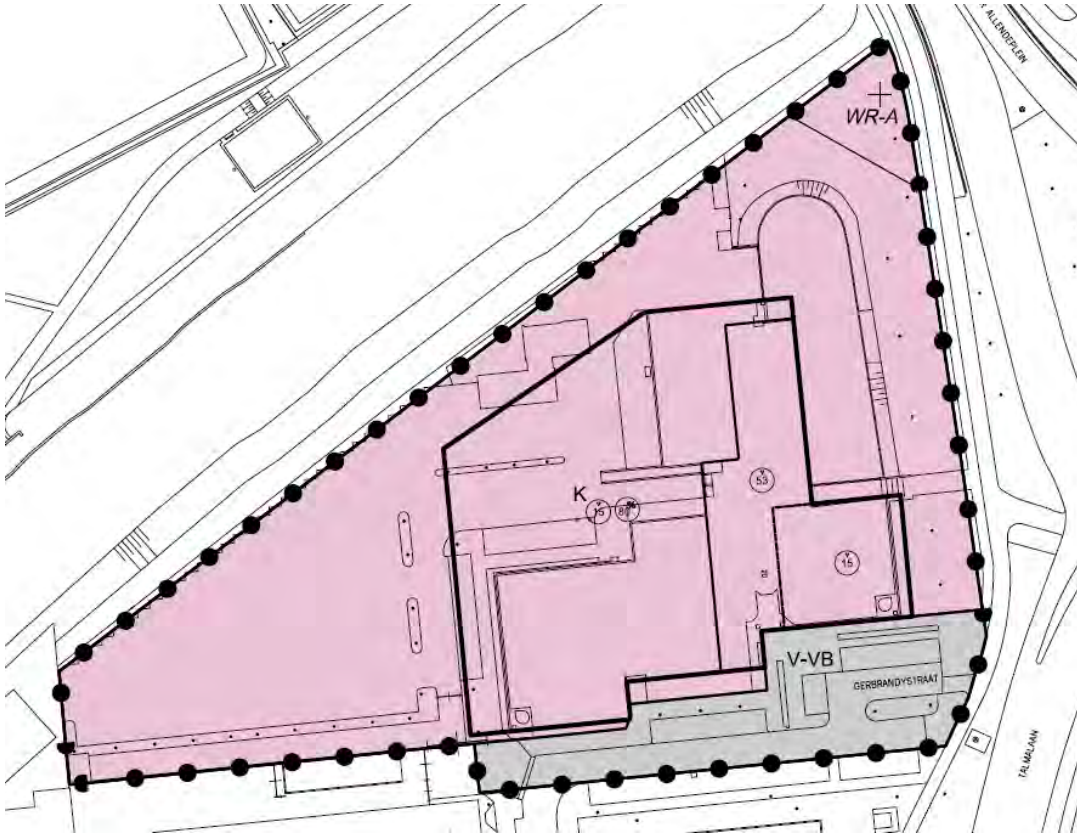


Afbeelding 1: Begrenzing

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het gebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

bestemmingsplan	Vastgesteld door raad	Onherroepelijk
Actualisering diverse gebieden	15 oktober 2014	1 juli 2015



Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Kantoor' en 'Verkeer en Verblijf'. Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn kantoren toegestaan en onder voorwaarden ook congres- en vergaderfaciliteiten, horeca D, sport en dienstverlening. Er geldt een bebouwingspercentage van maximaal 80%. De maximale bouwhoogte varieert van 15 tot 53 meter. Het bouwplan is op diverse onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden'. Woningbouw past niet in de kantoorbestemming. Ook zal de hoogteopbouw van het nieuwe complex anders worden vormgegeven dan nu en zal voor de nieuwe bebouwing het terrein beter benut worden. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de bouw van het appartementencomplex bestaande uit drie gebouwen en het aanpassen van de bestaande ondergrondse kelder waarin bergingen worden ondergebracht, mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie en in hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven zoals dat voor het plangebied is ontwikkeld. In hoofdstuk 5 is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 bevat de juridische toelichting op de planregels.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het kabinet schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. In de structuurvisie worden belangrijke accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden, die sterk verschillen met het voorgaande nationaal ruimtelijke beleid. Daarbij wordt het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, staan in de AMvB Ruimte (ook wel bekend als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening – Barro). De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten gemeenten zich houden aan bij AMvB of verordening gestelde regels. Nieuwe of gewijzigde regels moeten binnen een bepaalde termijn in de bestaande bestemmingsplannen worden verwerkt. Dit kan betekenen dat gemeenten bestemmingsplannen moeten aanpassen aan de nieuwe AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is relevant dat in de SVIR wordt gesteld dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. De herontwikkeling van de kantoorlocatie naar wonen waarbij 487 woningen worden toegevoegd aan het plangebied ter vervanging van de te slopen kantoorbebouwing, sluit aan op de aangehaalde ambities uit de structuurvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet een motivering bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Wanneer het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet het bestemmingsplan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De Ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke besluiten van de decentrale overheden, waaronder het bestemmingsplan.

Beschrijving behoefte

De behoefte is kort gezegd het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling

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

Beschrijving behoefte buiten het bestaand stedelijk gebied

Wanneer de beoogde ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door bijvoorbeeld het toepassen van een andere bestemming van een gebied, herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden moet een motivering worden opgenomen waarom dit niet mogelijk is. Het bestaande stedelijk gebied kan worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Sommige provincies hebben in een verordening de afbakening van het bestaand stedelijk gebied in woord en/of kaartbeeld vastgelegd, waaronder de provincie Utrecht.

Kwantitatief

Voor de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet is relevant dat in de provincie Utrecht sprake is van een woningbouwtekort. Dit blijkt uit verschillende beleidsnota's en studies. De provincie Utrecht heeft ABF Research gevraagd een prognose te maken van de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens, de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag 2010-2025 met een doorkijk naar 2040. Dit is gevat in het rapport 'Verkenning kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte provincie Utrecht' van februari 2011. 60% van het provinciale tekort bevindt zich in het stadsgewest Utrecht. De oorzaak van de groei van het tekort ligt enerzijds in de sterke groei van het aantal huishoudens in het stadsgewest Utrecht en anderzijds in de lagere groei van de woningvoorraad.

Uit de regionale woningmarktmonitor (BRU, 2013) blijkt dat de regionale woningvoorraad in de periode 2012-2030 moet groeien met 61.000 woningen om het woningtekort niet verder te laten groeien. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013) is voor de regio Utrecht een woningbouwprogramma van 40.295) woningen opgenomen voor de periode 2013-2028, gebaseerd op mogelijke ontwikkellocaties en verwacht ontwikkeltempo. Er wordt hierbij opgemerkt dat met dit voorgenomen programma het tekort hoog zal blijven, wat in overeenstemming is met de vraag naar woningen die blijkt uit de woningmarktmonitor.

Voor de gemeente Utrecht wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 27.750 woningen. Van dit programma zijn 22.750 woningen in het stedelijk gebied gesitueerd, waarvan ongeveer de helft in de Vinex-locatie Leidsche Rijn (11.500 woningen). De andere helft van het programma binnen de rode contouren is voorzien in diverse kleinere en grotere projecten. Buiten de rode contour zijn in de polder Rijnenburg tot 2030 7.000 woningen gepland, waarvan naar verwachting 5.000 woningen in de PRS-periode zullen worden gerealiseerd. Tot 2040 wordt er in Utrecht geen krimp voorzien.

In kwantitatief opzicht is er ruimte voor de beoogde woningbouwontwikkeling van 487 woningen waarin dit bestemmingsplan voorziet.

Kwalitatief

De kwalitatieve invulling van het bouwprogramma van de gemeente Utrecht wordt bepaald door de inkomensontwikkeling, de woonvoorkeuren en de vraaggestuurde beleidsoptie waarin de woonconsument centraal staat. In de actualisering van de Utrechtse Woonvisie (zie paragraaf 2.3.10) is hier op ingegaan. De vraaggestuurde benadering zorgt voor een nieuwbouwpakket dat de doorstroming optimaliseert waardoor huishoudens ook in de voorraad optimaal worden bediend. Het vraaggestuurde nieuwbouwprogramma toont tussen 2010 en 2025 de grootste toename in het Buitencentrum (28.000 woningen) en het Dorpse woonmilieu (17.000). De overige woonmilieus (Centrumstedelijk, Groenstedelijk en Landelijk wonen) zitten op een omvang rond de 8.500 nieuwbouwwoningen. Binnen het huursegment is het programma voor de middeldure huur het omvangrijkste (19.000), gevolgd door het dure huursegment (13.000). In de koop is de omvang van het duurste segment het grootste (19.000), gevolgd door het middeldure segment (14.000). Wordt het vraaggestuurde programma vergeleken met het pakket gereedgekomen woningen uit het verleden dan zou in de toekomstige nieuwbouw meer aandacht voor de huursector gewenst zijn.

De beoogde herontwikkeling van de locatie voorziet in 200 studentenwoningen en 287 appartementen in het relatief goedkopere segment met navenant relatief kleine woonoppervlaktes. Naast de krapte op de markt voor goedkope woningen heeft Utrecht ook een zeer krappe woningmarkt voor studenten. Met het beoogde programma wordt aangesloten op een deel van de kwalitatieve vraag in Utrecht en wordt voorzien in een aangetoonde behoefte.

Conclusie

Er is sprake van een grote behoefte aan woonruimte voor de beoogde doelgroepen. Omdat bij deze binnenstedelijke herontwikkeling het bestaande verouderde kantorencomplex wordt herontwikkeld

tot nieuwe woningbouw en bijbehorende voorzieningen is sprake van een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. De sloop-nieuwbouw leidt tot een optimale benutting van de ruimte in bestaand stedelijk gebied.

2.2 Provinciaal regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld. Bij de PRS is een Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) gemaakt. Van beide plannen zijn de herijkingen in december 2016 vastgesteld. De structuurvisie geeft aan wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

De provincie moet aantrekkelijk blijven om te wonen, werken en recreëren. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. Het ruimtelijke beleid is gebaseerd op drie pijlers die bijdragen aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en kwaliteit van de provincie:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Accent op de binnenstedelijke opgave. Waarbij ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk gerealiseerd zal worden. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad kan onder andere worden opvangen door hier rood voor groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

De herontwikkeling van de voormalige kantoorlocatie naar wonen sluit aan op het provinciale accent op de binnenstedelijke opgave.

2.2.2 Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling (2016)

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

De drie hoofddoelstellingen voor binnenstedelijke ontwikkeling zijn:

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

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

Uitvoering vindt enerzijds plaats door 'verbinding in gebieden' en anderzijds door 'verbinding op thema'.

In het plangebied worden 487 woningen mogelijk gemaakt. In zowel de provincie Utrecht, als in de gemeente Utrecht (en met name de stad Utrecht) is een grote vraag naar nieuwe woningen. De herontwikkeling van het plangebied zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert en daarmee wordt de levendigheid vergroot. Het plan past daarmee binnen het beleid uit de kadernota.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ruimtelijke Strategie 2016: Utrecht kiest voor gezonde groei! (2016)

De Ruimtelijke Strategie Utrecht (hierna: RSU) is in 2016 vastgesteld. In de RSU zijn de contouren voor de ontwikkelopgaven van de economische ontwikkelingsgebieden, verdichtingsgebieden en aandachtsgebieden in beeld gebracht.

Utrecht groeit en we willen die groei vooral faciliteren door inbreiding. Belangrijke nieuwe woningbouwlocaties in de stad die daar - naast Leidsche Rijn - aan moeten bijdragen zijn het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. De Binnenstad, het Stationsgebied, het Utrecht Science Park en Leidsche Rijn (Centrum) worden beschouwd als economische hotspots waar we kansen willen creëren en benutten. Tevens willen we de openbare ruimte beter benutten en grotere betekenis geven als de plek waar de stad zich presenteert. Gezonde verstedelijking is in alle gevallen het uitgangspunt. Dat betekent focussen op bewegen, welbevinden, perspectief op wonen, werk en opleiding, duurzaamheid.

De RSU bevat tevens een Investeringsstrategie, waarmee een verbinding wordt gelegd tussen de ruimtelijke ambities van de stad met betrekking tot gezonde verstedelijking en de investeringsopgave die daarmee samenhangt.

De herontwikkeling van de voormalige kantoorlocatie naar wonen sluit aan op de ambitie uit de Ruimtelijke strategie om inbreiding en binnenstedelijke verdichting te faciliteren.

2.3.2 Structuurvisie Utrecht 2015-2030

Voor de stad Utrecht is op 1 juli 2004 de Structuurvisie Utrecht 2015-2030 vastgesteld. In de structuurvisie zijn de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de stad Utrecht beschreven. Daarbij wordt uitgegaan van drie kernkwaliteiten van de stad, die in de structuurvisie zijn uitgewerkt in drie perspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuinen.

- De Markt sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving.
- Het Podium sluit aan bij de kernkwaliteit: de stad als ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur, onderwijs en recreatie.
- De Binnentuin sluit aan bij de kernkwaliteit: de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken.

Van toepassing op het plangebied is het perspectief De Binnentuin. Doelstelling binnen dit perspectief zijn:

- het creëren van een veilige en leefbare omgeving;
- het bijdragen aan de sociale vitaliteit van de stad;
- het zorgdragen voor geborgenheid in een stedelijk milieu.

De herontwikkeling van de voormalige kantoorlocatie naar wonen is hierbinnen passend.

2.3.3 Stedenbouwkundig Programma van Eisen Belastingkantoor 2013

Op 31 oktober 2013 heeft de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (hierna het SPvE) voor deze locatie vastgesteld. Het SPvE heeft betrekking op de bebouwing, het programma en de openbare ruimte van de locatie. In het SPvE zijn randvoorwaarden gegeven voor de scenario's 'transformatie van het bestaande pand' en 'sloop-nieuwbouw'. Bij beide scenario's is uitgegaan van realisatie van huisvesting voor voornamelijk studenten en starters.

Bij de uitwerking van de plannen is gekozen voor het ontwikkelscenario 'sloop-nieuwbouw' omdat transformatie niet haalbaar is gebleken. Het bestemmingsplan volgt grotendeels de kaders van het SPvE dat voor dit scenario is gegeven. Op twee onderdelen wijkt het bestemmingsplan echter van het SPvE af.

De voornaamste afwijking is dat het bestemmingsplan twee extra bouwlagen mogelijk maakt ten opzichte van het aantal bouwlagen zoals die in het SPvE zijn bepaald aangezien in het SPvE wordt uitgegaan van de bestaande bouwhoogte van het voormalige belastingkantoor.

