

TAM-omgevingsplan Zandweg 210, Vleuterweide

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doelstelling	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende plannen	7
1.4	Juridische aspecten	8
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
2.3	Gemeentelijk beleid	17
2.4	Conclusie	34
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	35
3.1	Beschrijving van het plangebied	35
3.2	Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied	36
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	37
4.1	Projectbeschrijving	37
4.2	Verkeer en openbare ruimte	38
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Milieu-effectrapportage	41
5.3	Bedrijven en milieuzonering	41
5.4	Geluidhinder	42
5.5	Omgevingsveiligheid	46
5.6	Ontpofbare Oorlogsresten	47
5.7	Luchtkwaliteit	47
5.8	Bodem	48
5.9	Natuurbescherming	51
5.10	Bomen	53
5.11	Water en klimaatadaptatie	55
5.12	Archeologie	63
5.13	Kabels en leidingen	65
5.14	Gezond stedelijk leven	66
5.15	Toegankelijkheid	67
5.16	Circulaire economie	67
5.17	Energie	69
5.18	Conclusie	71
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	73
6.1	Economische uitvoerbaarheid	73
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
6.3	Handhaving	74
Hoofdstuk 7	Juridische plantoelichting	75
7.1	Inleiding	75
7.2	Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)	75

7.3	Funcities (hoofdstuk 2 van de regels)
7.4	De bruidsschatregels

76
77

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

De initiatiefnemer en eigenaar van het perceel aan de Zandweg 210, de Ambog groep, heeft in de afgelopen jaren meerdere plannen voor woningbouw besproken. In 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om dit initiatief verder te onderzoeken. Het initiatief gaat over het perceel aan de Zandweg 210 in de buurt Vleuterweide. Op dit perceel bevindt zich nu een vervallen boomgaard met een onbewoonde woning.

Doelstelling

De hoofddoelstelling van dit TAM-omgevingsplan (hierna: plan) is het planologisch-juridisch mogelijk maken van de herontwikkeling van de verouderde boomgaard op het perceel. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen en de renovatie van de bestaande woning. Ook zal herstel en aanplant van de boomgaard plaatsvinden. De boomgaard zal toegankelijk worden voor de bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling wil de gemeente een bijdrage leveren aan de opgave: Gezond stedelijk leven voor iedereen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van Utrecht. Het perceel ligt in de buurt Vleuterweide en in deelgebied De Tuinlanden. Direct ten zuiden van het plangebied ligt het water van de Leidsche Rijn. Het plangebied valt binnen het bebouwingslint van de Zandweg en de Rijksstraatweg. Het plangebied is begrensd door de Beeldentuinlaan ten noorden van het perceel, de Paleistuinlaan ten oosten van het perceel en de Kweektuinlaan ten westen van het perceel.



Afbeelding

afbeelding 1 Begrenzing plangebied

1.3 Geldende plannen

Dit plan vervangt voor de locatie van het plangebied de volgende bestemmingsplannen die deel uitmaken van het tijdelijke deel van omgevingsplan van de gemeente Utrecht.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Actualisering diverse gebieden 2021	27 januari 2021	22 maart 2023
Vleuterweide, Vleuten	10 april 2014	12 juni 2014

Het plangebied is onderdeel van bestemmingsplan Vleuterweide, Vleuten. Dit plan geeft aan welke functie er op het plangebied ligt. Dat is functie 'Wonen-1'. Binnen de functie is wonen met de daarbij horende voorzieningen, met eventueel een bedrijf-aan-huis of een bed & breakfast toegestaan. Ook ligt de aanduiding 'fruitteelt' op het plangebied. Dit geeft aan dat het plangebied naast wonen ook bedoeld is voor het behoud van de bestaande boomgaard, zonder spuitnevelzone. In bestemmingsplan Vleuterweide, Vleuten zijn ook bouwregels voor het plangebied opgenomen. Hieronder valt onder andere dat het aantal woningen maximaal gelijk moet blijven en dat per bouwperceel slechts één hoofdgebouw is toegestaan. De gezamenlijke inhoud per bouwperceel is beperkt tot 1000 m³.

Ter aanvulling van bestemmingsplan Vleuterweide, Vleuten geldt ook bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden 2021 voor het plangebied. De artikelen uit dit bestemmingsplan zijn niet relevant voor het plangebied.

De ontwikkeling van het perceel aan de Zandweg 210 is strijdig met bovengenoemde planologisch kader. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is dit TAM-omgevingsplan opgesteld.

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Het TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan

Elke gemeente moet op grond van de Omgevingswet alle regels over de leefomgeving in het omgevingsplan van de gemeente opnemen. Op het moment dat dit plan is opgesteld, is het technisch nog niet mogelijk om tegelijkertijd een aantal wijzigingen van het omgevingsplan aan te brengen. Dat betekent dat de gemeente ontwikkelplannen één voor één in procedure zou moeten brengen, met veel vertraging als gevolg. Daarom heeft het Rijk gezorgd voor een Tijdelijke Administratieve Maatregel (TAM), die de gemeente toestaat om het omgevingsplan te wijzigen met een "TAM-IMRO-omgevingsplan". Dat is een plan in de vorm van een bestemmingsplan dat met de standaardcoderingen IMRO wordt opgesteld. Het TAM-omgevingsplan geldt juridisch als wijziging van het omgevingsplan van de gemeente. De gemeente moet te zijner tijd het TAM-omgevingsplan invoegen in het "echte" omgevingsplan.

1.4.2 Omgevingsvergunningen en het omgevingsplan

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit als het omgevingsplan voor die activiteit een omgevingsvergunning verplicht stelt of als die activiteit in strijd is met de regels van het omgevingsplan.

In artikel 4.5 van het omgevingsplan staat bijvoorbeeld voor het bouwen een omgevingsvergunning vereist is. Een aanvraag van de omgevingsvergunning wordt getoetst aan de regels, beoordelingsregels genoemd, van het omgevingsplan. Voor het bouwen staan die beoordelingsregels in hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. De beoordelingsregel in artikel 4.7 van het omgevingsplan komt erop neer dat het bouwen moet passen binnen het doel van de functie, dus in het geval van dit plan de regels die in hoofdstuk 2 zijn opgenomen.

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als de aanvraag voldoet aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan, dus ook aan de regels van hoofdstuk 2 van dit plan.

Als de aanvraag in strijd is met het omgevingsplan of op grond van de beoordelingsregels van het omgevingsplan moet worden afgewezen, kan de omgevingsvergunning misschien toch verleend worden op grond van de regels van het Rijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Die omgevingsvergunning wordt in de wet 'omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit', afgekort: bopa, genoemd. Om aan die regels te voldoen moet vaak uitgebreid onderzoek worden gedaan en moeten veel aspecten beoordeeld worden. De gemeente moet voor de toets van zo'n aanvraag dus regels van het Rijk en van de provincie toepassen en ook beoordelen of aanvraag past bij het gemeentelijke beleid.

Bij het opstellen van de regels en de aanwijzing van locaties en functies in dit plan is rekening gehouden met de beoordelingsregels in het omgevingsplan. De regels in dit plan vervangen de regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en vullen de regels van het definitieve omgevingsplan aan.

1.4.3 Vergunningvrij bouwen

In sommige gevallen is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van bijgebouwen (schuurtjes) of aanbouwen achter of naast een huis die voldoen aan de eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving en aan de regels van hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 van het omgevingsplan staat dan in de beoordelingsregels dat in afwijking van artikel 4.5 geen omgevingsvergunning nodig is.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is in september 2020 vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening als structuurvisie en geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet als de Nationale Omgevingsvisie. De NOVI is de eerste integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet en is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda.

De Visie

De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een groot aantal opgaven, op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt daarbij een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip. De NOVI staat voor een nieuwe aanpak waarbij overheden en maatschappelijke organisaties met regie vanuit het Rijk integrale afwegingen maken.

Toelichting

In de toelichting worden 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven en de daarbij horende opgaven waarvoor het Rijk zich gesteld ziet. Steeds wordt per belang het huidige beleid gekoppeld en wordt de opgave gesteld die met het belang samenhangt.

Uitvoeringsagenda

In de uitvoeringsagenda staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Het Rijksbeleid is vertaald in de Omgevingswet en in de vier Algemene Maatregelen van Bestuur: het Omgevingsbesluit (Ob), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Daarnaast is regelgeving van het Rijk opgenomen in bruidsschatregels.

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

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

De NOVI benoemt vier prioriteiten

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

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomst bestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken belangen afwegingen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting van het begrip fysieke leefomgeving uit de Omgevingswet en wordt de noodzaak van een integrale afweging benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is het spanningsveld tussen beschermen en ontwikkelen.

Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in, dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen gaan niet altijd en overal samen (en zijn soms onverenigbaar), maar ze kunnen elkaar ook versterken. Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal. De optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Plangebied

Dit plan maakt de herontwikkeling van de boomgaard aan de Zandweg 210 mogelijk, met daarmee gepaard het ontwikkelen van drie vrijstaande woningen en het renoveren van een bestaande woning. Hiermee wil de gemeente bijdrage aan de opgave 'Gezond stedelijk leven' door het bevorderen van een toegankelijke, leefbare groenstructuur. De woningen zullen worden gebouwd van natuurlijke materialen, passend in het groene karakter van het plangebied. De boomgaard zal voor iedereen toegankelijk zijn en er zal geen bebouwing of verharding in de vorm van tuinhuisjes en dergelijke worden toegestaan. Het plan zal dus bijdragen aan een goede leefomgevingskwaliteit en het waarborgt een goede toegankelijkheid tot de leefomgeving. Daarbij behoudt en versterkt het de landschappelijke kwaliteiten van het gebied aan de Leidsche Rijn en verbetert het de natuur en de biodiversiteit in de omgeving, aangezien de boomgaard herplant en vernieuwd zal worden. .

2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daarop gebaseerde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) komen te vervallen. De regels van het Barro en het Rarro zijn vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Barro/Rarro omvatte alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in ruimtelijke besluiten van lagere overheden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Romeinse Limes, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ook stonden in het Barro/Rarro de Rijksregels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland/de Natura 2000-gebieden, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond Rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer en de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

In het Bkl staan verder regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn ook wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, omgevingsveiligheid, behoefte aan de stedelijke ontwikkeling enzovoorts geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden. De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);

- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijkswaagen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) regels over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Zie hiervoor de uitwerking onder paragraaf 2.1.3.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en Rijkswegen. In hele bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Plangebied

Het plangebied voldoet aan de verschillende instructieregels met betrekking tot de diverse milieu- en andere omgevingsaspecten uit afdeling 5.1 van het Bkl. In 5 van dit plan wordt op de verschillende onderwerpen zoals omgevingsveiligheid, erfgoed en cultuurhistorie en gezonde leefomgeving ingegaan. In paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingedaan op de Ladder. De regels in afdeling 5.2 en 5.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet van toepassing op dit plan.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' worden toegepast.

Stedelijk ontwikkeling

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Daarbij geldt voor woningbouwprojecten dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m². Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² is er 'in beginsel' geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvoor moet worden beoordeeld of het plan een nieuw of groter beslag op de ruimte toelaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, het plan op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Om te kunnen beoordelen of daadwerkelijk sprake is van een groter beslag op de ruimte moet niet gekeken worden naar wat er daadwerkelijk gebouwd is, maar naar wat het omgevingsplan planologisch toestaat aan bebouwing. Ook verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan, moeten daarin meegenomen worden.

Van belang is dus in hoeverre het plan in vergelijking met de vorige regeling:

- functies wijzigt;
- een groter beslag op de ruimte mogelijk maakt, of;
- een combinatie van een ontwikkeling met een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en een functiewijziging is natuurlijk ook mogelijk. Er moet worden bekeken of het hele plan een stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in artikel 5.129g Bkl.

Motivering evenwichtige toedeling van functies:

De behoefte aan de stedelijke ontwikkeling en regionale afstemming

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van overprogrammering en leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied hangt af van de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling. Om de behoefte te bepalen kan het bestaande aanbod van de functie die je wil ontwikkelen (bijvoorbeeld een bepaald soort woningen) worden afgetrokken van de vraag naar deze functie. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend als bestaand aanbod. Het gaat om de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte. De kwalitatieve behoefte is de behoefte aan het specifieke karakter van de stedelijke ontwikkeling. Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen de basis zijn voor de onderbouwing. Deze documenten moeten dan voldoende concreet en onderbouwd zijn.

Definitie stedelijk gebied

De Ladder is beleidsneutraal vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omgezet naar de Omgevingswet. De extra Ladder afweging moet volgens artikel 5.129g Bkl plaatsvinden buiten het stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied. Dit stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied is toegevoegd aan deze bepaling omdat dit ook onderdeel was van de definitie van het bestaande stedelijk gebied uit het Bro.

Grens stedelijk gebied

De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie zijn lijnen uitgezet voor het begrip stedelijk gebied onder het Bro. Zo vormen gronden waarop een agrarische functie rust, en die overeenkomstig die functie worden gebruikt, geen onderdeel van stedelijk gebied. Onbebouwde grond met een niet-agrarische functie kan deel uitmaken van het stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het stedelijk samenstel van bebouwing.

Stedelijk gebied en doorschuiven Laddertoets

De gemeenteraad kan een Laddertoets voor een omgevingsplanwijziging uitstellen tot het moment van realisering van de ontwikkeling. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied heeft dit gevolgen voor de grens van het stedelijk gebied.

Een ontwikkeling buiten het stedelijk gebied wordt niet tot het stedelijk gebied gerekend als:

- bij de ontwikkeling geen rekening is gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien;
- en op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Dit regelt artikel 5.129g lid 3 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Deze regeling voorkomt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied waarvoor nog geen Laddertoets is uitgevoerd, onderdeel wordt van het stedelijk gebied.

Onderzoek mogelijkheden om binnen stedelijk gebied in behoefte te voorzien

Als de stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing gepland is moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dit gebied in de behoefte te voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen dit gebied een rol. Argumenten dat binnen dit gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over kwalitatieve aspecten van de behoefte. Hierbij kan gedacht worden aan bedrijven die vanuit milieuoverwegingen niet binnen het stedelijk gebied passen.

De locatie kan mogelijk ook volgens de Omgevingsvisie voor een andere functie zijn beoogd. Bijvoorbeeld een maatschappelijke functie, een park of andere woonplannen die later zijn gepland. Ook kunnen bijvoorbeeld aanzienlijke investeringen voor een inbreiding een rol spelen.

Plangebied

Aangezien dit plan minder dan 12 woningen mogelijk maakt kan er niet gesproken worden van nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder is dus niet van toepassing op dit plan.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 april 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht in werking getreden. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. De provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich meebrengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

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

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

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

Uitwerking beleid in 7 thema's

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's.