Op deze locatie is de extra hoogte bij de toren (gebouw op de hoek Talmalaan en Kardinaal de Jongweg), van 17 naar 19 verdiepingen, stedenbouwkundig passend en het past binnen het streven naar binnenstedelijke verdichting als vastgesteld in de RSU (2016). Het ruimtelijk concept gaat uit van een basishoogte van 5 en 7 bouwlagen, die aansluit bij de omgeving en een hoogteaccent dat een rol speelt als "landmark" op het grotere schaalniveau van de wijk Noordoost. Het is voor het ruimtelijk concept en voor de inpassing van het complex in zijn omgeving belangrijk dat deze basishoogte in stand blijft voor de andere twee gebouwen. Het verhogen van de toren met twee bouwlagen is echter wel mogelijk, omdat het geen of nauwelijks aanpassing van het concept tot gevolg heeft. Daarnaast leidt de extra bouwhoogte door de ligging niet tot nadelige effecten voor omwonenden voor bijvoorbeeld bezonning of privacy. In Bijlage 2 van de Bijlagen bij de toelichting is een bezonningsstudie opgenomen die de effecten in beeld brengt. Door de twee extra bouwlagen kunnen er 37 extra woningen in het plangebied worden gerealiseerd.

Daarnaast is er een tweede onderdeel van het bouwplan dat niet geheel overeenkomt met de kaders zoals in het SPvE is vastgelegd. Het betreft de hoek van het complex in het zuidwesten van het plangebied. Bij de uitwerking van het bouwplan blijkt dat het ruimtelijk goed passend is dat de hoek van het gebouw circa 3 meter door de rooilijn steekt zoals die in het SPvE is bepaald.

2.3.4 Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' (2005)

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

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

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

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

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

Het plangebied is volgens de Hoogbouwvisie gelegen in een gebied dat wordt aangeduid als 'binnentuinen'. In dit gebied kunnen accenten worden gezet, bijvoorbeeld een gebouw met bijzondere architectuur of met een afwijkende bouwhoogte (tot circa twee keer de hoogte van omliggende bebouwing). In de Hoogbouwvisie wordt in dit verband onder meer vermeld dat een logische plek voor het aanbrengen van een wijkaccent bijvoorbeeld is op een zichtlijn of beter nog; daar waar zichtlijnen samenkomen.

De bestaande maximale hoogte van het kantorencomplex is 53 meter. In de nieuwe situatie zal een deel van het plangebied een maximale hoogte van 58 meter kennen. De herontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de Hoogbouwvisie.

Na sloop van de huidige hoogbouw, zal een nieuw vergelijkbaar hoogbouwvolume worden opgericht. De nieuwe hoogbouw zal op de kavel naar het noorden opschuiven waardoor de afstand tot de direct omliggende bebouwing vergroot wordt. Er zijn geen onevenredig nadelige effecten voor de bezonning van omliggende percelen, zie hiervoor Bijlage 2 waar de bezonningsstudie is opgenomen.

2.3.5 Huisvestingsbeleid, woningvorming en omzetting

Het beleid voor het omzetten, vormen en kadastraal splitsen van woningen is in het najaar van 2015 gewijzigd met de vaststelling van de Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten. Daarbij is ook de Huisvestingsverordening aangepast, waarbij een vergunningstelsel is ingevoerd voor het zodanig veranderen van een woning dat meer woningen ontstaan, verder woningvorming genoemd. Omdat is gebleken dat ongereguleerde omzetting en vorming van woningen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, is besloten om in de lijn van de facetbestemmingsplannen Woningsplitsing I en II in alle bestemmingsplannen een regeling te treffen voor omzetting en woningvorming. In verband met een goede ruimtelijke ordening worden daarom regels gesteld die zien op een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Deze regels werken aanvullend op het Bouwbesluit, waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn, en op de Huisvestingsverordening 2015 die gericht is op het beheer van een goede woningvoorraad. In tegenstelling tot deze verordening gelden de regels van het bestemmingsplan voor alle woningen, ongeacht de WOZ-waarde van de woning of de huurprijs.

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

2.3.6 Woonvisie Wonen in een sterke stad

In de actualisatie van 2015 van de Woonvisie Wonen in een sterke stad 2009-2019 zijn de punten van het collegeakkoord verwerkt: 'Bouwen aan een gezonde toekomst', 'Werken aan werk' en 'Samen maken we de stad'. De visie schetst de kaders van het woonbeleid van de gemeente Utrecht voor de komende 10 jaar. Utrecht is een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken, daarom is de druk op de woningmarkt groot. Deze druk zal de komende jaren blijven. Het voornemen is om door nieuwbouw, aanpassing van de bestaande woningvoorraad en een betere verdeling van de woningen over de verschillende groepen de grootste knelpunten op te lossen. De gemeente streeft naar een stad waar iedereen passend, betaalbaar, gezond en toekomstbestendig kan wonen. De speerpunten zijn:

1. betaalbaarheid;
2. aanbod sociale huurwoningen dat past bij de vraag;
3. voldoende aanbod middeldure huur -, middeninkomens, middeldure vrije sectorhuur;
4. duurzame woningvoorraad;
5. energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Het is niet nodig dat elke ontwikkeling geheel op elk van de genoemde prioriteiten aansluit. Hoewel niet expliciet als prioriteit in de actualisatie van de woonvisie benoemd, blijft het speerpunt uit de woonvisie van 2010 om binnenstedelijk te bouwen.

Met de herontwikkeling van de voormalige kantoorlocatie naar wonen wordt ingezet op het leveren van een bijdrage aan een duurzame woningvoorraad met aandacht voor energiezuinigheid en kwaliteit van de te realiseren woningen en buitenruimte.

2.3.7 Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden' (2007)

Gemeente Utrecht heeft een groenstructuurplan voor de periode 2007-2030 vastgesteld in 2007 ter behoud en ontwikkeling van de kwaliteiten van het stedelijk groen als onderdeel van een kwalitatief hoogstaand woon- en vestigingsklimaat. 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. Dit kunnen bestaande voorzieningen zijn of voorzieningen die nog ontwikkeld gaan worden.

De visie voor het stedelijk groen gaat uit van de verbetering van de kwaliteit van het huidige stedelijke groenareaal, het realiseren van groene verbindingen naar de omringende landschappen en uitbreiding van het groene areaal om Utrecht.

De meest kansrijke en belangrijke onderdelen voor de ontwikkeling van de groenstructuur zijn:

1. de ontwikkeling van drie groene recreatiegebieden grenzend aan de bebouwde kom: Utrecht-west (Haarzuilens en het IJsselbos), Noorderpark en Groenraven-oost;
2. het Leidsche Rijn Park als groot binnenstedelijk groengebied;

3. de versterking van het groen in de na-oorlogse wijken Zuilen, Ondiep, Overvecht, Hoograven en Kanaleneiland.

Het plangebied grenst niet aan belangrijke gebieden die zijn aangeduid in het groenstructuurplan en heeft er geen directe invloed op. Met de groene inpassing van de nieuwe woongebouwen, wordt bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit van het stedelijke groenareaal.

2.3.8 Bomenbeleid Utrecht (2009)

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

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

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

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen. In paragraaf 5.15 is deze bomenparagraaf opgenomen.

2.3.9 Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)

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

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

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

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

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

Het plangebied valt in de aanduiding 'open'. Het beleidsniveau 'Open' betekent dat er sprake is van een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld, er ruimte voor vernieuwing is en bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

2.3.10 Gemeentelijk archeologiebeleid

Het gemeentelijk archeologiebeleid heeft tot doel bij te dragen aan de historische beeldvorming over Utrecht en zijn bewoners. Om dit doel optimaal te verwezenlijken vervult de gemeentelijke archeologische dienst een actieve rol. In het gemeentelijk archeologiebeleid wordt afhankelijk van de archeologische waarde, dan wel de archeologische verwachtingswaarde zowel naar boven als naar beneden afgeweken van de algemene vrijstelling voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

In de op de gemeentelijke archeologische waardenkaart aangeduide gebieden waar een onderzoeksverplichting geldt, zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemversturende activiteiten een inspanning gevraagd kunnen worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen. Binnen deze gebieden gelden voor bepaalde ingrepen en activiteiten een aantal vrijstellingen.

Rijksmonumenten worden niet verstoord. Voor gemeentelijke monumenten geldt een onderzoekspllicht en gelden bouwregels bij elke ontwikkeling. In gebieden met een hoge waarde geldt een onderzoekspllicht en gelden bouwregels bij ontwikkelingen groter dan 25 m² en dieper dan 30 cm. Bij ontwikkelingen groter dan 100 m² geldt hier tevens een aanlegvergunningstelsel. In gebieden met een Hoge verwachting verschuiven deze grenzen naar respectievelijk 100 m² en 250 m² waarbij de diepte in de categorie van 100 m² tot 250 m² geen rol speelt. In gebieden met een lage verwachting is er een onderzoekspllicht en gelden er bouwregels bij ontwikkelingen groter dan 250 m², in deze gebieden is er een aanlegvergunningstelsel bij ontwikkelingen groter dan 5000 m². Indien er in een gebied geen verwachting is gelden er geen nadere eisen of regels.

De onderzoeken in het gebied hebben enkele tientallen nederzettingsterreinen uit de IJzertijd tot de Late Middeleeuwen opgeleverd. Voor een deel zijn deze verwerkt in de Archeologische Monument Kaart (AMK) die door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) wordt bijgehouden (zie bijlage). De status van de terreinen op de AMK, met uitzondering van wettelijk beschermde of te beschermen terreinen, is niet bepalend of beperkend voor het gemeentelijk beleid inzake de bescherming van archeologisch erfgoed. Voor het plangebied zullen de archeologische waarden de komende maanden zoveel mogelijk in samenspraak met de RACM worden gedigitaliseerd en geclassificeerd volgens het instrumentarium dat de gemeente in de bestemmingsplannen zal kunnen gebruiken voor de bescherming van archeologisch erfgoed. Op dit moment wordt dit instrumentarium aangepast naar de nieuwe eisen van de nieuwe wet.

De aanwezigheid van enkele tientallen archeologische terreinen in een goeddeels ongestoord landschap is voor het gebied van de Oude Rijn ten westen van Utrecht bijzonder te noemen. Om die reden heeft de RACM het gebied rond het Haarpad en de Joostenlaan (gelegen tussen Parkweg, Thematerweg, het dorp Vleuten en het kasteelpark De Haar) in het kader van het landinrichtingsproject Haarzuilens in zijn totaliteit als beschermenswaardig bestempeld. Het is de bedoeling om grote delen ervan na inrichting voor te dragen voor wettelijke bescherming op grond van de Monumentenwet. Dit betekent dat voortgezet agrarisch gebruik mogelijk zal zijn, maar met beperkingen ten aanzien van de bodembewerking (niet dieper dan de bestaande bouw voor, in de praktijk 30 cm).

Conclusies

- nieuwe functies zullen verenigbaar moeten zijn met duurzaam behoud van de archeologische resten in de bodem;
- in het algemeen moet bij vergunningaanvragen (voor beschermde monumenten en eventueel in het kader van een aanlegvergunningstelsel) worden uitgegaan van behoud van de bestaande maaiveldsituatie (of beperkte ophoging), aanzienlijke beperkingen ten aanzien van bodemingrepen (hooguit kleinschalige verstoringen in de bovenste 30 cm) en handhaving van het grondwaterpeil.

2.3.11 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 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.

2.3.12 Geluidnota Utrecht 2014-2018 (2014)

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

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

De belangrijkste regels uit de Geluidnota zijn:

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

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

2.3.13 Plan Gemeentelijke Watertaken 2016 - 2019

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

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

2.3.14 Volksgezondheid 'Bouwen aan een gezonde toekomst 2015-2018' (2015)

De nota 'Bouwen aan een gezonde toekomst 2015-2018' is in 2015 vastgesteld. In deze nota wordt de verbinding gelegd tussen fysieke, sociale en economische vraagstukken, die kansen bieden om bij te dragen aan gezonder wonen, werken en leven in Utrecht. De stad wordt uitgenodigd om initiatief te nemen en samenwerking te zoeken en samen bij te dragen aan een gezonde stad. Er wordt gewerkt aan het bevorderen van gezondheid via gezond duurzaam lokaal voedsel, gezonde leefstijl en gezond gedrag.

Het bestemmingsplan biedt een kader om deze volksgezondheidsaspecten zo optimaal mogelijk vorm te geven. Volksgezondheid heeft een sterke relatie met belevingskwaliteit van de (semi-) openbare ruimte.

2.4 Conclusie

Het plan past binnen de uitgangspunten van het rijks- 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 op het vlak van wonen, verkeer, parkeren, groen, water, duurzaamheid en hoogbouw. Leegstaande kantoren worden vervangen door woningen.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied heeft een omvang van ca. 14.000 m², waarvan het perceel Gerbrandystraat 12.000 m² bedraagt. Ten noordwesten van het plangebied ligt de spoorlijn Utrecht-Amersfoort. Aan de oostzijde liggen de Talmalaan en de Kardinaal de Jongweg en aan de zuidzijde de Gerbrandystraat.

Ten zuiden liggen diverse bedrijven en is de Van der Hoevenkliniek gevestigd (kliniek voor klinische forensische psychiatrie, met onder andere een tbs afdeling).

Het plangebied ligt op de overgang van de binnenstedelijke verdeelring (Kardinaal de Jongweg) naar de Talmalaan. In de jaren 50 is de Talmalaan ontwikkeld als een vrijliggende "parkway", gericht op het ontsluiten van de noordelijke binnenstad met de auto. De bebouwing ligt op grotere afstand van de weg, met tussen de bebouwing en de weg een groene invulling. Dit is nog steeds te herkennen aan de westzijde van de Talmalaan. Richting het Salvador Allendeplein buigt de Talmalaan af in oostelijke richting. De bebouwing ten westen van de weg volgt, met behoud van de noord-zuid oriëntatie, de Talmalaan, hetgeen resulteert in een verspringende rooilijn. De onderbouw van het kantoorgebouw aan de Gerbrandystraat 20 is de meest vooruitgeschoven bebouwing.

Het plangebied grenst aan het gebied van het Masterplan Talmalaan dat in 2012 is vastgesteld. Doel van dit Masterplan is het verbeteren van de leefbaarheid van het gebied door middel van het vergroten van de woningdifferentiatie en het doorvoeren van een kwaliteitsimpuls in het gebied, dat aansluit bij het reeds vastgestelde en opgeleverde Stedenbouwkundig Plan Talmalaan. Het Masterplan Talmalaan geeft het perspectief voor de rest van de voorgenomen herstructureringsopgave in het gebied. Door de transformatie van de Talmalaan van 'parkway' naar stadsstraat, waarbij de verkeersfunctie minder dominant is, wordt het verblijfsklimaat verbeterd en worden de twee buurten aan weerszijden van de Talmalaan beter met elkaar verbonden. Gekoppeld aan de oost-west verbindingen worden zogenaamde groene pocket parcs aangelegd. Deze relatief kleine parken moeten een netwerk van groenverbindingen gaan creëren van de Vecht tot aan het Willem van Noortplein. Het Masterplan borduurt voort op het Stedenbouwkundig Plan Talmalaan (vastgesteld in 2005), waarvan de nieuwbouw inmiddels grotendeels is opgeleverd.