- **Stad en land gezond**
Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. De provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
- **Klimaatbestendig en waterrobuust**
Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
- **Duurzame energie**
Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
- **Vitale steden en dorpen**
Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.
- **Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar**
Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.
- **Levend landschap, erfgoed en cultuur**
Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.
- **Toekomstbestendige natuur en landbouw**
Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooflandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor beweging, groen, water en natuur.

Op 1 januari 2024 is de omgevingsverordening van de provincie Utrecht in werking getreden. De omgevingsverordening bevat onder andere instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Op 1 maart is de eerste wijziging van deze omgevingsverordening vastgesteld. De laatste versie is gewijzigd op 1 september 2024.

De opbouw van de Omgevingsverordening ziet er als volgt uit:

- er staan instructieregels over ontwikkelingen die met water te maken hebben in;
- instructieregels die zien op grondwaterbeheer;
- instructieregels ten aanzien van bereikbaarheid;
- instructieregels die zien op windenergie, zonne-energie en biomassa;
- instructieregels ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN), Groene contour en Weidevogelkerngebieden;
- instructieregels over werelderfgoed en kwaliteit van landschappen;
- instructieregels over agrarische bedrijven;
- en instructieregels over stedelijke functies in stedelijk of landelijk gebied, recreatie en stiltegebieden.

Uitvoering

In drie regio's werkt de provincie Utrecht het beleid verder uit. De samenhang tussen de thematische ambities krijgt hier aandacht. Voor Utrecht is de regio U16 van belang. In deze uitwerking gaat het over de verstedelijkingsstrategie. De verwachting is dat er tot 2040 in de regio ongeveer 99.000 tot 125.000 extra woningen nodig zijn. Na 2040 tot 2050 is er verdere ruimte voor woningbouw onder meer voor ontwikkelingen langs de A12 tussen knooppunten Lunetten en Oudenrijn en het benutten van bestaande OV-knooppunten in de regio.

Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een binnenstedelijk project en levert een bijdrage aan de woningbouwopgave.

Voor het plangebied zijn diverse instructieregels uit de Omgevingsverordening provincie Utrecht relevant:

- Artikel 2.14 bepaalt dat locaties binnen "Vrijwaringszone regionale waterkering" regels bevat die de waterkerende functie beschermen en voorzien in een vrijwaringszone aan weerszijden van de waterkering. In dit TAM-omgevingsplan zijn beschermende regels opgenomen.
- Artikel 2.15 lid 2 bepaalt dat het omgevingsplan een beschrijving bevat van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het waterbergingsbelang is omgegaan. Zie hiervoor paragraaf 5.11.
- Artikel 2.16 lid 2 bepaalt dat de motivering een beschrijving bevat van het door de gemeente te voeren beleid omtrent overstromingsrisico's en hoe hiermee is omgegaan. Zie hiervoor paragraaf 5.11.
- Artikel 4.1 bepaalt dat de motivering van een omgevingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen. Paragraaf 4.2.1 Verkeer bevat een beschrijving van de effecten op de bereikbaarheid van nieuwe ontwikkelingen.
- Afdeling 5.3 verplicht gemeenten om een energietoets op te stellen voor nieuwe functies die tot een overbelasting van de elektriciteitsinfrastructuur kunnen leiden. De energietoets hoeft voor dit TAM-omgevingsplan niet te worden uitgevoerd omdat het een ontwikkeling van minder dan 10 woningen betreft. Dit is opgenomen in artikel 5.11 lid 2.
- Het plangebied maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische hoofdstructuur, binnen de aanduiding archeologisch waardevolle zone, die in artikel 7.8 van de omgevingsverordening is aangewezen. In een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Cultuurhistorische hoofdstructuur wordt rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. In het omgevingsplan van Utrecht zijn de archeologische waarden van het gebied reeds beschermd. Paragraaf 5.12 beschrijft hoe er bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische en archeologische waarden.
- Het plangebied is in artikel 9.17 van de omgevingsverordening aangewezen als 'stedelijk gebied'. Dit houdt in dat een omgevingsplan regels kan bevatten voor woningbouw mits is voldaan de voorwaarden:
 1. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en

- werken (zie hiervoor paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking);
2. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling (zie paragraaf 5.11).

Conclusie

Er wordt aan de provinciale instructieregels voldaan.

2.2.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

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

Het waterschap heeft haar ambities en visies over schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. Elk zes jaar wordt dit document herzien. De vorige versie betrof de Waterkoers: 2016-2021.

Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent. In de koers wordt gekozen om extra in te spannen om water een sturende rol te laten hebben in de ruimtelijke inrichting. Het waterschap wil die sturende rol invullen door aan te sluiten bij gebiedsallianties en andere regionale samenwerkingen waar ruimtelijke opgaven samenkomen en er gebiedsgerichte ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast wordt gericht op het zuiver en duurzaam voor de toekomst werken door onder andere extra inspanning te leveren op zuiveringen voor gezond oppervlaktewater en het sluiten van regionale water- en grondstofkringlopen.

Plangebied

In paragraaf 5.11 wordt nader ingegaan op het aspect water. Er wordt voldaan aan het beleid van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

2.3 Gemeentelijk beleid

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

Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord gepresenteerd. In het coalitieakkoord staat aan welke onderwerpen de coalitiepartijen GroenLinks, D66, PvdA, Student & Starter en ChristenUnie de komende jaren in Utrecht willen werken. In Utrecht wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij. De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat:

De groeiende ongelijkheid in de stad

De coalitiepartijen zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. De aandacht gaat vooral uit naar Utrechters bij wie het niet vanzelf goed gaat. Voor de doelen en maatregelen in het coalitieakkoord geldt het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hierbij allemaal belangrijk.

De grote woningnood

Met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen de coalitiepartijen ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen. De coalitiepartijen vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft. Groei is geen doel op zich, het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen de coalitiepartijen in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen, zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

De klimaatcrisis

De coalitiepartijen kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. De coalitiepartijen benutten alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie

binnen de Utrechtse gemeentegrenzen en gaan met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag met energiebesparing. Nieuwbouw is energiezuinig en klimaatadaptief en de coalitiepartijen gaan actief aan de slag met geothermie en aquathermie. De coalitiepartijen blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen en om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak. De coalitiepartijen geven groen in de stad een flinke impuls en maken de openbare ruimte zoveel mogelijk publiek toegankelijk. Rond de stad creëren de coalitiepartijen natuur en landschap van groter formaat met een combinatie van natuur, recreatie en energieproductie.

Naast deze 3 grote opdrachten zien de coalitiepartijen ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtige stad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat de gemeente Utrecht al jaren heeft: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken. Samenwerking met (maatschappelijke) partners op het thema gezondheid is één van de manieren om de grote uitdagingen van onze tijd aan te pakken.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

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

- De koers: het beleid voor de lange termijn.
Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 455.000 inwoners in 2040. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.
- Thematisch beleid: het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp.
Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, beziet een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
- Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.
In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De Omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via: <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/>

Niet alle gemeentelijke beleidskaders hebben betrekking op het plangebied. Hieronder worden daarom alleen de relevante beleidskaders toegelicht.

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 januari 2024 in het omgevingsplan worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiezen we ervoor een stad te zijn waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht, de tien-minutenstad. Daarbij zijn twee hoofdstructuren leidend voor het ordenen van de nieuwe plekken in de stad, namelijk de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. Groen,

landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling, voor groenbeleving en recreatie, maar ook voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarmee wordt de bestaande stad ook versterkt. Er worden functies toegevoegd en de kwaliteit van de stad wordt verbeterd.

We maken de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaartterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven. En voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

Omdat er met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU 2040 ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt. Ook heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen.

Plangebied

Eén van de ambities uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is dat alle Utrechters nu en in de toekomst fijn en gezond in onze stad kunnen wonen, werken en leven. Hiertoe zijn twee hoofdstructuren vastgesteld binnen de koers, waarvan de groenstructuur er één is. De groene linten in Leidsche Rijn zijn daar een belangrijk onderdeel van. Het behoud van deze groene linten, ten bate van biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptatie is een uitgangspunt dat is vastgelegd in de RSU 2040. Om dit te kunnen waarborgen wordt aan nieuwe initiatieven in de bestaande linten geen medewerking verleend. Dit initiatief vormt hier een uitzondering op, omdat door de aanplant van nieuwe fruitbomen het groene aanzicht van het lint duurzaam behouden blijft. Verder zorgt het initiatief voor een verbetering van de ecologie en voor toevoeging van openbaar toegankelijk groen. Het plan sluit aan bij de groene ambities van de RSU 2040 en is hiermee passend binnen de ruimtelijke koers van onze stad.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

Woonvisie Utrecht beter in balans

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

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

Plangebied

Het plangebied leent zich niet voor alle speerpunten uit de Woonvisie. Door het groene karakter van het perceel is het niet realistisch om in grote massa's te gaan bouwen en is de keuze gevallen op

het realiseren van drie vrijstaande woningen en het renoveren van een bestaande woning. Wel wordt er in het plan aandacht geschonken aan duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De woningen worden op duurzame wijze gebouwd en worden zo gebouwd dat ze makkelijk aan te passen zijn, om een langere levensduur te kunnen faciliteren. Er wordt gestreefd naar niveau goud uit Convenant Toekomstbestendige Woningbouw. Dit laatste punt is in overeenstemming met het beleid uit de Woonvisie.

Toeristische verhuur en bed-and-breakfast

Toeristische verhuur

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

Sinds 1 januari 2021 zijn particuliere vakantieverhuur en bed-and-breakfast wettelijk als vorm van toeristische verhuur geregeld in de Huisvestingswet 2014. Toeristische verhuur is in de Huisvestingswet 2014 gedefinieerd als 'het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen'.

Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet 2014 en is uitgewerkt in de gemeentelijke huisvestingsverordening en nadere regels. Het tweede aspect valt onder de Omgevingswet en daarom worden bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur op dit punt ook geregeld in het omgevingsplan. Andere vormen van logies, zoals tijdelijk verblijf (short stay), zijn in de woning niet toegestaan. Dergelijke vormen van logies mogen alleen op een locatie die een logiesfunctie heeft of als de eigenaar een omgevingsvergunning voor logies heeft.

In de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht is voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor bed-and-breakfast een registratieplicht opgenomen. Daarnaast geldt voor particuliere vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring.

In het omgevingsplan zijn die regels opgenomen, die gaan over aspecten die invloed hebben op de leefomgeving, zoals het maximaal aantal nachten dat de woning verhuurd mag worden en het aantal personen per verhuring. Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft.

Bed-and-breakfast

De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning en de hoofdbewoner of een volwassene bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner in de woning aanwezig is als er gasten zijn. Die laatste regel benadrukt het karakter van een bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast altijd een gastheer of -vrouw aanwezig.

Plangebied

Op basis van de planregels uit het Omgevingsplan Utrecht is het uitoefenen van een bed- en breakfast aan huis toegestaan. Dit draagt bij aan het faciliteren van de groeiende behoefte aan het tijdelijk verblijf van toeristen en andere doelgroepen, maar wel onder voorwaarden en op een manier die passend is in de woonomgeving.

2.3.2.2.2 Natuur

Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden' en 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht'

De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen.

Als in die gebieden ontwikkelingen plaatsvinden, moeten de effecten op deze waarden worden ingeschat en gecompenseerd als deze door de planvorming aangetast worden. Deze beoordeling maakt onderdeel uit van de wijziging van een omgevingsplan en van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Groen maakt een stad leefbaar, mooi en het is goed voor het milieu. Woont u in Utrecht? Dan willen we bijvoorbeeld dat u een mooie fietstocht kunt maken langs een groene

route. Of dat u kunt ontspannen in een mooi park. Veel groen is ook aantrekkelijk voor bezoekers van de stad.

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

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

Het groenstructuurplan van 2007 is bijgewerkt in de actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017 – 2030. Naast de 3 ambities ligt de nadruk meer op hoe we groen inzetten voor de gezonde stad. En hoe groen ons helpt om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Dit plan is op 8 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

De groei van de stad vraagt om het vastleggen van de plekken die we groen willen houden in en om de stad, zodat bij ontwikkelingen daar rekening mee gehouden kan worden en het groen zoveel mogelijk beschermd kan worden. Daarnaast vraagt de groei van het aantal inwoners in de stad om ontwikkeling van nieuw groen, goede recreatieve en groene verbindingen en het verbeteren van bestaand groen.

De groengebieden die we beschermen zijn geselecteerd op basis van ecologische, landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische waarden. Deze gebieden staan aangegeven op de kaart in het groenstructuurplan. Als in die gebieden ontwikkelingen plaatsvinden, moeten de effecten op deze waarden worden ingeschat en gecompenseerd als deze door de planvorming aangetast worden. Deze beoordeling maakt onderdeel uit van de wijziging van een omgevingsplan en van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Plangebied

In de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030 is het plangebied niet weergegeven in de stedelijke groenstructuur. De Zandweg zelf is opgenomen in het groenstructuurplan als groene verbinding binnen de stedelijke groenstructuur. Het plan draagt wel bij aan de ambities uit het groenstructuurplan Utrecht Stad en land verbonden. Het groen in het plangebied wordt vernieuwd, openbaar toegankelijk en wordt zodanig ingericht dat het ook toegankelijk is voor personen in een rolstoel, ouderen en kinderen. Dit draagt bij aan 'beter groen in de stad' en de ambitie 'sneller naar buiten'.

Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018 en februari 2025

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Aanvullend is de beleidsregel 'Herplant naar waarde' op 27 september 2018 vastgesteld en op 1 februari 2025 geactualiseerd
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR728346/1>

Een van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Dit zal gebeuren door twee beleidsdoelstellingen:

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

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

Plangebied

In het plangebied zal de al bestaande boomgaard worden herplant. Van de ruim 130 fruitbomen op het perceel is het grootste deel dood of in slechte staat. Met de herplant van de fruitbomen wordt de boomgaard nieuw leven ingeblazen. Hierbij wordt ook zoveel mogelijk rekening gehouden met de optimale groei-omstandigheden van de fruitbomen, zo zal de bodem verhoogd worden om de groei zo goed mogelijk te laten verlopen. Dit draagt bij aan het verbeteren van de bomenstructuur. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 5.10.

Nota Utrechtse soortenlijst (2018)

Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Utrechtse soortenlijst vastgesteld, ter bescherming en stimulering van de voor Utrecht belangrijke plant- en diersoorten en daarmee ter bevordering van de biodiversiteit in de stad. Onder de bescherming vallen 5 vogelsoorten, 3 vissoorten, 6 soorten

wilde bijen, 40 plantensoorten en 10 paddenstoelsoorten. De Utrechtse soortenlijst wordt meegewogen bij de voorbereiding van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Bij een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente Utrecht initiatiefnemer is moet naar de aanwezigheid van deze Utrechtse soorten onderzoek worden gedaan. Bij gebiedsontwikkelingen van derden wordt dringend geadviseerd om de Utrechtse soortenlijst bij de onderzoeken te betrekken.