De ontwikkellocatie wordt gekenmerkt door een kantoorgebouw van circa 20.760 m² bvo bestaande uit geschakelde hoogbouw van 14 bouwlagen met een hoogte van circa 53 meter. Aan de zuidoost en westzijde van de hoogbouw staat een enigszins amorf onderbouw van 3 bouwlagen (circa 12 meter). Het huidige gebouw is een solitair volume dat weinig relatie heeft met de directe omgeving. Er is geen sprake van monumentale waarde. Ten westen en noorden van de bebouwing ligt een privaat parkeerterrein, afgeschermd met hekwerken. Op het zuidwestelijk deel van de locatie staat, parallel aan de Gerbrandystraat, een rij forse bomen.

Ten zuiden van het plangebied staan aan de westzijde van de Talmalaan voornamelijk kantoorvolumes. De bouwhoogte bedraagt 5 bouwlagen op een half verdiepte laag (circa 19 meter). Aan de Talmalaan is de bouwhoogte met 3 bouwlagen op een half verdiepte parkeergarage iets lager (circa 12 meter). Ten zuid-westen van het plangebied ligt de Van der Hoevenkliniek (centrum voor klinische forensische psychiatrie). Enkele jaren terug is de kliniek uitgebreid en is hier nieuwbouw gerealiseerd met een bouwhoogte van 14 meter (4 bouwlagen).

Een aantal van de kantoorgebouwen in de directe omgeving wordt getransformeerd en krijgt een woonbestemming. Al met al zal het gebied een minder bedrijfsmatige uitstraling en een gemengd karakter krijgen.

3.2 Cultuurhistorie

Het plangebied kent een lange geschiedenis vanwege de ligging in het stroomgebied van de Vecht. Vanaf de Vecht wordt de grond allereerst in een blokverkeveling in cultuur gebracht. Vanaf de 12^e eeuw vindt een meer systematische ontginning plaats met langgerekte kavels, het zogenaamde slagenlandschap. De eerste ontginningsslag hiervan vindt plaats vanaf de Hoofddijk. Het plangebied ligt op de grens van de blokverkeveling en de slagenverkeveling en net onder de Hoofddijk. Aan het begin van de 19^e-eeuw worden Hoofddijk en Hoofddijkse Wetering opgenomen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Vanaf die tijd is de Hoofddijk ook bekend als Inundatiekade. Deze dijk/ kade is tot 1954 de gemeentegrens tussen Utrecht en Maartensdijk. De Hoofddijk/ Inundatiekade verdwijnt in de jaren zestig onder de aanleg van de Kardinaal de Jongweg.

In 1870 komt de spoorlijn Utrecht – Amersfoort door het gebied. Deze spoorlijn wordt tussen

1939-1942 op niveau gebracht en ter plaatse van de Inundatiekade / Hoofddijk komt een spoorviaduct, ontworpen door spoorarchitect Sybold van Ravesteyn.

Grote delen van de grond zijn lange tijd in gebruik als hoveniersgebied, met uitzondering van een lintbebouwing van woningen en bedrijvigheid langs de Vecht. In het naoorlogse uitbreidingsplan Lauwerecht wordt het gebied ingevuld met woningbouw. Middenin het plan ligt de Talmalaan als een brede invalsweg, die onderdeel uit moet maken van het stedelijke wegensysteem. Met de aansluiting op de (verbrede) Draaiweg enerzijds en de tot Kardinaal de Jongweg omgevormde Inundatiekade/ Hoofddijk anderzijds, wordt de Talmalaan de belangrijke verbindende schakel. De Talmalaan krijgt het profiel van een 'parkway' met aan weerszijden grote losse blokken in een ruime en groene opzet. Aan de oostzijde (Staatsliedenbuurt) waren dat losstaande woonflats (nu gesloopt en vervangen door nieuwbouw) en aan de westzijde losse kantoorgebouwen. De kantoorontwikkeling begint pas vanaf het einde van de jaren zestig. Het belastingkantoor behoorde tot de laatste invullingen. Het gebouw is een ontwerp van het bureau rijksbouwmeester en wordt gerealiseerd in de jaren zeventig. Het gebouw bestaat uit twee gekoppelde torenflats en laagbouw. Het beton krijgt een bijzondere afwerking door een toeslag van titaandioxide en de afdruk van de houtenbekisting. In het kader van de percentageregeling is kunst toegevoegd, waaronder een met het gebouw geïntegreerd werk (Ger Dekker, Felix van der Beek en Pjotr van Oorschot) bestaande uit een grote glaspui in het gebouw, verbonden met een staalkabelobject buiten het gebouw.

3.3 Bereikbaarheid en parkeren

Het perceel wordt voor autoverkeer aan de zuidzijde (via de Oudlaan en Gerbrandystraat) ontsloten. Via de Willem Dreeslaan wordt aangesloten op de Talmalaan. Op eigen terrein zijn ongeveer 183 parkeerplaatsen. Aan de noordzijde van de Gerbrandystraat liggen nog eens 16 openbare parkeerplaatsen. Hier geldt het betaald parkeren regime. Fietzers en voetgangers kunnen via de Oudlaan maar ook direct vanaf de noordzijde van de Talmalaan, via de Gerbrandystraat, het bestaande gebouw bereiken.

3.4 Openbare ruimte

De Gerbrandystraat en de Talmalaan vormen de openbare ruimte en zijn vooral verhard ingericht. De Gerbrandystraat bestaat uit trottoirs en parkeerplaatsen aan weerszijde van de rijbaan. Aan de noordzijde van de Gerbrandystraat staan enkele bomen. Richting de Talmalaan is bij de Gerbrandystraat nog een klein parkeerterrein ingericht. Het fietspad parallel aan de noordzijde van de Talmalaan sluit aan op dit parkeerterrein. Langs de Talmalaan (buiten de plangrens aan de oostzijde van het plangebied) staan bomen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Programma

Het bouwplan dat door dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is programmatisch en ruimtelijk een uitwerking van het in 2013 vastgestelde Stedenbouwkundig programma van Eisen (SPvE). Met dien verstande dat op bouwdeel A (de hoogbouw) twee extra bouwlagen mogelijk worden gemaakt ten opzichte van de aangegeven bouwlagen in het SPvE.

Er is op de woningmarkt in Utrecht een groot tekort aan huisvesting voor studenten en starters. Vanwege dit tekort is er een grote behoefte aan het uitbreiden van de woningvoorraad voor deze doelgroepen. Met sloop/nieuwbouw van het bestaande belastingkantoor in kleinere eenheden kan een forse bijdrage worden geleverd aan de hoeveelheid woningen en doorstroming. De toevoeging van programma past in deze ambitie.

Het beoogde programma is als volgt:

blok	type woningen	aantal
A	appartementen	205
B	zelfstandige studentenwoningen	200
C	appartementen	82
totaal		487

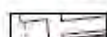
4.2 Stedenbouwkundig plan

Door de ontmoeting van de binnenring (Kardinaal de Jongweg, Salvador Allendeplein), de Talmalaan en de spoorlijn is deze plek zeer markant. Het bouwplan vervult een rol in de ruimtelijke begeleiding van de binnenring, van het spoor én van de Talmalaan. Het geheel voegt zich in het stedelijk weefsel van de bestaande stad, met een hoogteaccent als markeringspunt op het hogere schaalniveau van de binnenring en de spoorlijn. In verband met de geluidsbelasting wordt aan de noord- en oostzijde uitgegaan van een gesloten blok. Aan de zuidzijde is het blok opengewerkt, waardoor een schaalverkleining ontstaat én aansluiting kan worden gevonden bij de stedenbouwkundige korrel van de omgeving. Hieronder is de uitgangspuntenkaart van het Stedenbouwkundig plan uit 2013 opgenomen.



Uitgangspuntenkaart

VERKLARING



Topografische gegevens



Kadastrale gegevens



Plangrens



Bestaande bebouwing



Bouwvlak



Buitenruimte



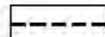
Hoogteaccent (maximaal 53 meter)



Mogelijke voorzieningen in de plint



Verplichte rooilijn



Maximale rooilijn



Aantal bouwlagen



Parkeren binnen bouwgrens



Toegang (parkeren)



Bestaande bomen te handhaven



Zoekgebied groenstrook en parkeren

De appartementen zijn in drie bouwdelen ondergebracht. Aan het Salvador Allendeplein, haaks op de spoorlijn, is als hoogteaccent in het verlengde van de Kardinaal De Jongweg, een 19-laagse, V-vormige hoogbouw gepland. Dit was in eerste instantie aangegeven als 17 bouwlagen in het SPvE. Ten zuiden daarvan, haaks op de Talmalaan, ligt een vijf-laagse, tweezijdige bebouwingsstrook en langs het spoor een geluidschermgebouw van zeven lagen. De bouwdelen zijn verbonden door een leefdek met verblijfskwaliteit op het niveau van de eerste verdiepingvloer. Ruime buitentrappen vanaf maaiveld ontsluiten het dek.

Met een bouwhoogte van 5 bouwlagen aan de Gerbrandystraat en de Talmalaan wordt aangesloten op de vijf-laagse bebouwing aan de overzijde van de Talmalaan. Vanwege de afwezigheid van woonbebouwing aan de spoorzijde en de grotere schaal, is hier een maximum bouwhoogte van 7 bouwlagen toegestaan. Aan het Salvador Allendeplein is volgens het SPvE een hoogte van maximaal 53 meter toegestaan, gelijk aan de hoogte van het bestaande gebouw. Er is gekozen om dit op te hogen naar 58 meter en zo in totaal 19 bouwlagen mogelijk te maken.

Dit hoogteaccent staat in de rooilijn in de noordoostelijke hoek van het bouwvlak en vormt de overgang tussen de 5 en 7-laagse bebouwing. Het hoogteaccent accentueert de aansluiting van de binnenring met de Talmalaan. De positie van het hoogteaccent in de meest noordoostelijke hoek is zo gekozen dat deze positie inneemt aan de binnenring en in het perspectief (vanaf de Kardinaal de Jongweg) loskomt van de Talmalaan. Het heeft aan het Salvador Allendeplein een dusdanige breedte dat een ruimtelijke begeleiding van de Kardinaal de Jongweg ontstaat. De hoogte die met de twee toegevoegde bouwlagen is mogelijk gemaakt, is volledig in lijn met de in het SPvE gekozen ruimtelijke opzet. De ruimtelijke gevolgen als gevolg van de twee extra bouwlagen zijn gering.

Aan de oostzijde (Talmalaan/ Salvador Allendeplein) wordt over de volledige lengte de rooilijn van de huidige onderbouw aan de Talmalaan overgenomen. Aan de Talmalaan, het Salvador Allendeplein en het oostelijk deel van de Gerbrandystraat zorgt het gesloten blok voor een ruimtelijke begeleiding van deze infrastructuur. Aan de zuidzijde, langs de Gerbrandystraat, wordt de rooilijn van de huidige onderbouw in noordelijke richting opgeschoven en over de volle lengte doorgetrokken. Hierdoor kan de rij bomen op het westelijk deel van de kavel worden gehandhaafd. Een deel van de rooilijn (ca. 50 meter vanuit de oostelijke rooilijn) aan de Gerbrandystraat wordt ook daadwerkelijk met bebouwing ingevuld.

Aan de noordwestzijde ligt de maximale bebouwingsgrens op minimaal 5 meter uit de eigendomsgrens. Hierbij is rekening gehouden met eventuele bereikbaarheid van hulpdiensten (waaronder brandweer) en eisen vanuit de spoorwegwetgeving en de zone kan ook gebruikt worden als toegang voor het studentenblok.

Bouwen in hoge dichtheden en op kwetsbare locaties (ligging aan drukke verkeersweg en het spoor, in een kantorengedebied en naast de Van der Hoevenkliniek) vraagt om extra aandacht voor de woonkwaliteit. Het dek op de eerste verdieping van het binnenterrein heeft een belangrijke functie als verblijfsgebied voor de bewoners. Daarom wordt een wezenlijk deel van het binnenterrein als gemeenschappelijke verblijfsruimte met gebruikswaarde voor de bewoners van het complex ingericht. Dit verblijfsgebied wordt hoogwaardig en aantrekkelijk (met groen en bomen) ingericht.

Om voldoende levendigheid en sociale veiligheid op de locatie te bereiken, legt het complex een goede relatie met het openbaar gebied. Met name de invulling van de begane grondlaag en de toegangen (entrees) tot het complex en de woningen hebben hierbij bijzondere aandacht gekregen. Aan de buitenzijde in de hoogbouw en het zuidelijke blok liggen de onderste appartementen op (verhoogd) maaiveldniveau. Entrees en eventuele trappen worden binnen de bouwgrans opgelost. Ook een extra functie in de zuidoosthoek van het complex (maximaal 150 m²) draagt bij aan een levendige sfeer.

Het complex wordt als eenheid ervaren. Ook het binnenterrein wordt als eenheid vormgegeven. Het complex, inclusief de hoogbouw, is daarom alzijdig vormgegeven. De alzijdige vormgeving voorkomt dat er gevels zijn die niet of nauwelijks gevelopeningen bevatten of dat er als het ware een achterkant van het gebouw ontstaat. Voorkomen is dat er bergingen direct grenzen aan de openbare ruimte. Bij bergingen is er geen sprake van interactie tussen gebouw en omgeving en dat leidt dus tot een ongewenste 'achterkant.' Dat is vooral ongewenst als de daaraan grenzende buitenruimte publiek toegankelijk is.

De bestaande kelder van het gebouw van de belastingdienst, een massieve atoomkelder, wordt benut voor bergingen en goed bereikbare fietsenstallingen en opnieuw gebruikt als fundering. Dit betekent een CO₂- en materiaalbesparing omdat geen nieuwe kelder en minder fundering hoeft te worden gebouwd. Bovendien betekent dit een reductie van de bouwoverlast voor de omliggende woningen en bedrijven.

Zie tevens de planbeschrijving zoals opgenomen in Bijlage 15 en dat een nader beeld geeft van het concrete bouwplan als uitwerking van het stedenbouwkundig programma.

4.3 Openbare ruimte en groen

Als gevolg van het project wordt het groen in en rondom het plangebied versterkt en verbeterd. Het is daarbij wenselijk dat er rondom het complex gelopen kan worden. Aan de oostzijde (Salvador Allendeplein) wordt het onbebouwde deel van de kavel groen ingericht. Door het verplaatsen van parkeerplaatsen van de Gerbrandystraat naar de Oudlaan, is het mogelijk om het groen van de Talmalaan en van het Allendeplein beter met elkaar te verbinden. Hierdoor sluit het project beter aan op de Talmalaan.

Ten behoeve van het plan wordt in het verlengde van de Gerbrandystraat, de bestaande rij bomen op het westelijk deel van de kavel behouden. In het oostelijke deel van de straat wordt het groen versterkt middels het terug planten van grote platanen. Deze bomen dragen bij aan de groene uitstraling die het gebied heeft langs de Talmalaan en Brailledreef. De platanen vormen een goede overgang van het openbaar gebied naar de nieuwbouw. In de Oudlaan is de ambitie om extra bomen te planten. De haalbaarheid hiervan is afhankelijk van de ligging van kabels en leidingen in de ondergrond. De zijde tussen het spoortalud en het complex wordt als fietspad ingericht en heeft een groene uitstraling.

In het plangebied staan 34 bomen, waarvan er 24 bomen moeten wijken ten behoeve van het project. Hiervan staan er 12 in openbaar gebied en 12 op het eigen terrein achter het huidige gebouw. Deze te vellen bomen worden zoveel mogelijk gecompenseerd. Zo wordt een deel op het binnenterrein teruggeplaatst zodat het bewonersdek een groene uitstraling krijgt. Een ander deel wordt in de openbare ruimte geplant binnen het plangebied. Ook is buiten de projectgrens ruimte gevonden om nieuwe bomen aan te planten, namelijk in de Gerbrandystraat en mogelijk in de Oudlaan. In totaal worden er ruim 50 bomen nieuw geplant in verschillende soorten en groottes. Daarmee wordt het groen versterkt, zowel in aantal bomen als in ruimtelijk beeld.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeer

De verkeersstructuur en ontsluiting blijven ongewijzigd. De ontsluiting voor autoverkeer blijft plaatsvinden via de Oudlaan. De huidige fietsroutes blijven ook in de toekomst gehandhaafd. Voor fietsers vindt de ontsluiting plaats via de Oudlaan of via de Gerbrandystraat naar het fietspad parallel aan de Talmalaan. Langs de spoorzijde wordt een extra fietspad gerealiseerd. Het snelheidsregime van de Oudlaan wordt verlaagd van 50 km/uur naar 30 km/uur. Hiervoor worden verkeersremmende maatregelen in de straten rondom de bouwlocatie aangebracht. De Oudlaan zal worden versmald, waardoor hier een aantal langspaarkeerplaatsen kan worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen in de Gerbrandystraat zal hierdoor met een gelijk aantal kunnen afnemen.

Verkeersaantrekkende werking ten opzichte van huidig gebruik

De verkeersaantrekkende werking van het huidige kantoorgebruik is als volgt bepaald: Het kantoor heeft een brutovloeroppervlak van in totaal circa 20.760 m². De verkeersaantrekkende werking die bij de kantoorfunctie hoort bedraagt maximaal $207,6 \times 6,2 = 1.287$ vervoersbewegingen per etmaal (CROW-publicatie 317 geeft voor kantoor zonder baliefunctie in het gebied schil centrum, sterk stedelijk een bandbreedte van 4,4 - 6,2 mvt per 100 m²).

Uit de berekening van de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe gebruik blijkt dat per saldo er sprake is van een vergelijkbaar aantal mvt ten opzichte van de bestaande situatie.

4.4.2 Parkeren

In de Nota Stallen en Parkeren 2013 zijn bandbreedtes (minimum en maximum) voor autoparkeren en minimale parkeernormen voor fietsparkeren opgenomen. Het gebied valt voor wat betreft de parkeernormen onder zone B1, stedelijk betaald parkeren. De parkeernorm voor geoormerkte studentenwoningen is 0,1 parkeerplaats per woning. Voor starters is dat minimaal 0,43 en maximaal 0,8 parkeerplaats voor woningen met een maximaal oppervlak van 55 m² bvo, voor woningen tussen de 55 en 80 m² bvo is de norm minimaal 0,94 en maximaal 1,2 parkeerplaats per woning.

De parkeereis kan worden gereduceerd door het realiseren van extra fietsparkeerplekken en aanbieden deelauto's. Een deelautoplaats kan 4 parkeerplaatsen vervangen; dat is toegestaan voor maximaal 20% van de regulier geëiste parkeerplaatsen. Door realisatie van extra fietsparkeerplaatsen kan bovendien een reductie van het aantal autoparkeerplaatsen worden bereikt, dat is toegestaan voor maximaal 10% van de regulier benodigde autoparkeerplaatsen. Voor elke autoparkeerplaats minder moeten dan 1,5 gebouwde fietsparkeerplaatsen meer gerealiseerd worden. De extra te realiseren fietsparkeerplaatsen komen bovenop de eis voor fietsparkeren uit het bouwbesluit (Rijksbouwbesluit artikel 4.31).

Parkeervraag openbare ruimte omgeving Gerbrandystraat

In de omgeving van de Gerbrandystraat (Gerbrandystraat, Oudlaan, van Karnebeekstraat en Willem Dreeslaan) zijn 2 bestaande gebruikers (van der hoeve kliniek en kantoren Oudlaan 4) en 2 projecten (Gerbrandystraat en Willem Dreeslaan 14).

De van der Hoevekliniek en Oudlaan 4 hebben beide parkeergarages met ruime capaciteit. Bezoekers parkeren deels in die garages, deels op straat tijdens kantooruren. De Willem Dreeslaan 14 creëert 19 parkeerplaatsen op eigen terrein en 3 in de van Karnebeekstraat. Daarnaast is uitgegaan van de parkeervraag van de huidige bestemming: 44 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Daarnaast is er een functie (horeca of dienstverlening) in de zuidoosthoek van het complex (maximaal 150 m²) toegestaan. Voor een café/bar/cafetaria 150m² x 1,5 = 5,1 parkeerplaats vereist. Dus afgerond zijn 5 parkeerplaatsen benodigd.

In de voor bewonersparkeren maatgevende nachtperiode is in de telling van 2017 sprake van een restcapaciteit van 46 plekken in de Willem Dreeslaan, van Karnebeekstraat en zuidelijk deel van de Oudlaan samen. Voor de Gerbrandystraat is sprake van een parkeervraag van 14 + 17 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. 14 Plekken worden binnen het plangebied aan de noordzijde van de Gerbrandystraat ingepast. 17 Plekken (inclusief compensatie van 5 plekken minder aan zuidzijde Gerbrandystraat) kunnen worden ingepast in het noordelijk gedeelte van de Oudlaan. Daar is in de meting s nachts van 2017 sprake van een parkeerdruk van 0%, terwijl er 21 plekken worden gecreëerd.

Om te voorkomen dat er overal in het openbaar gebied en in het openbaar toegankelijke verblijfsgebied fietsen worden 'gestald' is een eenvoudig bereikbare fietsenstalling noodzakelijk. In het complex worden daarom stallingen voor fietsen gerealiseerd.

Parkeerbalans

blok	type woningen	aantal	metrage bvo	parkeernorm	waarvan aande	bezoekersplaats	bewonersplaats	aantal parkeerplaatsen
A	appartement A	150	73,5	0,94	0,25	38	104	141
	appartement A1	19	82,1	1,02	0,3	6	14	19
	appartement A hoek	36	85,2	1,02	0,3	11	26	37
B	studentenunits B	200	24,7	0,1	0,1	20	0	20
C	appartement C	31	55,0	0,43	0,2	6	7	13
	appartement C1	5	77,0	0,94	0,25	1	3	5
	appartement C2	4	76,9	0,94	0,25	1	3	4
	appartement C3	42	56,2	0,94	0,25	11	29	39
	horeca (D4)		150	3,40	90%	5	1	5
totaal parkeereis		487				98	186	283
<i>subtotaal zonder horeca</i>		<i>487</i>				<i>93</i>	<i>185</i>	<i>278</i>

Afwijkingsmogelijkheden cf. de Nota Stallen en Parkeren 2013

meer fietsparkeren (maximaal 10% van de parkeereis)

maximale besparing	10,0%	28
extra te realiseren fietsparkeerplaatsen	1,5	43

deelauto aanbieden (max 20% van de parkeereis van de woningen)

besparing	20,0%	56
aantal aan te bieden deelautoplaatsen	0,25 (1 deelautoparkeerplaats vervangt 4 deelauto's)	14
vermindering parkeerplaatsen op de parkeereis		42

parkeerplaatsen minimaal te realiseren

Totaal parkeereis	283
Te compenseren overzijde / zuidzijde gerbrandystraat (i.v.m. 'vergroening' einde Gerbrandystraat)	5
Af: meer fietsparkeren	28
Af: deelauto aanbieden	42
Totaal te realiseren	218

Parkeeraanbod volgens situatietekening

privé terrein		185
openbaar	Gerbrandystraat - noordzijde	15
	Oudlaan	25
Zie ontwerp buitenruimte, herinrichting parkeerplaatsen, betreft beschikbare parkeerplekken vanuit de parkeerdrukmeting.		
Er komen in de Oudlaan in totaal 25 parkeerplekken. Hiervan 21 voor bezoekers Gerbrandystraat en 4 voor overig gebruik.		
Totaal aanbod		225

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

5.2 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 te 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 aanzienlijke 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

De in het plan opgenomen activiteiten overschrijdt niet voor deze categorie geldende drempelwaarde uit het Besluit-m.e.r. (in casu D 11.2, "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"). Het bestemmingsplan Gerbrandystraat 20, Lauwerecht is te beschouwen als het ruimtelijke plan dat in de aanleg van het stedelijke ontwikkelingsproject voorziet. Aangezien de geplande ontwikkeling onder de drempelwaarde blijft (minder dan 2.000 woningen en minder dan 200.000 m² aan bedrijfsoppervlakte) dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Deze m.e.r.-beoordeling is opgenomen als Bijlage 1 van de Bijlagen bij de toelichting. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht bij de uitvoering van het plan. Daarom is voor het bestemmingsplan geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is getoetst aan het Besluit-m.e.r. en er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Op basis hiervan hoeft geen milieu effect rapportage te worden opgesteld.

5.3 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 geluidhinder "geluidsgevoelige bestemmingen" zoals woningen en scholen.

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

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

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een

geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaai 55-68 en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

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

Plansituatie

In dit bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat de nieuwe woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt een aanvaardbare geluidsbelasting hebben, aangezien in de omgeving van het plangebied zich wegen en spoorlijnen bevinden. Gezoneerde industrieterreinen zijn nabij deze locatie niet aanwezig.

Het project wordt geluidbelast vanwege de route Brilledreef/Kardinaal de Jongweg, de Talmalaan en de spoorlijn van Utrecht naar Amersfoort. Door Buro Bouwfysica is een akoestisch onderzoek uitgevoerd d.d. 24 mei 2017 en die is opgenomen als Bijlage 10.

Uit het onderzoek blijkt dat op een groot deel van de woningen de voorkeursgrenswaarde vanwege weg- en/of railverkeerslawaai wordt overschreden. Op het noordelijke deel van gebouw A en op de spoorgevel van gebouw B wordt ook de maximale ontheffingswaarde van 68 dB overschreden vanwege railverkeerslawaai. Voor wegverkeerslawaai is geen sprake van een geluidsbelasting die de maximale ontheffingswaarde overschrijdt. Woningbouw op de locatie is mogelijk binnen de grenzen van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk hogere waardenbeleid.

Stille zijden beleid / hogere waardenbeleid

Conform het beleid van de gemeente Utrecht moet voor de toekenning van een hogere waarde per woning ten minste een geluidluwe gevel per woning aanwezig zijn. De minimale afmetingen van een geluidluwe gevel zijn 1,8 m breed en 2,6 m hoog. Een geluidluwe gevel is een gevel waarop de geluidbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor railverkeer. In een geluidluwe gevel moet een te openen raam of deur opgenomen zijn. Tenminste 30% van de verblijfsruimten of van het oppervlak van het verblijfsgebied grenst aan de geluidluwe gevel. Tevens moet voldaan worden aan de eis dat een bij de woning behorende buitenruimte wordt gesitueerd aan de gevel waarop de geluidbelasting ten hoogste 53 dB voor wegverkeer en 60 dB voor railverkeer bedraagt. Voor woningen met een bruto vloeroppervlak van maximaal 30 m² gelden iets lichtere voorwaarden.

Conclusie

Met betrekking tot wegverkeerslawaai wordt de voorkeurswaarde overschreden maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Met betrekking tot spoorweglawaai wordt voor het noordelijk deel van gebouw A de maximale ontheffingswaarde overschreden. Daar wordt de gevel doof uitgevoerd. Alle woningen zijn voorzien van een geluidluwe zijde conform het geluidbeleid van de gemeente Utrecht.

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt een procedure hogere grenswaarden doorlopen.

5.4 Trillinghinder

De toekomstige woongebouwen waarin dit bestemmingsplan voorziet, zijn gelegen op korte afstand tot het spoor, gaande van en naar Utrecht C.S. Het goederen en personenvervoer, gaande over dit stuk tracé, zou in potentie kunnen leiden tot (hinderlijke) trillingen in de voorziene woningen binnen het plangebied.

Onderzoek

Omdat gekoppeld aan dit bestemmingsplan een WABO-vergunning voor het bouwen van woningen is ingediend is door Peutz B.V. een meetonderzoek naar trillingen uitgevoerd, op basis van het DO voor dit plan. Dit onderzoek d.d. 18 januari 2018 is opgenomen als Bijlage 3. Het doel van het onderzoek is om gedurende de ontwikkelingsfase van het project inzicht te krijgen in de te verwachten trillingsniveaus aldaar en deze te toetsen op de hinderlijkheid daarvan. De meet- en beoordelingsprocedure in relatie tot hinder is uitgevoerd conform de trillingsrichtlijn deel B (SBR B, hinder voor personen in gebouwen).

Trillingsterkte projectlocatie

In de bodem van de projectlocatie zijn trillingssterktes vastgesteld tot circa 0,4. Deze waarde is

hoger dan de streefwaarde zoals aangegeven in de SBR B (0,2 voor herhaald voorkomende trillingen in nieuwe situaties).

In een vervolgonderzoek (rapportnummer H63 Rapportnummer H 6393-3-RA-001 d.d. 22 mei 2018), dat is toegevoegd in bijlage 5, zijn de niveaus van te verwachten trillingen berekend in geprojecteerde appartementen vanwege passerende treinen. Uit deze dynamische berekeningen blijkt dat met trillingsbeperkende maatregelen die technisch uitvoerbaar worden geacht bij vrijwel alle woningen aan de streefwaarden voor nieuwe situaties kan worden voldaan. Deze maatregel zou onder andere kunnen bestaan uit een (massieve) funderingsplaat onder het gehele blok met een dikte van 1,2 tot 1,5 m onder gebouw B of een gelijkwaardige oplossing en wordt bij de definitieve aanvraag opgenomen in het ontwerp.

In gebouw A vinden volgens deze berekeningen voor 4 woningen aan de zijde van het spoor overschrijdingen plaats van de streefwaarde voor nieuwe situaties tot maximaal een factor 2, waar het gaat om de nachtperiode. De streefwaarde voor de gemiddelde trillingssterkte voor nieuwe situaties wordt dan bij één woning zeer licht overschreden. Hiervoor zijn binnen dit ontwerp echter geen afdoende trillingsbeperkende maatregelen gevonden. De overschrijdingen worden veroorzaakt door treinpassages die zich circa 3 maal per etmaal voor doen, voor zover dit in de nachtperiode is. In de dag- en avondperiode is er geen sprake van overschrijding.