Plangebied

Bij de onderzoeken in het plangebied is de Nota Utrechtse soortenlijst betrokken. Dit wordt in paragraaf 5.9 verder toegelicht.

2.3.2.2.3 Bouwen

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2015)

In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht" is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft een toetsing van omgevingskwaliteit van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

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

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

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

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

Plangebied

Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'respect'.

B. Respect

Essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristieken worden gerespecteerd. Dit betekent:

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

De ontwikkeling past in het welstandsniveau 'respect'. Er wordt gebouwd in dezelfde architectonische stijl als de reeds bestaande woning.

Het plangebied is op de analysekaart van de welstandsnota aangegeven als 'half open stedelijk blok'. Het huidige initiatief past binnen deze definitie.

2.3.2.2.4 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Utrecht heeft voor de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de archeologische waardenkaart verwerkt in het omgevingsplan Gemeente Utrecht door middel van gebiedsaanwijzingen en daaraan gekoppelde regels. Deze regels bepalen dat grondwerkzaamheden vanaf een aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig zijn. Door deze regeling wordt geborgd dat de voor archeologie aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht en dat verstoringen van de bodem vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte in de aangewezen gebieden vergunningplichtig zijn.

Plangebied

In het omgevingsplan Utrecht is al ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de gebiedsaanduiding archeologische verwachting - 4, archeologische verwachting - 5 en archeologische verwachting - 6 opgenomen. In paragraaf **5.12** van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.2.5 Verkeer en mobiliteit

Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021)

De gemeenteraad heeft op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. Met de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto, die 1 februari 2022 in werking zijn getreden, bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren.

In de parkeervisie wordt een viertal doelen gesteld, ten behoeve van een gezonde, leefbare en bereikbare stad, die daarnaast ook verkeersveilig is en waar een goede luchtkwaliteit is.

Deze doelen zijn:

1. bereikbaarheid van en binnen de stad;
2. kwaliteitsslag openbare ruimte;
3. stimuleren duurzame(re) vormen van mobiliteit;
4. rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte.

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

De nieuwe parkeervisie gaat in op de maatregelen die nodig zijn in de verschillende buurten in Utrecht en geeft aan wat nodig is om de stad bereikbaar te houden, fietsen te stimuleren en het autoverkeer, ondanks de groei van de stad, niet verder te laten toenemen. In het beleid wordt gestuurd op het aanwenden van andere mobiliteit (anders dan de auto), onder andere door het beperken van de mogelijkheid tot aanleg van reguliere particuliere parkeerplaatsen in betaald parkeergebied.

In zes modules, de modules: 'Parkeernormen', 'Aanpak betaald parkeren', 'Parkeerhubs', 'Fietsparkeren', 'Aanpak parkeren openbare ruimte' en 'Parkeren en toegankelijkheid' behorende bij de parkeervisie, heeft de gemeente de uitvoering van de parkeervisie verder uitgewerkt. De beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto zijn een uitwerking van de module 'Parkeernormen'.

Utrecht wordt in de parkeervisie opgedeeld in verschillende parkeerzones. De parkeerzones verschillen van elkaar in bijvoorbeeld de hoogte van parkeernormen voor fiets en auto, de gehanteerde tarieven bij betaald parkeren of voorwaarden voor de uitgifte van parkeervergunningen. De gebiedsindeling wordt per zone (A, B of C) met de daarbij behorende normen op een kaart aangegeven.

In de module 'parkeernormen' wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met fiets- en autoparkeerplaatsen bij bouwontwikkelingen. Hierbij wordt ingegaan op:

- de aantallen parkeervoorzieningen die nodig zijn bij ontwikkelingen;
- de eisen voor de plek en kwaliteit;
- de mogelijke alternatieven voor parkeren bij ontwikkelingen en
- het meebetalen aan alternatieve vervoersmiddelen via een nieuw bereikbaarheidsfonds.

Daarnaast wordt aangegeven hoe ervoor gezorgd wordt dat de parkeervoorzieningen worden gebruikt zoals ze zijn bedoeld.

Plangebied

In het plangebied zullen per woning twee inbandige parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan het parkeerbeleid. Het gebied valt in parkeerzone C1 en gezien de afmetingen van de woningen geldt hiervoor een norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Bezoekers krijgen de mogelijkheid op de oprit te parkeren, al zal dit naar verwachting om kleine aantallen gaan gezien het geringe aantal woningen in het plangebied. Aan dit deel van de Zandweg is parkeren langs de weg niet mogelijk.

Mobiliteitsplan 2040 (2021)

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

- Slim bestemmen: door de uitwerking van de verstedelijkingsopgave en de mobiliteitsopgave

nauw met elkaar te verbinden, zorgen we onder andere voor meer nabijheid, minder reisbewegingen, minder verkeershinder en minder vertraging;

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

Plangebied

Volgens het Mobiliteitsplan 2040 ligt de Zandweg 210 langs een hoofdfietsroute en in de buurt van een stedelijke verbindingsweg. Het plangebied is dus goed bereikbaar met de fiets en bevat ook een wandelpad, zodat ook lopen bevorderd wordt. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, aangezien het perceel nu niet toegankelijk is voor voetgangers. Voor wat betreft parkeren zal worden getoetst aan het geldende parkeerbeleid. Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met gezonde en duurzame mobiliteit door het stimuleren van langzaam verkeer. Het plan is dus in lijn met het Mobiliteitsplan 2040.

2.3.2.2.6 Gezond stedelijk leven

Samen gezondheidsverschillen verkleinen – nota gezondheidsbeleid Utrecht 2024-2027

De ambitie van de nota is dat in 2040 de gezondheidsverschillen in Utrecht tussen de laagste en hoogste sociaaleconomische groepen met 30% zijn afgenomen. Dit doen we door onder andere op gezonde leefomgeving een gezonde basis te bieden, in te grijpen waar de ongelijkheid groeit en maatwerk te bieden waar dat nodig en passend is. Gezonde leefomgeving is één van de 6 thema's waarop wordt ingezet om dit te bereiken. Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt.

Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren

Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. We streven naar het zo snel mogelijk behalen van de WHO-advieswaarden 2021. De lokale ambitiewaarden voor geluid is 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook worden stille plekken beschermd. We passen de ambitiewaarden, grenswaarden en regels uit de beleidsnota Geluid en trillingen toe om de effecten van geluid op de gezondheid te beperken.

Groepen die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging of groepen met (een risico op) gezondheidsachterstanden beschermen we extra: bij de bouw van basis- en middelbare scholen, kinderopvanglocaties, verpleeg- en verzorgingstehuizen, en andere plekken waar groepen met (risico) op gezondheidsachterstanden langdurig verblijven, zorgen we voor voldoende afstand tot drukke wegen. We handhaven de norm van tenminste 300 meter tot snelwegen en 50 meter tot

drukke binnenstedelijke wegen (meer dan 10.000 voertuigen per etmaal). Voor woningen is de ambitie om binnen 100 meter van een snelweg geen nieuwe woningen te bouwen. Dit geldt met name voor sociale huurwoningen. We gebruiken hiervoor de uitgangspunten 'bouwen binnen 100 meter van een snelweg', zoals beschreven in de nota. Bovenstaande ambities en uitgangspunten gelden voor nieuwe projecten, die gestart zijn na vaststelling van de beleidsnota 'Samen Gezondheidsverschillen Verkleinen' op 27 juni 2024 en waarvoor voor die datum nog geen plankostenovereenkomst, Nota van Uitgangspunten, Omgevingsvisie of grondexploitatie is vastgesteld. Ook is de ambitie dat de verschillende typen woningen binnen een bouwplan dezelfde lucht- en geluidskwaliteit hebben.