Conclusie

Er vindt bij geen enkele woning overschrijding plaats van de streefwaarden voor bestaande situaties zodat wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting.

5.5 Milieuhinderlijke 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 er moet 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. Vaak zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van omliggende bedrijven op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan van belang.

Plansituatie en conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich geen milieucontouren van bedrijven, die hinder veroorzaken. Met betrekking tot geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit vanwege milieuhinderlijke bedrijvigheid, kan dan ook een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

5.6 Externe veiligheid

Kader

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

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

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

Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans op overlijden van een onbeschermd persoon die zich 24 uur nabij de ongevalslocatie bevindt. 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 als gevolg van een calamiteit. Voor het GR is een zogeheten oriënterende waarde vastgesteld.

Plansituatie

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en waterwegen

De spoorlijn Utrecht – Amersfoort grenst aan het plangebied. De spoorlijn maakt geen deel uit van het basisnet. Dit betekent dat er voor deze spoorlijn geen risicoruimte wordt opgenomen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, en dat in verband met het berekenen van het groepsrisico uitgegaan kan worden van nul transporten. De consequentie hiervan is dat er geen enkele PR contour bestaat, geen plasbrandaandachtsgebied is en dat het groepsrisico gelijk is aan nul. Nadere beschouwing is niet nodig.

Andere basisnet transportassen liggen allen op zeer grote afstand (meer dan een kilometer) van het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.

Ter plaatse van de planlocatie bevindt zich geen aangewezen route ten behoeve van het lokale transport. Ook vinden geen transporten plaats waarvoor ontheffingen zijn verleend. Vanwege het lokale transport is er dus geen PR contour en bestaat er geen groepsrisico. Nadere beschouwing is niet nodig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Bedrijven die vallen onder het Bevi

In het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven die van invloed zijn op het plangebied.

Overige bedrijven met een veiligheidsafstand buiten de inrichtingsgrens

In of nabij het plangebied bevinden zich geen bedrijven met dergelijke veiligheidsafstanden.

Conclusie

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanwege de externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.7 Luchtkwaliteit

Kader

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat in ieder geval om ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Op grond van artikel 5.16 Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit uitoefenen, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit past binnen, is genoemd in of is in elk geval niet in strijd met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Met andere woorden, luchtkwaliteitseisen spelen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een dergelijke bevoegdheid, als ten minste aan één van de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

Plansituatie en conclusie

Conform het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' draagt een besluit m.b.t. een project niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van het besluit, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide niet de 3%

grens overschrijdt. Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij een besluit, aangaande een project, in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. De aanwijzing kan onder meer betrekking hebben op een besluit met betrekking tot één of meer daarbij genoemde categorieën van:

- Inrichtingen;
- Infrastructuur;
- Kantoorlocaties;
- Woningbouwlocaties.

In de bijbehorende regeling zijn categorische gevallen opgenomen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de Luchtkwaliteit. Deze categorieën hebben betrekking op Inrichtingen, kantoor en woningbouwlocaties, infrastructuur en activiteiten of handelingen. Voor woningbouwprojecten is de regeling van toepassing in de volgende gevallen:

Woningbouw en minder verkeersaantrekkende werking

Aangewezen worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

Voorliggend plan bevat 487 woningen. Hierdoor kan het initiatief beschouwd worden als een categoriaal geval volgens de 'Regeling niet in betekenden mate bijdragen'. De netto verkeersaantrekkende werking van het project zal bovendien naar verwachting afnemen. Zoals in hoofdstuk 4 is beschreven zal de beoogde ontwikkeling minder verkeer aantrekken dan het huidige gebruik, hetgeen ertoe zal leiden dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied per saldo zal verbeteren. Hiermee draagt het project niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van goede ruimtelijke ordening moet tevens de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging ter plaatse van de projectlocatie inzichtelijk zijn. Uit de digitale monitoringstool, behorende bij het NSL, blijkt dat langs de projectlocatie geen overschrijdingen (zullen) plaatsvinden van de (jaargemiddelde) grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Bron:

<https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/#>

Conclusie

De luchtkwaliteitseisen en de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied vormen geen belemmering voor de relevante ruimtelijke besluiten van dit plan.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een luchtbeoordeling uitgevoerd (zie Bijlage 9). Gelet op de anticumulatieverplichting uit het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) moet er rekening worden gehouden met ontwikkelingen in de nabije omgeving. Om die reden is onder andere het woningbouwplan voor de 'Willem Dreeslaan 14-18, Lauwerecht' bij de luchtbeoordeling betrokken. Op basis van de uitgevoerde (worst case) luchtberekeningen kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen niet leiden tot overschrijding van de grenswaarden in en rondom het plangebied en op de ontsluitingswegen.

5.8 Bodemkwaliteit

Kader

Aan de basis van het gemeentelijk bodembeleid ligt bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater én het voorkomen van risico's voor de gezondheid van mens en dier. Het bodembeleid sluit hiervoor aan op onderstaande algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- Bodembescherming
Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als 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 moeten worden gemaakt.
- Bodemsanering
Gezellen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er sprake is van humane of milieuhygiënische risico's, of risico's voor verspreiding van de verontreiniging via het grondwater. De sanering wordt functiegericht en kosteneffectief uitgevoerd. Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
- Bodembeheer

Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is om de locatie geschikt te maken. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met eventuele nabij gelegen grondwaterverontreinigingen.

Plansituatie

Op de locatie is een actualiserend onderzoek uitgevoerd d.d. 23 oktober 2015 en opgenomen als Bijlage 6 van de Bijlagen bij de toelichting. Het terrein is in gebruik geweest als kantoor met een werkplaats en parkeerterrein. Er zijn gedempte sloten aanwezig en er is mogelijk nog een ondergrondse dieseltank aanwezig.

In grond en grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met zware metalen, PAK en/of minerale olie. Ter plaatse van de ondergrondse dieseltank is geen sprake van een verontreiniging met minerale olie. In verdachte grondlagen is indicatief geen asbest aangetroffen. Ter plaatse van de gedempte watergang is niet hechtgebonden asbesthoudend board aangetroffen tussen 0,5 en 1,0 m-mv., de bron is vooralsnog onduidelijk. De locatie is hierdoor asbestverdacht. Een verkennend asbestonderzoek is noodzakelijk bij herontwikkeling.

De resultaten komen overeen met het verkennend bodemonderzoek van 9 november 2009 (Tauw, projectnummer 4669073). In de gedempte sloot is huisvuil aangetroffen.

In het diepere grondwater zijn verontreinigingen met vluchtige oplosmiddelen (VOC) aanwezig. Bij een grondwateronttrekking voor bouwwerkzaamheden of WKO systemen moet hiermee rekening gehouden worden. Mogelijk kan worden aangesloten bij het gebiedsplan met de gebiedsgerichte aanpak van diepere verontreinigingen (dynamische zone). Hiervoor is een melding Activiteit Ondergrond noodzakelijk. Bij de plaatsing van een WKO systeem mag er geen interferentie optreden met andere WKO systemen. Verder is het gewenst dat voor een optimaal gebruik van de ondergrond rekening gehouden wordt met de te plannen warmte en koude zones in dit gebied. Emissie van schadelijke stoffen naar het grondwater moet worden beperkt conform de afspraken met Waterschap De Stichtse Rijnlanden, zoals vastgelegd in het Waterplan.

Bij sloop van de huidige bebouwing zal er aanvullend onderzoek ter plaatse van de bebouwing uitgevoerd moeten worden naar de kwaliteit van de grond. Geadviseerd wordt om dan extra aandacht te besteden aan de gedempte sloot, die voor een deel onder de bebouwing doorloopt.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart en nota bodembeheer 2012-2022 valt het plangebied in de bodemfunctieklaasse wonen. De ontgravingskwaliteit en toepassingseis bij grondverzet is eveneens wonen.

Conclusie

Met in achtneming van bovenstaande voorwaarden voor onderzoek naar asbest en ter plaatse van het gebouw bij sloop/nieuwbouw, vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het plan.

5.9 Ecologie

5.9.1 Kader

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Beschermde dier- en plantensoorten

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

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

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt door middel van een zogenaamde 'voortoets' bekeken of een passende beoordeling van dat plan moet worden gemaakt. Een passende beoordeling moet worden gemaakt als de waarschijnlijkheid of het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden (al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten). Het bestemmingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast.

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour

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

5.9.2 Plansituatie

Beschermde dier- en plantensoorten

Het plangebied ligt aan de Gerbrandystraat ten noorden van het centrum van Utrecht. Momenteel bestaat het plangebied voornamelijk uit de bebouwing van een voormalig belastingkantoor en uit verharding in de vorm van parkeergelegenheid. Het groen dat aanwezig is binnen het plangebied bestaat uit een aantal bomen, gras en laag struikgewas. Ook is er oppervlaktewater aanwezig binnen het plangebied in de vorm van een vijver. In het noorden wordt het plangebied begrensd door een spoorlaan en een bomenrij, in het oosten door de Brilledreef en in het zuiden door de Gerbrandystraat.

De bebouwing van het voormalige belastingkantoor maakt plaats voor nieuwbouw. Om deze reden moet alle bebouwing binnen het plangebied gesloopt worden. Daarnaast wordt de vijver gedempt. Er zal ook een aantal bomen moeten worden gekapt en het overige groen zal verwijderd worden. Dit groen maakt geen deel uit van de stedelijke groenstructuur.

Door Natuur-Wetenschappelijk Centrum is in 2015 een Quick Scan (QS) in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd, waaronder een veldbezoek in september 2015. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 7 van de Bijlagen bij de toelichting.

De gegevens uit het onderzoek zijn inmiddels deels verouderd en daarnaast is in januari 2017 de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Om deze redenen is in mei 2017 door Natuur-Wetenschappelijk Centrum een update van de Quick Scan uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 8.

Uit het onderzoek is op te maken dat geen belangrijk nadelige effecten worden verwacht op flora en fauna. Wel wordt in de quick scan gewezen op de zorgplicht tijdens de werkzaamheden. In de quick scan is gekeken naar vleermuizen, vogels met vaste verblijfplaatsen, overige vogels, vissen, ongewervelden en vaatplanten. De effecten, verplichtingen en aanbevelingen zoals opgenomen in deze rapportage zijn hieronder weergegeven.

Vleermuizen

Omdat de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en essentiële vliegroutes uitgesloten kan worden, is er geen sprake van nadelige effecten op verblijfplaatsen en vliegroutes en bestaan er geen verdere verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming. Aanvullend onderzoek of een ontheffing zijn niet nodig.

Het plangebied zal wel door een aantal vleermuissoorten gebruikt worden als foerageergebied, maar in de directe omgeving zijn voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig (openbaar groen en tuinen van omliggende woonhuizen). Bovendien blijft deze functie van het plangebied in de toekomstige situatie behouden. Om deze reden is er geen sprake van nadelige gevolgen voor foerageergebied van vleermuizen. Ook wat betreft foerageergebied bestaan er daarom geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming.

Vogels met een vaste verblijfplaats

In de te kappen bomen en de te slopen bebouwing zijn geen vaste verblijfplaatsen aanwezig. Het plangebied is ook niet geschikt als locatie voor jaarrond beschermde nesten. Om deze redenen bestaan er vanuit de Wet natuurbescherming geen verplichtingen ten aanzien van vogels met een vaste verblijfplaats. Aangeraden wordt om de te kappen bomen en te rooien struiken buiten het broedseizoen van vogels (globaal van half maart tot en met juli) te verwijderen om nadelige effecten op broedende vogels te voorkomen. Wanneer dit niet mogelijk is, moet door een ecologisch deskundige vastgesteld worden of er vlak voorafgaand aan de werkzaamheden broedgevallen binnen het plangebied aanwezig zijn. De bomen/struiken waarin broedgevallen zijn vastgesteld, kunnen pas gekapt/verwijderd worden wanneer de jonge vogels van het betreffende broedgeval

uitgevlogen zijn.

Vaatplanten

Er zijn geen strikt beschermde vaatplanten aangetroffen binnen het plangebied. Ook beschikt het plangebied niet over geschikt biotoop voor dergelijke plantensoorten, waardoor aanwezigheid uitgesloten kan worden. Om deze reden bestaan er geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming ten aanzien van vaatplanten.

Zorgplicht

Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht die in de Wet natuurbescherming voorgeschreven wordt. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Manieren om aan de zorgplicht te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Vlak voorafgaand aan de werkzaamheden roering in het water creëren, zodat vissen vroegtijdig het werkgebied kunnen verlaten;
- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
- Werkzaamheden in het water worden niet uitgevoerd als er ijs op het water aanwezig is;
- De werkzaamheden worden bij voorkeur uitgevoerd buiten de gevoelige perioden van vissen, namelijk de voortplanting en in mindere mate de overwintering. Er wordt daarom bij voorkeur niet gewerkt in de periode maart t/m juli. De werkzaamheden worden zo veel mogelijk uitgevoerd van augustus tot en met oktober;
- Het dempen van watergangen wordt in één richting en naar open water toe uitgevoerd, zodat vissen de kans krijgen om te vluchten;
- Indien een geïsoleerde watergang gedempt wordt, wordt deze leeggevist door het waterniveau omlaag te brengen en zoveel mogelijk aanwezige vissen te vangen en te verplaatsen naar geschikte watergangen die intact blijven;
- In verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.

Tijdens de bouwfase moet daarnaast rekening gehouden worden met de kans op vestiging door (beschermde) pionierssoorten, zoals de Rugstreeppad, de Kleine plevier (*Charadrius dubius*) en de Oeverzwaluw (*Riparia riparia*). De volgende maatregelen worden getroffen:

- Er wordt voorkomen dat in de broedtijd van de Oeverzwaluw steilwanden in zandlichamen op het bouwterrein aanwezig zijn. Mocht er toch sprake zijn van broedgevallen, dan wordt met de werkzaamheden gewacht totdat nestholtes niet meer in gebruik zijn;
- Voorbelast terrein kan aantrekkelijk zijn voor een soort als de Kleine plevier. Plaatsing van vlaggetjes kan het terrein minder aantrekkelijk maken. Als er sprake is van een broedgeval, dan wordt met de werkzaamheden gewacht totdat eieren uitgekomen zijn;
- Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) wordt voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de Rugstreeppad aanwezig is.

Beschermde gebieden

Natura 2000

Het plangebied ligt op meer dan 3 kilometer ten zuidwesten van het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Het gecultiveerde plangebied heeft geen enkele relatie met dit Natura 2000-gebied. De beoogde werkzaamheden bestaan uit de sloop van de aanwezige bebouwing, de kap van bomen en de nieuwbouw van het woningbouwproject. Vanwege deze afstand is er geen sprake van significant nadelige effecten op aangewezen habitattypen en doelsoorten van Natura 2000-gebieden als gevolg van verstoring door geluid, licht, trillingen en dergelijke. Voor deze storingsfactoren is daarom geen verdere toetsing aan de natuurwetgeving nodig. Negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie zijn echter zonder onderzoek niet op voorhand uit te sluiten. Echter in vergelijking met een woningbouwproject in de nabijheid van het plangebied (NPD-strook waarbij meer woningen worden gerealiseerd dan in onderhavige ontwikkeling) is het aannemelijk dat voor de ontwikkeling aan de Gerbrandystraat eveneens geen belangrijk nadelige milieugevolgen van stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden te verwachten zijn.

Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur)

Het plangebied ligt niet in of direct bij een Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op ruim 1,6 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied. Door het uitvoeren van de werkzaamheden gaat geen oppervlakte van het NNN-gebied verloren.

5.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. De ontwikkeling biedt kansen voor natuurinclusief bouwen.

5.10 Water

De gemeente Utrecht en het waterschap HDSR willen de herontwikkeling van de planlocatie optimaal gebruiken om de kansen voor een duurzame omgang met het hemelwater én de mogelijkheden voor klimaatadaptatie te benutten. In de verdere uitwerking van het plan worden de volgende kansrijke maatregelen verder onderzocht en uitgewerkt:

- Toepassen van groene daken en halfverharding;
- Zichtbaar en beleefbaar maken hemelwater;
- Hergebruik van schoon hemelwater voor toilet.

Vanwege de ontwikkeling wordt oppervlaktewater aan de zijde van het Salvador Allendeplein gedempt. Dit oppervlaktewater heeft in de waterstructuur van de wijk geen functie. Ondanks het dempen van dit water heeft de toekomstige ontwikkeling aan de Gerbrandystraat 20 geen negatief effect. Het verhard oppervlak neemt namelijk af. De toekomstige daken en verhardingen kunnen wellicht op termijn afgekoppeld cq. niet-aangesloten worden waardoor de hydraulische belasting op het gemengde rioolstelsel vermindert, de overstortemissie reduceert en uiteindelijk de waterkwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater verbetert.

De volledige waterpargaaf is opgenomen als Bijlage 16.

Infiltratie en bergingsvoorzieningen

De gemeente Utrecht en het waterschap HDSR willen de herontwikkeling van de planlocatie optimaal gebruiken om de kansen voor een duurzame omgang met het hemelwater én de mogelijkheden voor klimaatadaptatie te benutten.

Het waterschap adviseert om bij de berekening van infiltratie en/of bergingsvoorzieningen uit te gaan van 45 mm per m² verhard oppervlak.

Infiltratie van het hemelwater in de bodem kan op verschillende manieren worden bereikt. Bij de aanleg van parkeervoorzieningen (circa 2700 m²) ligt het voor de hand de parkeervakken uit te voeren in grasbeton bestrating waardoor het hemelwater direct in de bodem wordt geïnfiltreerd. Voor de wegverharding (3450 m²) kan afwatering middels open goten plaatsvinden naar de zogenaamde wadi's. Wanneer dit niet, of niet geheel, lukt kunnen straatkolken worden opgenomen die het hemelwater via infiltratieriolering in de bodem brengt. Voor de hemelwaterafvoer van de daken kunnen infiltratiekratten worden opgenomen in het terrein. Deze kratten zorgen ervoor dat binnen 48 uur de volledige inhoud in de bodem wordt geïnfiltreerd en de volledige bergingscapaciteit weer beschikbaar is.

Het ontwerp van de infiltratievoorzieningen wordt momenteel uitgewerkt door de landschapsarchitect. De uitwerking van de infiltratie- en opslagvoorzieningen voor het hemelwater wordt ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap.

5.11 Duurzaamheid

Kader

Uitgangspunt van de gemeente Utrecht is te streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte 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 kostenbesparing op én het is goed voor het milieu.

Het bestemmingsplan schenkt aandacht aan de sociale en economische component, aan flora en fauna, water, milieuthema's lucht, geluid, externe veiligheid en bodem. Duurzaam bouwen completeert dit door zich te richten op ontbrekende thema's (in het bijzonder ruimtegebruik, grondstoffengebruik, gezondheid) en het integrale resultaat, zowel hier en nu als daar en later.

Gemeente Utrecht heeft in haar milieubeleidsplan en de daaraan gelieerde beleidsplannen en afspraken als Milleniumdoelen Duurzame Ontwikkelingsdoelen, Duurzaam inkopen, Utrechtse Energie 'Utrecht CO₂-neutraal in 2030' Waterplan, FSC Convenant, voor de het gemeentelijk Vastgoed en

met bouwende partijen ambities vastgesteld voor duurzaam bouwen, energie, materiaalgebruik, circulair bouwen, etcetera.

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.

Elk bouwinitiatief moet een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente.

Plansituatie

Het betreft een duurzame herontwikkeling van het gebied, met een transformatie tot een hoge kwalitatieve leefomgeving voor de gebruikers met aandacht voor comfort, veiligheid en gezondheid. De doelgroep starters en studenten zal deze nieuwe leefomgeving, dichtbij de binnenstad, duurzaam bewonen, waarbij vervoer met fiets en openbaar vervoer de voorkeur heeft.

Het plan wordt aangesloten op het warmtenet. Daarnaast worden duurzame materialen gebruikt. Niet alleen voor het gebouw zelf, maar ook voor de afvoer van hemelwater. Daarom zal gevelbekleding, dakbedekking, kiezelbakken en uitlopen met een beperkte emissie naar water toegepast worden. Dit gebeurt volgens de eisen van waterbeheerder Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De daken van de appartementengebouwen worden ingezet op energieopwekking met behulp van PV panelen en de GPR score voor de blokken is elk 7,5.

5.12 Archeologie

Wettelijk kader

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

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

Verordening en bestemmingsplan

De gemeente Utrecht heeft ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening opgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een 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 verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische monumentenzorg. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde

archeologische rijksmonumenten, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemversturende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

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

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m2 en dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

Archeologie in het plangebied en conclusie

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart grotendeels in een gebied zonder archeologische verwachting (wit op de waardenkaart). Voor deze zone zonder een archeologische verwachting geldt geen vergunningstelsel. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen dient hiervan, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding te worden gedaan bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. archeologen van de afdeling Erfgoed van de gemeente Utrecht, 030-2860023, 030-2860016, 030-2860011 of 030-2862765 en via archeologie@utrecht.nl.

Een kleine strook in het noorden van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting (geel). Voor deze zone geldt een archeologie vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 50 cm beneden maaiveld.



Afbeelding: Het bestemmingsplangebied Gerbrandystraat 20 op de gemeentelijke archeologische waardenkaart.

	Beschermd archeologisch Rijksmonument
	Gebied van hoge archeologische waarde
	Gebied van hoge archeologische verwachting
	Gebied van archeologische verwachting
	Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waarde	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting
50 - 100 m ²	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
100 - 1000 m ²	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning	Geen vergunning
> 1000 m ²	Vergunning	Vergunning	Vergunning	Geen vergunning

5.13 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen worden door de nutsbedrijven aangelegd en onderhouden. In planologische zin moeten in het bijzonder bestaande of nieuwe hoofdtransportleidingen in een bestemmingsplan worden bestemd met een zone waarbinnen bebouwing wordt uitgesloten in verband met onderhoud en ter voorkoming van gevaar. Er zijn geen hoofdkabels en -leidingen in het plangebied die planologisch relevant zijn. Wel ligt er in het noordwesten van het plangebied een rioolpersleiding. Het riool moet bereikbaar blijven. Vanuit het hart van het riool gemeten, moet een minimale afstand vrijgehouden worden van 3m + 1/2 diameter. Een overkluizing met voldoende vrije ruimte (minimaal 4,8m) kan ook.

De leiding die onder het spoor gaat, heeft een diameter van 1500 mm. Afstand vanaf het hart van de leiding is 3m + 0,75m -> 3,75m. De 2 leidingen die parallel aan elkaar lopen, hebben een diameter van 1000 mm. Afstand hier is 3m + 0,50m -> 3,50m.

5.14 Kwaliteit van de leefomgeving

Ten behoeve van het aspect leefomgeving is onderzoek verricht naar de gevolgen van de realisatie van het project met betrekking tot bezonning en wind. De resultaten hiervan worden hieronder uiteengezet.

Bezonningsstudie

Er is een bezonningsonderzoek uitgevoerd om de effecten ten aanzien van bezonning/schaduwwerking op de omgeving in beeld te brengen en mee te wegen bij de planontwikkeling. Dit onderzoek is als Bijlage 2 opgenomen.

Als gevolg van het bouwplan zullen de bestaande omliggende woningen aan de voorzijde in de ochtenduren (tot ca 10:00 uur) iets minder zon krijgen. Dit geldt met name in het voor- en najaar. Gedurende de rest van de dag en in de andere seizoenen zijn er geen negatieve gevolgen voor de bezonning van bestaande woningen. Het gaat om woningen die over het algemeen goed bezond worden en waar in de achtertuin en op de achtergevel veel zon valt. Gelet hierop en het feit dat de verminderde bezonning slechts een klein deel van de dag en alleen in bepaalde seizoenen optreedt is dit acceptabel in een stedelijke omgeving.

Een klein deel van de toekomstige woningen aan de Oudlaan zal aan het eind van de dag (vanaf ca. 16:00) minder zon krijgen. Ook hiervoor geldt dat het een klein deel van de dag betreft in met name voor- en najaar, en dat er op andere momenten nog veel zon in de woning komt. Ook dit is acceptabel.

Windonderzoek

Er is een windonderzoek uitgevoerd om de mate van windhinder en windgevaar in beeld te brengen als gevolg van de nieuwbouw binnen het plangebied. De onderzoeksresultaten zijn betrokken bij de afweging omtrent medewerking aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit onderzoek is als Bijlage 14 Windstudie opgenomen. Hieronder zijn de conclusies weergegeven die uit het onderzoek volgen, met daarbij voor enkele plekken in het plangebied maatregelen genoemd die het windklimaat binnen het plangebied nog verder kunnen verbeteren.

De uitgevoerde studie laat het volgende beeld zien ten aanzien van windhinder en windgevaar:

- Aan de zuidzijde van de nieuwbouw is een zone aanwezig met windhinderklasse C. Dit is ter plaatse van de Gerbrandystraat. Indien hier fietsers of voetgangers zijn, zal dit gekwalificeerd worden binnen de activiteit doorlopen. Voor doorlopen wordt klasse C gekwalificeerd als goed, waardoor wind in deze zone naar verwachting geen hinder veroorzaakt.
- Aan de oostzijde van het gebouw is een relatief grote zone aanwezig met windhinderklasse D. Dit is ter plaatse van de doorgaande weg, Talmanlaan en Troelstralaan. Deze windcondities zijn acceptabel voor voetgangers, maar kunnen tot hinder leiden bij meer kritische activiteiten (slenteren).
- De zuidoosthoek van het gebouw wordt gekenmerkt door een relatief kleine zone met windhinderklasse E. Aangezien deze zone klein is, bestaat de mogelijkheid om deze als voetganger te vermijden. Hierdoor is dit acceptabel. Aanbevolen wordt om hier de meest gunstige looproute duidelijk aan te geven middels de inrichting van het openbaar terrein.
- De gebouwentrees aan de zuidzijde zijn gelegen binnen een smalle zone nabij de gevel met windhinderklasse A. Opgemerkt wordt dat deze smalle zone direct grenst aan zones met windhinderklassen C en D. Daarnaast laat het onderzoek zien dat er een beperkt risico is op windgevaar nabij de zuidoostelijke hoek. Geconcludeerd wordt dat het betreden van deze gebouwentrees hierdoor bemoeilijkt kan worden.
- Aan de noordzijde van de nieuwbouw is langs de laagbouw met name windhinderklasse A en B. In de nabijheid van de zuidwestelijke hoek van het gebouw is een kleine zone met windhinderklassen C en D. De smalle passage naar de parkeergarage, gelegen in het midden van het bouwblok, wordt gekenmerkt door windhinderklasse C. De zone met windhinderklasse D is dermate klein van omvang dat dit geaccepteerd wordt. Daarnaast is de functie van deze zone, doorgang naar de parkeergarage en ligging aan het spoorweg, dat geen langdurig verblijf verwacht wordt.
- Langs de hoogbouw is aan de noordzijde een gebied aanwezig met een hoger risico op windhinder (zie onderzoek) en windgevaar (zie onderzoek). Hier is een gebied van geringe omvang met klasse E. Voor doorlopen wordt klasse E gekwalificeerd als slecht.
- De gebouwentrees aan de noordzijde bevinden zich in doorgangen in blok B, waar klasse A en B heersen. Dit levert een goed tot matig windklimaat op. De entree van het hoge bouwvolume A ligt aan de noordzijde, in een gebied met windhinderklasse A, wat een goed windklimaat oplevert.
- De ruimte onder de verhoogde binnentuin heeft een parkeerfunctie. Hier is het niveau van windhinder met name klasse C. Dit is een goed niveau voor deze functie.

Het windklimaat in het openbaar gebied rondom de nieuwbouw aan de Gerbrandystraat kan worden gekwalificeerd als matig, met hoofdzakelijk windhinder klasse C en D bij de doorgaande wegen (doorlopen). De meest problematische gebieden betreffende de noordelijke ingang van de parkeergarage en het trottoir aan de zuidoostelijke hoek van het perceel. Hier zijn maatregelen gewenst, waarbij de zone kan worden vermeden of het windklimaat kan worden verbeterd. De plaatsing van bomen kan het windklimaat nog verder verbeteren.

In de binnentuin is het volgende windklimaat aanwezig:

- In de binnentuin treedt het hoogste risico op windhinder op tussen de bouwdelen A en C, waar windhinderklasse D en E wordt gevonden. Dit gebied heeft een slecht windklimaat voor slenteren en langdurig zitten. Tevens kent deze zone een risico op windgevaar.
- Het middengebied van de binnentuin heeft voornamelijk windhinderklasse C, wat voor slenteren een matig windklimaat oplevert. Voor langdurig zitten is het windklimaat in dit gebied slecht tot matig.
- De westelijke punt van de binnentuin, verder van de hoogbouw verwijderd, heeft het beste windklimaat. Hier heerst windhinderklasse A, wat voor alle activiteiten wordt gekwalificeerd als goed.

Bij de inrichting van de binnentuin moet rekening worden gehouden met het windklimaat. Met name

tussen bouwdelen A en C is risico op windhinder en windgevaar aanwezig. De inrichting kan zodanig opgezet worden dat deze zones vermeden kunnen worden ofwel niet bereikbaar zijn.