We voorkomen zoveel mogelijk gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon. We maken belangrijke loop- en fietsroutes groener en schaduwrijker en zorgen binnen 200 meter van iedere woning voor een koele en groene verblijfsplek in de buitenruimte van minimaal 200 m².

Meer sociale huurwoningen, scholen en kinderopvanglocaties hebben een gezond binnenmilieu. Bij nieuwe scholen handhaven we klasse B van het Programma van Eisen Frisse Scholen (2021). Daarnaast investeren we in de verbetering van het binnenklimaat van bestaande schoolgebouwen. Voor het verbeteren van het binnenmilieu starten we met sociale huurwoningen. Dit doen we met de woningbouwcorporaties.

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten

Utrechters komen in de openbare en publiek toegankelijke ruimten minder in aanraking met ongezonde verleidingen door het weren van het aanbod van en reclame voor ongezonde verleidingen. We focussen op plekken waar kinderen komen of mensen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

We zorgen voor meer (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte door samen met de verenigingen in de stad te werken aan een vitale sportomgeving. Tegelijk zetten we ons in voor voldoende inclusieve en kwalitatief hoogwaardige speelvoorzieningen. We focussen op plekken waar de sport- en bewegingsdeelname laag is, er weinig (privé-)ruimte is om te sporten en spelen, en in buurten waar veel mensen wonen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

We werken ook aan een openbare ruimte die actief vervoer stimuleert en toegankelijk en inclusief is. Daarmee wordt de openbare ruimte dus ook geschikter voor ouderen en mindervaliden. We starten bij herinrichtingsprojecten. We versterken de positie van de voetganger.

Een hogere gebruikswaarde van groen bereiken we door met de inwoners te werken aan groene ruimten die uitnodigen tot ontmoeting, rust, ontspannen en bewegen. Daarnaast stimuleren we initiatieven zoals buurttuinen en geveltuintjes.

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht

Samen met bewoners, organisaties en onze partners in de stad verbeteren we de sociale veiligheid. Op zogenaamde hotspots werken we met gerichte integrale veiligheidsaanpakken. In buurten en wijken met verschillende sociale-, leefbaarheid- én veiligheidsproblemen, werken we met een buurtagenda of wijkaanpak.

We werken aan meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende hoogwaardige maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs.

Daar waar veel nieuwe woningen komen, zorgen we voor voorzieningen die meegroeien, betaalbaar blijven en bijdragen aan sterkere buurten. Ook in bestaande wijken zijn goed bereikbare voorzieningen zoals gezondheidscentra belangrijk. Hierbij faciliteren we zo nodig als gemeente. We verkennen of er buurten zijn met onvoldoende ontmoetingsplekken en werken samen met bijvoorbeeld corporaties, zorginstellingen en burgerinitiatieven aan oplossingen. Bij (her)inrichting van straten, groenstroken en parken verbeteren we de verblijfskwaliteit en maken we ruimte voor ontmoeting. We beheren deze plekken zodat mensen de ruimte goed kunnen gebruiken.

Plangebied

In paragraaf 5.14 gaan we in op gezondheid. In paragraaf 5.4 gaan we in op de geluidssituatie en in paragraaf 5.7 gaan we in op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Beleidsnota Geluid en Trillingen (2024)

Gezond stedelijk leven betekent dat onze inwoners recht hebben op een fijne en gezonde woonomgeving. Onze kinderen moeten kunnen opgroeien in een leefbare stad, levendig maar zonder té veel lawaai of trillingen. Mensen en dieren kunnen last hebben van geluid of trillingen en te veel geluid is slecht voor de gezondheid. Bij (gebieds)ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onder het stelsel van de Omgevingswet gelden regels voor geluid en trillingen. Er is ook vrijheid voor een eigen, lokale invulling. In het coalitieakkoord 2022-2026 Investeren in Utrecht staat dat we in Utrecht bij nieuwe ontwikkelingen strengere geluidsnormen gebruiken dan de landelijke wettelijke waarden.

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen staat hoe we om willen gaan met geluid en trillingen. Zowel voor de bestaande stad als bij de nieuwe ontwikkelingen én hoe we invulling geven aan strenger dan de wet. De nota is onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht. De nota passen we toe bij het toestaan van bijvoorbeeld nieuwe woningen en de aanleg of wijziging van wegen. Ook kijken we naar de (ontwikkeling van) de bestaande stad en de invloed van geluid en trillingen op de kwaliteit van leven. Waar nodig eisen we bij ruimtelijke ontwikkelingen daarom extra maatregelen.

Geluid

Verkeer is een belangrijke veroorzaker van geluidshinder. Daarom nemen we in Utrecht maatregelen om de hinder van verkeer te verminderen. We verlagen de snelheid waar mogelijk of leggen stiller asfalt aan. Op plekken waar al veel geluid is en we toch nieuwe woningen willen bouwen, stellen we extra voorwaarden aan het ontwerp van de gebouwen. Het is bijvoorbeeld verplicht een geluidluwe gevel en een rustige buitenruimte te hebben. Een goede indeling van de woning zorgt ervoor dat er binnenshuis altijd een rustige plek is. Deze voorwaarden staan niet alleen in de beleidsnota maar ook in de regels van het omgevingsplan.

In Utrecht moeten bedrijven in stillere gebieden aan 5 dB lagere geluidnormen voldoen dan in drukke gebieden. Enkele keren per jaar mag door bedrijven of sportclubs meer geluid worden gemaakt. Bijvoorbeeld als er een festiviteit is.

Voor stemgeluid bestaan geen wettelijke normen. Op het moment dat we ergens een terras, schoolplein of sportveld willen toestaan, controleren we eenmalig dat dit niet tot te veel overlast leidt. Voor onversterkte muziek, zoals van carillons, stellen we geen eisen. Godsdienstvrijheid is een reden om bepaalde geluiden, zoals klokgelui, uit te zonderen.

We koesteren plekken waar het stil of rustig is. Utrecht heeft veel locaties in de stad die veel stiller zijn dan langs de drukke wegen. We proberen bestaande rustige gebieden te behouden, uit te breiden en nieuwe rustige gebieden te creëren. We streven ernaar dat iedereen binnen 10 minuten loopafstand van huis een stil gebied zoals een park of hofje kan vinden. Zo zorgen we er ook voor dat er voor dieren (rustige) schuil- en rustplaatsen zijn.

Trillingen

Voor trillingen van bedrijven of bij bouw en sloop controleert Utrecht op de wettelijke normen. Bij bouwen in de avond en nacht heeft Utrecht eigen strengere grenzen. Rijdende treinen en trams kunnen trillingen veroorzaken. Hier zijn geen wettelijke grenzen voor. Handhaving is daarom niet mogelijk. We stellen bij nieuwe woningbouwplannen wel grenzen aan die trillingen. We voorkomen daarmee dat toekomstige bewoners te veel hinder ondervinden. Bij bouwplannen naast het spoor of de trambaan moeten meestal eerst de trillingen in de bodem worden gemeten. Daarmee wordt duidelijk welk type woningen of scholen hier geschikt zijn. Mogelijk moeten er aanpassingen worden gedaan aan het ontwerp van het gebouw en/of maatregelen worden getroffen in de bodem.