Vanuit voorgaande beschouwing volgen de volgende aanbevelingen:

- Voor het openbaar gebied geldt in het algemeen dat het mogelijk is de zones met windhinderklasse E of een beperkt risico op windgevaar vermeden kunnen worden. Aanbevolen wordt om de inrichting van het openbaar gebied zodanig te maken dat dit kan en ook bevorderd wordt.
- Enkele entreezones zijn gelegen op korte afstand van een zone met windhinderklasse C. Aanbevolen wordt om hier enige buffer tussen aan te brengen door de toegangsdeuren circa 0.5 m verdiept in de gevel aan te brengen. Indien mogelijk kan ook gekozen worden voor het aanbrengen van een scherm met dezelfde diepte loodrecht op de gevel, zodat de deur op deze manier in een windluwe zone wordt gebracht. Dit scherm dient minimaal de hoogte van de deur te hebben.
- Het comfortabel verblijven op de verhoogde binnentuin is mogelijk in de zones met windhinderklasse A en B. Aanbevolen wordt om verblijfsgebieden en bankjes in deze zones te plaatsen. Daar waar het windklimaat slechter is kan aanvullende afscherming het comfortabel verblijven mogelijk maken. Dit kan in de inrichting van de binnentuin worden geïntegreerd.

5.15 Bomen

Zoals al in paragraaf 4.3 Openbare ruimte en groen is aangegeven, staan op het terrein 34 bomen, allen van hetzelfde soort, namelijk de gewone plataan. Ten behoeve van het project worden 24 bomen gekapt. Om te komen tot een optimum in de te handhaven bomen, nieuwe aanplant en het kappen zoveel mogelijk te beperken, is onderzoek hiernaar gedaan. De resultaten hiervan zijn verwoord in de Bomenwaardering Gerbrandystraat d.d. 5 september 2017, opgesteld door Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur en is als Bijlage 13 Bomenwaardering van deze toelichting opgenomen.

Deze bomenwaardering geeft een inzicht in de huidige- en toekomstige situatie. Aangegeven is welke bomen gekapt worden, welke behouden worden en welk assortiment wordt toegepast bij de nieuwe aanplant. In deze waardering zijn ook de bomen in de Gerbrandystraat in beschouwing genomen, die buiten het feitelijke plangebied van het bestemmingsplan liggen.

In de nieuwe situatie wordt een gevarieerder assortiment toegepast zodat de biodiversiteit toeneemt en er door de seizoenen heen, meer variatie is in het groen. Daarbij wordt gelet op de positie en de soorten van de bomen ten opzichte van de hoogbouw waarbij windstromen tussen de bebouwen door kunnen ontstaan.

Aan de oostzijde van de nieuwbouw worden grote platanen terug geplant. Zij dragen bij aan de groene uitstraling die het gebied heeft langs de Talmalaan en Brailledreef. De bomen vormen een goede overgang van het openbaar gebied naar de nieuwbouw. Dit is in lijn met de Nota bomenbeleid Utrecht 2009. In deze nota is als beleidsdoelstelling opgenomen, dat waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur, aan te vullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Het bomenbeleid van Utrecht vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de nieuwbouw.

5.16 Gezondheid

Kader

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is het project getoetst aan het thema gezondheid. Gezonde verstedelijking betekent: gezond, vitaal, sociaal en zelfstandig samenleven, in een schone, prettige, duurzame en economische welvarende stad. Het bewaken, beschermen en bevorderen van de gezondheid in het fysieke domein gaat vanuit drie invalshoeken:

- De druk op gezondheid zo laag mogelijk houden. Het bouwen van woningen op een redelijke afstand van de snelweg, een schonere lucht, een betere water- en bodemkwaliteit en op minder geluidhinder. Het gaat hier om meer dan alleen het naleven van de milieunormen.
- De inrichting van de leefomgeving wordt door mensen als prettig ervaren. Het gaat er dan om of de omgeving levendig, afwisselend en veilig is ingericht. Belangrijk zijn voldoende bereikbaar, aantrekkelijk en bruikbaar groen, voldoende ruimte voor ontmoeting en voldoende aangename geur en kleur.
- De leefomgeving nodigt uit tot gezond gedrag. Belangrijk is dat mensen elkaar ontmoeten en voldoende bewegen. Dat kan onder meer door dagelijkse beweging in de buurt beter te faciliteren met goede wandel- en fietsroutes, fietsparkeervoorzieningen en speelmogelijkheden.

Plansituatie

Aandachtspunt bij gezondheidsbescherming is de ligging van het plan ten opzichte van de spoorlijn Utrecht-Amersfoort (geluid) en het Salvador Allendeplein/Talmalaan (geluid en luchtverontreiniging van het wegverkeer). Vanwege de geluidswetgeving is het noodzakelijk om een groot deel van (het oppervlak van) de gevels, en in ieder geval de gevels die uitkijken op de spoorlijn en Salvador Allendeplein/Talmalaan als dove gevel uit te voeren. Dit betekent dat deze gevels zonder te openen ramen en/ of deuren worden uitgevoerd. Hierdoor is gewaarborgd, dat bewoners niet worden blootgesteld aan teveel geluid. Er mogen geen (ventilatie)openingen in dove gevels worden aangebracht, ook niet door de toepassing van zogenoemde suskasten. Hierdoor wordt vermeden dat minder schone lucht door de gevels die door verkeer belast worden, aangevoerd wordt. Verse lucht kan zonder bezwaar via de roosters in de geluidluwe gevels of via een installatie op het dak worden aangevoerd. Slaapvertrekken kunnen het beste aan de geluidsluwe binnenplaats van het gebouw worden gerealiseerd. Immers, de gezondheidseffecten van geluid zijn geassocieerd met slaapverstoring.

Aandachtspunten bij gezondheidsbevordering zijn een groene inrichting, het creëren van ontmoetingsplaatsen en bewegen. Het verdient de aanbeveling de binnenplaats zo groen mogelijk in te richten, vanwege de heilzame werking van een groene omgeving op de gezondheid. Reflectie van geluid op de binnenplaats kan worden tegengegaan door zo min mogelijk verharde oppervlakken te realiseren, of door verhardingen geluidsabsorberend uit te voeren. Op de binnenplaats zijn mogelijkheden om plekken aan te leggen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

De locatie is qua afstand gunstig gelegen door de nabijheid van de binnenstad. De afstand naar de Uithof en naar het buitengebied is veel groter. Dat vraagt om goede aansluitingen op de omliggende langzaam verkeersverbindingen. Die mogelijkheid is er door de fietsverbinding langs het Salvador Allende Plein, Gerbrandystraat en de Oudlaan.

Het project levert een bijdrage aan de duurzame mobiliteit van de stad door de toepassing van deelauto's en uitgebreide fietsparkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers. Het aanbieden van goede fietsparkeervoorzieningen, deelauto's en voetgangersroutes in en om het pand schept de juiste randvoorwaarden voor een duurzame en gezonde levensstijl voor de doelgroep studenten en starters. Omdat er minder autoparkeerplaatsen nodig zijn (door het maximaal inzetten van –elektrische- deelauto's en extra fietsparkeerplaatsen conform de nota stallen en parkeren), kunnen zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte bestaande waardevolle bomen worden behouden en is er ruimte voor nieuwe bomen en groen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Het door de initiatiefnemer voorgestelde project wordt door de partijen beschouwd als een zuiver particuliere ontwikkeling. Alle aan het project verbonden kosten en risico's rusten hiermee de volledig bij de initiatiefnemer. De gemeente zal ten aanzien van de voorbereiding en uitvoering van het project, buiten haar gebruikelijke publieke taken, een hoofdzakelijk faciliterende rol spelen. Zij is dan ook geen eigenaar van de locatie, maar regisseert het sloop-nieuwbouwproject publiekrechtelijk met een bestemmingsplan en randvoorwaarden zoals uit het SPvE.

Economische uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer heeft ten aanzien van het plangebied een planopzet uitgewerkt voor de herontwikkeling van het kantoorcomplex. Na sloop zullen circa 450 wooneenheden voor studenten en starters worden gebouwd met een gebouwde parkeervoorziening onder een opgetild dek. De wooneenheden worden voor de verhuur aangewend. De initiatiefnemer heeft ten aanzien van de geplande ontwikkeling een financieel sluitende exploitatie uitgewerkt. De realiseerbaarheid van het project binnen de voorgestane planperiode is hiermee voldoende aangetoond.

Planschade

Rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico, de planologisch beperkte wijzigingen en de bestaande bebouwing, wordt het risico op planschade als laag beoordeeld. Eventuele planschadeverzoeken van belanghebbenden zullen conform de geldende procedure worden afgehandeld en komen op grond van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal

De gemeentelijk kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de begeleiding en toetsing van aanvragen voor vergunningen, worden uit de daarvoor bestemde leges gedekt. Ten behoeve van het verhaal van door de gemeente gemaakte kosten die niet worden gedekt uit de reguliere leges is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In deze zogenaamde exploitatieovereenkomst worden alle door de gemeente voor dit initiatief gemaakte kosten verhaald en zijn afspraken gemaakt over de inrichting van het openbare gebied (door initiatiefnemer) volgens een door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan.

Exploitatieplan

Aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd, is het vaststellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig.

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.

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is getoetst aan de vraag of er met dit plan aspecten aan de orde zijn die relevant zijn voor de nationale belangen die de inspectie voor ruimtelijke ordening behartigt. In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Met dit bestemmingsplan zijn geen van de genoemde nationale belangen in het geding, in die zin dat geen van de nationale belangen aan de orde zijn. Deze herontwikkeling van een bestaande functie is niet in strijd met rijksbelangen. Er is daarom geen aanleiding om afzonderlijk vooroverleg te voeren.

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan is het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden betrokken (HDSR). In overleg met de HDSR is de watertoets opgesteld en akkoord bevonden. Met inachtneming van de watertoets vormen de wateraspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de inhoudelijke aspecten wordt verwezen naar paragraaf 5.10 Water en de waterparagraaf in Bijlage 16.

6.2.2 Inspraakresultaten

De locatie van het belastingkantoor is één van de locaties uit het vastgestelde Dynamisch Stedelijk Masterplan (2011). Om een andere bestemming van het gebouw en de locatie mogelijk te maken is er in samenspraak met de huidige eigenaar van het gebouw, het Rijk, voor gekozen als eerste te studeren op de ruimtelijke mogelijkheden van deze locatie. Daarvoor is bureau KAW ingeschakeld.

De buurtbewoners hebben destijds uitnodiging ontvangen om een bijdrage te leveren aan een zogenoemde 'inpassingsstudie'. Tijdens een startbijeenkomst is geïnventariseerd welke ideeën, wensen en zorgen er waren in de buurt over deze locatie. Met deze informatie en na bestudering van de locatie en de omgeving heeft KAW een ruimtelijk model opgesteld dat wederom aan de buurt is voorgelegd. Er bleek consensus te bestaan over de bebouwingsmogelijkheden voor deze locatie en over de doelgroepen waarvoor gebouwd zou moeten worden. De uitkomst van de inpassingstudie is in de vorm van een bouwenvelop na gemeentelijke toetsing overgenomen in de ruimtelijke randvoorwaardenkaart van het SPvE dat voor de ontwikkeling is opgesteld. Dit SPvE heeft voor een ieder ter inzage gelegen. De ingekomen reacties zijn beantwoord en vervolgens heeft de gemeenteraad het SPvE vastgesteld. De gemeenteraad is voorafgaand aan de ter inzage legging over de afwijkingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het SPvE geïnformeerd.

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 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

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

7.3 Regeling bijbehorende bouwwerken

7.3.1 Inleiding

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

De regeling voor erfbebouwing

Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' wordt gehanteerd als verzamelterm voor uitbreidingen, zoals aan- en uitbouwen, maar ook voor bijgebouwen, overkappingen en andere soorten bouwwerken met een dak bij een hoofdgebouw. Hierbij gaat het nadrukkelijk niet over dakkapellen, dakramen, erf- of perceelafscheidings, speeltoestellen, vlaggenmasten en (schotel) antennes.

Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan op het voorerf en het zijerf dat in een hoeksituatie langs openbaar toegankelijk gebied ligt. Er mag alleen gebouwd worden in het achtererfgebied.

Achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

De actuele omvang van het hoofdgebouw en de actuele omvang van het perceel bepalen de grootte van het achtererfgebied. Het hoofdgebouw is het gebouw, of gedeelte daarvan, dat gelet op de bestemming uit het bestemmingsplan het belangrijkst is. Bij een woonbestemming is dat de woning met alle daarbinnen opgenomen ruimten, zoals de woonkamer, slaapkamers, keuken, bergruimte en bijkeuken. Een aangebouwde garage of berging, ook al is deze toegankelijk vanuit de woning, maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw als deze in bouwkundig opzicht is af te splitsen. Alleen als een garage of bergruimte geheel binnen de architectuur van de woning is geïntegreerd en niet bouwkundig kan worden afgezonderd, wordt deze gerekend tot het hoofdgebouw.

In bijzondere situaties kan een deel van een omvangrijk kadastraal perceel in het bestemmingsplan een andere bestemming hebben die niet hoort bij het hoofdgebouw en die het verbiedt deze gronden te gebruiken en in te richten ten dienste van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld als er op het perceelsgedeelte een natuur-, bos-, of agrarische bestemming rust). Het kan zijn dat zo'n

perceelsgedeelte daarom niet als erf kan worden aangemerkt waardoor er dus ook niet vergunningvrij kan worden gebouwd. Het achtererfgebied ligt achter de lijn die loopt op 1 m achter de voorkant van het hoofdgebouw. Als voorkant geldt de voorgevel. Dit is de gevel aan de voorzijde die bepalend is voor de hoofdmassa van het hoofdgebouw. Aan- of uitbouwen aan de voor- of zijgevel, zoals een erker of serre, blijven buiten beschouwing bij het bepalen van de voorgevel. De voorzijde van een gebouw is meestal de naar de weg gelegen zijde. Meestal is daar de voordeur of hoofdingang gesitueerd. Kelders blijven buiten beschouwing bij het bepalen van het achtererfgebied.

Achtererfgebied

Legenda

	hoofdgebouw		wegen		voorgevel
	achtererfgebied		openbaar groen		grens openbaar / privégebied
	voorerfgebied		openbaar vaarwater		grens voor / achtererfgebied
					perceelsgrens



Bebouwingsgebied

Onder meer uit planologisch oogpunt mag een achtererf niet helemaal volgebouwd worden. Om de toelaatbare oppervlakte van een vergunningvrij te bouwen bijbehorend bouwwerk te bepalen, wordt uitgegaan van een zogenoemde 'nulsituatie'. Vanuit die nulsituatie mag een bepaalde hoeveelheid vierkante meters worden bebouwd. Voor die nulsituatie wordt uitgegaan van het hoofdgebouw zoals dat indertijd volgens de vergunning is opgeleverd. Bij dit oorspronkelijk hoofdgebouw mag in het achtererfgebied een bepaalde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Om de precieze oppervlakte te bepalen wordt gewerkt met het begrip 'bebouwingsgebied'. In onderstaand kader is de omschrijving van het begrip 'bebouwingsgebied' opgenomen.

Bebouwingsgebied:

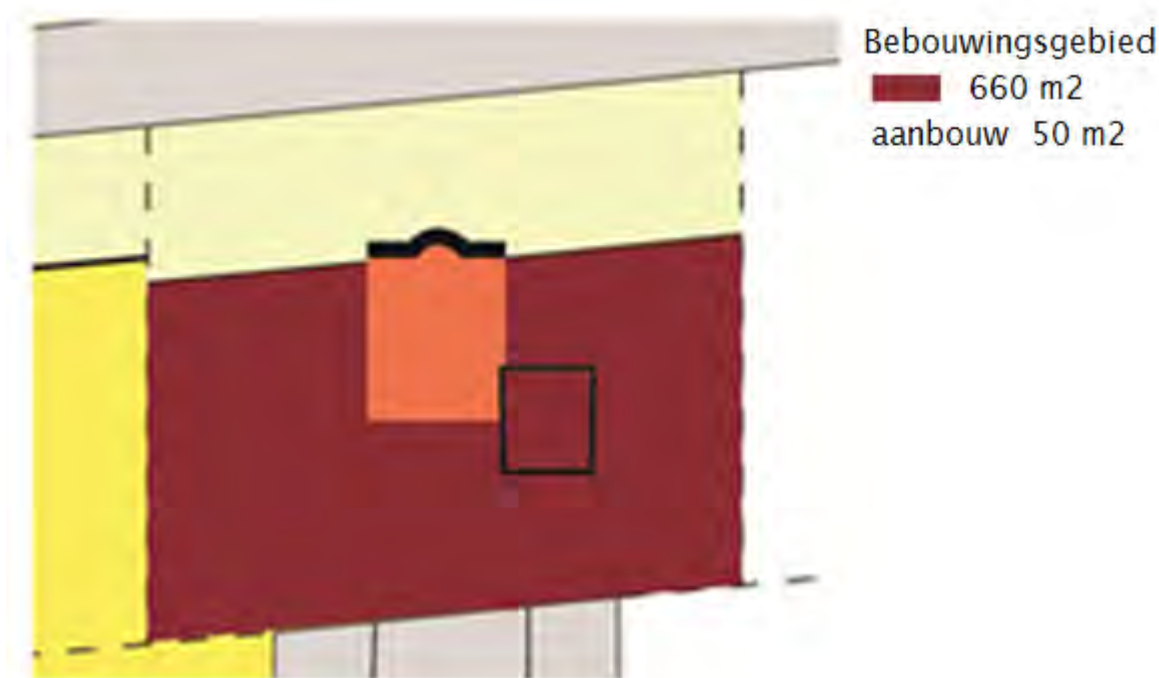
achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Het bebouwingsgebied bestaat uit het achtererfgebied en daarbij opgeteld de delen van het hoofdgebouw (aan- of uitbouwen of andere uitbreidingen die niet tot het oorspronkelijke hoofdgebouw behoren) die naderhand aan het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn toegevoegd. De grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw telt dus niet mee.

Met de oppervlakte van het bebouwingsgebied wordt met bebouwingspercentages over gedeelten van het bebouwingsgebied bepaald welke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal bij het oorspronkelijk hoofdgebouw gebouwd mag worden. In onderstaande tabel staat welk maximaal toelaatbaar bebouwingspercentage geldt voor het desbetreffende gedeelte van het bebouwingsgebied.

Oppervlakte per gedeelte van het bebouwingsgebied	Bebouwingspercentage
Gedeelte bebouwingsgebied tot en met 100 m ²	50% van die oppervlakte
Gedeelte bebouwingsgebied vanaf 100 m ² tot en met 300 m ²	20% van die oppervlakte
Gedeelte bebouwingsgebied vanaf 300 m ² tot en met 900 m ²	10% van die oppervlakte
Gedeelte bebouwingsgebied vanaf 900 m ²	0% van die oppervlakte

Rekenvoorbeeld:



$$50\% \text{ van } 100 \text{ m}^2 = 50 \text{ m}^2$$

$$20\% \text{ van } 200 \text{ m}^2 = 40 \text{ m}^2$$

$$10\% \text{ van } 360 \text{ m}^2 = 36 \text{ m}^2$$

$$= 126 \text{ m}^2$$

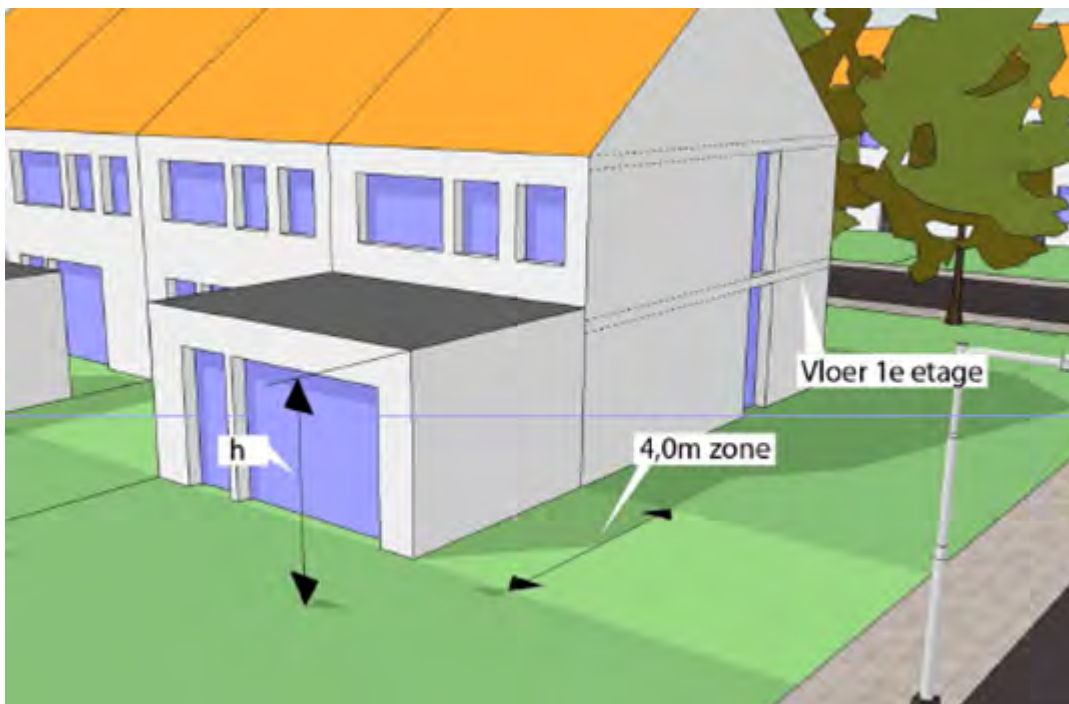
$$\text{minus aanbouw } 50 \text{ m}^2 = 76 \text{ m}^2$$

Op bovenstaand perceel mag er nog 76 m² aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd.

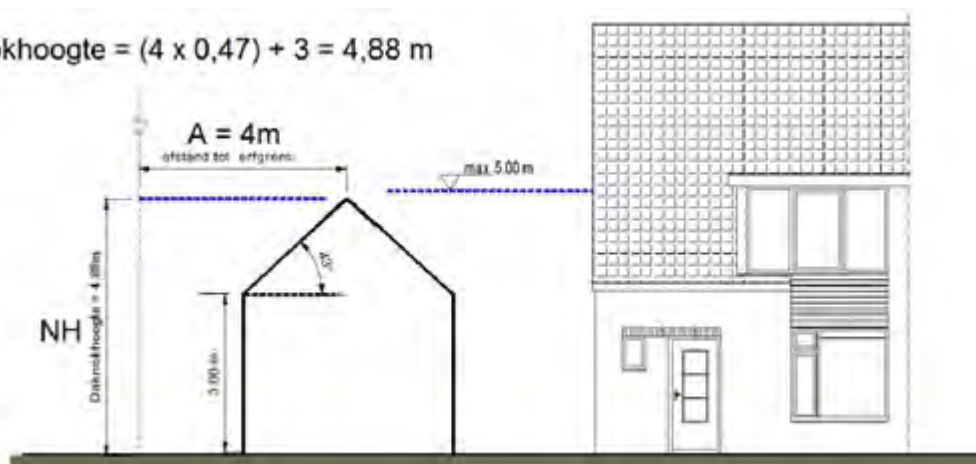
Bouwhoogten

Er is een onderscheid in de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 4 meter vanaf het oorspronkelijk hoofdgebouw en daarbuiten. De hoogte binnen een afstand van 4 meter moet aansluiten bij de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw (maximaal 30 cm boven de hoogte van de vloer van de eerste verdieping). Binnen deze afstand mag het bouwwerk niet hoger zijn dan het hoofdgebouw en ook niet hoger dan 5 meter. Voor bijbehorende bouwwerken buiten een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw die hoger zijn dan 3 meter, moet de daknok worden gevormd door tenminste twee schuine dakvlakken. De dakvoet (het laagste punt van het schuine dak) mag niet hoger zijn dan 3 meter. De hellingshoek van de dakvlakken mag niet meer zijn dan 55°. De hoogte van de daknok mag niet meer zijn dan 5 meter, waarbij verder voldaan moet worden aan de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.

Binnen een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw, mag het gebruik gelijkwaardig zijn aan dat van het hoofdgebouw. Bij een woning betekent dat er binnen 4 meter bijvoorbeeld een keuken, bijkeuken, serre of uitbouw van de woonkamer mag worden gebouwd. Buiten een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw, mag de aanbouw alleen gebruikt worden voor bijvoorbeeld een berging, garage of plantenkas.



$$\text{Nokhoogte} = (4 \times 0,47) + 3 = 4,88 \text{ m}$$



7.4 Artikelsgewijze toelichting

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

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

Artikel 3 Groen

De bestemming Groen is bedoeld voor de bestaande en nieuwe groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen. In deze bestemming is ook waterbeheer en waterberging mogelijk. Daarnaast zijn voet- en fietspaden mogelijk. Deze bestemming biedt enerzijds bescherming ter behoud van bestaande groenvoorziening, maar geeft anderzijds ook de nodige flexibiliteit voor de beoogde herindeling.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer – Verblijfsgebied heeft betrekking op verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer met bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en groen- en waterpartijen. De nieuwe ventweg valt binnen deze bestemming.

Artikel 5 Wonen

Met dit artikel worden de doeleinden en bebouwingsmogelijkheden voor het perceel met de bestemming 'Wonen' vastgelegd.

Met dit artikel worden de doeleinden en bebouwingsmogelijkheden voor het perceel met de bestemming 'Wonen' vastgelegd. De woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er mogen maximaal 287 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is er ruimte voor maximaal 200 studentenwoningenter plaatse van de aanduiding studentenhuysvesting.

Behoudens de vergunningvrije bouw- en gebruiksactiviteiten zoals genoemd in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, worden geen grotere of andere bijbehorende bouwwerken toegelaten. Zie paragraaf 7.3.

Binnen deze bestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van het wonen toegestaan, zoals onder andere parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, ontsluitingen etc.

Voorwaardelijke verplichtingen trillingen

Voorwaardelijke verplichtingen zijn gebaseerd artikel 3.1.2 Bro, tweede lid, wat mogelijk maakt dat een bestemmingsplan regels bevat waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het aspect trillingen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch. Als uit een dynamisch rekenonderzoek blijkt dat dit ook met maatregelen niet haalbaar is in het volledige plangebied, wordt de mogelijkheid geboden om in te stemmen met een situatie waarin de streefwaarden voor Wonen bestaande situatie niet wordt overschreden, waarbij alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen tegen trillingshinder worden genomen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

Een kleine strook in het noorden van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. Voor deze zone geldt een archeologie vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld conform de Utrechtse verordening op de archeologische monumentenzorg.

Algemene bouwregels

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

Het tweede lid neemt de functie over van de vervallen stedenbouwkundige bepaling in de bouwverordening over parkeren. Deze planregel volgt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 september 2015 (201410585/1) over bestemmingsplan "KPN Campus Fockema Andraelaan, Rubenslaan e.o.". Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Bro maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke

ordering regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Artikel 8 lid a van de planregels regelt dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijk beleid (ten tijde van het opstellen van deze toelichting: de Nota Stallen en Parkeren 2013).

Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen. Als gedurende de geldigheid van dit bestemmingsplan het parkeerbeleid wordt gewijzigd, geldt als uitgangspunt dat een aanvraag om omgevingsvergunning aan het op dat moment geldende parkeerbeleid wordt getoetst. Daarom bevat lid b een bepaling die bij gewijzigd beleid een afweging over de bij de aanvraag horende parkeereis, zodat gemotiveerd wordt in hoeverre het nieuwe beleid wordt toegepast.

In lid 3 is het in 2015 vastgestelde beleid over omzetting en woningvorming vertaald in een regeling. In paragraaf 2.3 is de beleidsmatige achtergrond kort toegelicht. De regels in dit lid zien, met toepassing van 3.1.2 lid 3 Besluit ruimtelijke ordening, op het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat.

Lid 3 onder a verbiedt woningvorming en omzetting.

Met woningvorming wordt bedoeld: een woning door bouwkundige splitsing zodanig opdelen dat nieuwe woningen ontstaan die afzonderlijk verhuurd kunnen worden of waarop een appartementsrecht gevestigd kan worden. De definitie van woningvorming wijkt enigszins af van de definitie die in het huisvestingsbeleid wordt gehanteerd. In dat beleid wordt namelijk een onderscheid gemaakt in woningvorming door het creëren van verhuurbare wooneenheden en in kadastrale splitsing. Ruimtelijk gezien is dat onderscheid niet relevant en wordt alleen het resultaat, namelijk: meer woningen, in ogenschouw genomen.

Met omzetting wordt bedoeld het veranderen van een (zelfstandige) woning in een woning waar onzelfstandige bewoning (bijvoorbeeld kamerverhuur of etagegewijze verhuur) plaatsvindt. Het verbod onder a kan met een omgevingsvergunning voor het afwijken als bedoeld onder artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1o, van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) toegestaan worden. Een dergelijke vergunning wordt verleend als voldaan wordt aan de Beleidsregels Hoofdstuk 4 Huisvestingsverordening 2015.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

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

Voor elke verandering van gebruik (in ruime zin) die in strijd komt met een bestemmingsplan is volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo een omgevingsvergunning nodig 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.

Het vormen en omzetten van woningen is soms ook mogelijk zonder dat er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is. Daarom is het verbod van artikel 9.2 Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen hier als gebruiksverbod opgenomen. De werking van dit artikel is verder overeenkomstig het voorgaande artikel.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de regels. Dit heeft primair tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Ze kunnen worden toegepast als er niet op grond van de bestemmingsregelingen in hoofdstuk 2 al een afwijkmogelijkheid 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 11 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel regelt dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen. De overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 12 Overige regels

Geluidsonderzoek wijst uit dat er in het plangebied als gevolg van het wegverkeer een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder zal zijn. Hiervoor wordt een besluit hogere waarde afgegeven. Er mogen uitsluitend geluidgevoelige bestemmingen worden opgericht indien het bouwplan in overeenstemming is met de Wet geluidhinder of met de ontheffing Hogere waarde.

De overgangs- en slotbepalingen van hoofdstuk Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 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 Wabo die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

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

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

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

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

Artikel 14 Slotregel

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

Prostitutie

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

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

Doel handhavend optreden

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

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk 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.