Plangebied

Er zijn geen bronnen in de buurt die trillingen veroorzaken. De realisatie van drie woningen en de renovatie van één woning zorgt niet voor extra geluidsbelasting voor de omgeving. In paragraaf 5.4 staat hoe een goed woon-en leefklimaat voor de nieuwe woningen wordt geborgd.

Beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025–2030

De Beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025–2030 is op 23 januari 2025 vastgesteld. In het luchtkwaliteitsbeleid staan twee doelstellingen centraal, namelijk:

1. De Utrechtse bijdrage aan luchtverontreiniging verminderen met lokale maatregelen om de uitstoot die binnen de gemeentegrenzen wordt veroorzaakt stapsgewijs af te bouwen;
2. De luchtverontreiniging van buiten Utrecht te verminderen door middel van lobby om regionale, landelijke en internationale maatregelen te bewerkstelligen.

De gemeente Utrecht richt in haar beleid op fijnstof en stikstofdioxide. Voor deze stoffen gelden namelijk wettelijke grenswaarden en is wetenschappelijk aangetoond dat deze stoffen schadelijk zijn voor de gezondheid. Het doel van het luchtkwaliteitsbeleid is te voldoen aan de wettelijke grenswaarden en toe te werken naar de WHO-advieswaarden uit 2021. Om dit te behalen worden tot en met 2035 voor de volgende terreinen maatregelen voorzien om de luchtverontreiniging op het gebied van stikstofdioxide en fijnstof terug te dringen:

- Houtstook: in 2025 worden informatiecampagnes over houtstook uitgebreid met een focus op niet meer stoken. Ook worden geen nieuwe rookkanalen mogelijk gemaakt in nieuwbouw. In 2030 is Utrecht houtstookvrij.
- Wegverkeer: in 2027 worden de grenzen van de milieuzone naar heel Utrecht uitgebreid voor personenauto's en bestelauto's (toegestaan emissieklasse 5 en hoger), vrachtauto's en autobussen (toegestaan emissieklasse 6 en hoger) op diesel. In 2028 worden brom- en

snorfietsen met Datum eerste Toelating tot 2018 niet meer toegestaan in Utrecht. In 2030 zijn alle brom- en snorfietsen uitstootvrij in Utrecht. Daarnaast worden in hetzelfde jaar (2030) de grenzen van de nul-emissiezone voor bestel- en vrachtauto's uitgebreid naar heel Utrecht. Tot slot worden tussen 2030 en 2035 de milieuzone voor personenauto's aangescherpt naar euro emissieklasse 6 en hoger voor alle brandstoffen, zodra dit wettelijk kan.

- Mobiele werktuigen en emissieloos bouwen. In 2025 hanteert Utrecht eisen in eigen aanbestedingen en haar inkoopbeleid. Er wordt meer gestuurd op het inzetten van uitstootvrije bouw materieel en het weren van verouderde fossiele werktuigen. Ook wordt onderzoek verricht naar aanvullende maatregelen voor mobiele werktuigen in projecten van anderen. In 2026 volgt een striktere handhaving op (bouw)stofemissies waar mogelijk.

In het algemeen zet Utrecht in op meer voorlichting over luchtverontreiniging, gedragsverandering en het inzetten op burgerwetenschappen (bijvoorbeeld burgers die via een sensor een bijdrage leveren het in kaart brengen van de Utrechtse luchtkwaliteit).

Plangebied

In paragraaf **5.7** is een beoordeling van onderwerp luchtkwaliteit opgenomen.

Nota Omgevingsveiligheid Utrecht (2024)

In de 'Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht' staat hoe we als gemeente Utrecht omgaan met de risico's van het vervoeren van gevaarlijke stoffen en het werken met gevaarlijke stoffen binnen de gemeente. Dagelijks worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd, opslagen en verwerkt. Dit kan een gevaar vormen voor mensen die wonen of werken in de omgeving daarvan. Mogelijke gevaren voor de omgeving zijn een brand, een explosie of een wolk met giftige stoffen. Er kan schade aan gebouwen optreden, mensen kunnen gewond raken of zelfs overlijden. Met ons beleid voor omgevingsveiligheid richten we ons op beheersing van die gevaren.

Plangebied

In paragraaf **5.5** is een beoordeling van het onderwerp omgevingsveiligheid opgenomen.

Beleidsnota Utrecht circulair 2030

De Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 is de uitwerking van de Visie Utrecht Circulair 2050. Er wordt gewerkt aan het versnellen van en richting geven aan de transitiebeweging naar een circulaire economie. Het doel is om als gemeente in 2030 50% minder aan nieuwe grondstoffen en minder niet-hernieuwbare grondstoffen te gebruiken ten opzichte van het gebruik op dit moment. Dat vraagt om kiezen voor circulaire oplossingen waar dat kan. In de beleidsnota zijn aan de hand van de vier prioriteiten en ambities doelen opgesteld

- Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap
- Circulaire gebiedsontwikkeling en bouw
- Circulair opdrachtgeven en inkopen
- Circulaire materiaal- en reststromen

Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap

We stimuleren Utrechtse ondernemers onderdeel te zijn van de circulaire transitie en deze aan te jagen vanuit ondernemerschap. We creëren randvoorwaarden, zoals ruimte, netwerken, ondersteuning, financiering, kennis en talent in samenwerking met organisaties op verschillende schaalniveaus. Er wordt ingezet op het vergroten van het aantal circulaire bedrijven en ondernemers.

We meten dit aan de hand van:

- Het aantal circulaire bedrijven op basis van Utrechtse NEx | Utrecht Monitor
- De hoeveelheid bedrijfsafval (miljoen kg) op basis van Utrechtse NEx | Utrecht Monitor

Circulaire gebiedsontwikkeling en bouw

We sturen op het hergebruiken van vrijgekomen materialen volgens het principe 'hergebruik, tenzij'. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie typen projecten, waarbij wordt voor jaar 2030 ingezet op minimaal:

- 50% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in openbare ruimte, te meten met het massapercentage hernieuwbare of hergebruikte materialen;
- 55% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in tenders voor woning- en utiliteitsbouw, te meten met het massapercentage hernieuwbare en/of hergebruikte materialen volgens Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad;
- 55% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in nieuwbouw of renovatie van

maatschappelijk vastgoed, te meten met het massapercentage hernieuwbare en/of hergebruikte materialen volgens Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad.

Bij woningbouw wordt gebruik gemaakt van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen om circulair bouwen meetbaar te maken. Hierin staat een aantal indicatoren die bijdragen aan de versnelling naar hoogwaardig circulair bouwen. Het doel voor 2030 komt overeen met niveau goud: een massapercentage van minimaal 55% hernieuwbaar of hergebruikt materiaalgebruik.

Voor utiliteitsbouw, alle bouwwerken die geen woonfunctie hebben, wordt gebruik gemaakt van 'Het Nieuwe Normaal', een raamwerk voor circulair bouwen. Met als doel een massapercentage van minimaal 55% hernieuwbare of hergebruikte materialen in 2030. Het percentage van minimaal 55% hergebruikt of hernieuwbaar komt redelijk overeen met 50% minder nieuwe en niet-hernieuwbare grondstoffen ten opzichte van hedendaagse bouw.

Circulair opdrachtgeven en inkopen

Als organisatie willen we ons ontwikkelen als circulair opdrachtgever, want circulair opdrachtgeven en inkopen is een krachtig middel binnen projecten om te sturen op een lagere voetafdruk. Dit doen we door circulariteit te verankeren in de cultuur en werkprocessen van de hele organisatie en niet alleen binnen het inkoopproces. Dit meten we met het percentage van totale inkoopvolume met circulaire uitvraag.

Circulaire materiaal- en reststromen

Naast doelen op het gebied van het (her)gebruik van grondstoffen is er aanvullend beleid op specifieke circulaire aspecten, zoals de upcyclecentra en omgang met inzameling en verwerking van reststromen. Er wordt daarin gestuurd op hergebruik van huishoudelijke reststromen; materialen uit de openbare ruimte van de gemeente; materialen uit demontage- en bouwwerkzaamheden en bedrijfsreststromen.

Plangebied

In dit plan wordt circulair bouwen toegepast. De maatregelen die hiervoor worden genomen staan in paragraaf 5.16.

2.3.2.2.7 Bodem, ondergrond en water

Omgevingswet

In het omgevingsplan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Omgevingswet:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Hierbij moet gekozen worden voor de variant verontreiniging verwijderen. Deze zorgplicht is opgenomen in de Omgevingswet.
- Bij gevoelig gebruik moet bodemonderzoek worden uitgevoerd. De bodem moet geschikt zijn (of worden gemaakt) voor het beoogd gebruik.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Beschermen, benutten, beheren en beter maken van de ondergrondseruimte – Beleidsnota Ondergrond 2025-2035

De gemeente heeft de wettelijke taak om de onder- en bovengrond die samen onze (openbare) ruimte vormen, op zorgvuldige wijze te benutten, te beschermen, beter te maken en te beheren. De Beleidsnota ondergrond 2025–2035 vormt het kader voor regie op de kwaliteit en gebruik van ruimte in de ondergrond. We willen de ruimte onder de grond goed inrichten en de ondergrond gezond houden. Met dit beleid zorgen we dat Utrecht ook in de toekomst een aantrekkelijke stad blijft om in te wonen, te werken en te verblijven.

In de beleidsnota ondergrond zijn hiervoor drie ambities opgenomen:

- De ondergrond is integraal onderdeel van ruimtelijke keuzes. We gaan uit van één openbare ruimte die bestaat uit de bovengrond én de ondergrond. In onze plannen voor de stad houden we vanaf het begin rekening met de ondergrond. En we maken zoveel mogelijk gebruik van de kwaliteiten ervan. We werken daarin samen met netbeheerders. Ook gebruiken we een 3D-ondergrond model. Daarmee kunnen we zien wat er in de grond ligt en daar rekening mee houden.

- Bodemkwaliteiten beschermen en verbeteren. We maken de bodem schoon als deze (ernstig) vervuild is en voorkomen verdere vervuiling. Daarnaast beschermen we de kwaliteiten van de ondergrond om ze te kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld biodiversiteit, klimaatadaptatie, drinkwater en bodemenergie.
- Gebruik van ondergrondse ruimte ordenen voor het gezamenlijk realiseren van de opgaven van de stad. We gaan zorgvuldig om met de ruimte onder de grond. We bepalen op welke plekken we voorrang geven aan een specifieke functie, zoals de waterleiding of het riool. Ook kijken we waar we functies kunnen combineren om ruimte te besparen. We bundelen bijvoorbeeld kabels en leidingen in kabelgoten.

Het energiesysteem van de toekomst - Beleidsnota Warmte 2025-2035

In Utrecht werken we aan een toekomst waarin iedereen zijn woning of gebouw duurzaam en betaalbaar kan verwarmen. Het gebruik van de bodem voor de opslag van energie, gaat in Utrecht een belangrijke bijdrage leveren aan de warmtetransitie, in zowel de nieuwbouw als bestaande bouw. Niet in alle buurten is voldoende opslagcapaciteit voor bodemenergie beschikbaar om in de volledige warmtevraag van gebouwen in een buurt te kunnen voldoen. Daarom zijn gebiedsspecifieke keuzes nodig om zo doelmatig mogelijk gebruik te kunnen maken van bodemenergie, met behoud van een gezonde bodem. In de Beleidsnota warmte 2025-2035 zijn daarom de volgende sturingsprincipes voor bodemenergiesystemen opgenomen:

- Het efficiënt (doelmatig) gebruik van de ondergrond en een eerlijke verdeling voor bodemenergie.
- Een goede balans tussen beschermen en benutten van de ondergrond.
- Het voeren van regie op de ruimtelijke inpassing van bodemenergiesystemen en de benodigde infrastructuur.

Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017-2027 beleid PFAS (2020)

In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De aanpak in de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.

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

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in de Omgevingswet. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht kan, op basis van de generieke regels, gebiedseigen grond niet altijd worden hergebruikt of zijn er te weinig hergebruiksmogelijkheden. Vandaar dat gebiedsspecifiek beleid is vastgesteld. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied.

Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond (2016)

Het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft hoe de grondwaterkwaliteit wordt beschermd en verbeterd en hoe de ondergrond zorgvuldig wordt benut voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot gedeelte van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. Binnen dit beheergebied is niet voor elke grondwateronttrekking een apart saneringsplan nodig. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. Het gebiedsplan stelt de gemeente in staat het grondwater in het omliggende schone gebied, dat wordt gebruikt voor drinkwater, beter te beschermen.

Visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie(2022)

De gemeenteraad heeft in februari 2022 de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld.

De visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van de wettelijke zorgplicht op het gebied van water en riolering en is onderdeel van de gemeentelijke

Omgevingsvisie. De visie vormt samen met het programma water en riolering het nu nog wettelijk verplichte Gemeentelijk Rioleringsplan en is daarmee de opvolger van het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. Deze wettelijk verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.

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

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

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m², een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen, zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur geen schade aan richten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen. We gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water beschikbaar is. Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie om uiterlijk in 2021 een strategie en uitvoeringsagenda bestuurlijk te hebben vastgelegd. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel dat de bebouwde omgeving in 2050 nog steeds aantrekkelijk is om te leven en dat ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn opgebouwd en getoetst. Gemeente Utrecht heeft samen met andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Plangebied

Het aspect water is in dit plan verder uitgewerkt in paragraaf 5.11. In het plangebied voldoet het grondwaterpeil naar verwachting op de meeste plaatsen aan de norm. Op de lageregelegen gebieden bestaat een risico op grondwateroverlast, hiermee wordt rekening gehouden bij de inrichting van het gebied. Ook wordt minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag op het perceel nuttig gebruikt op eigen perceel op de wijze zoals deze is voorgeschreven door Gemeente Utrecht met inachtneming van wat redelijk te verwachten is van de bewoners aan de Zandweg. Dit komt overeen met de ambities uit de Visie Klimaatadaptatie. Ook draagt het project bij aan de schaduw-ambitie uit deze visie. Op het plangebied wordt 40% schaduw op doorgaande fiets- en wandelroutes gerealiseerd en 30% voor overige routes. Dit wordt gedaan door middel van bomen. Tot slot zal er in het plangebied minimaal 40% van het oppervlak bestaan uit groen en maximaal 60% uit verharding. Ook dit is een ambitie uit de Visie Klimaatadaptatie. In het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de verschillende ambities uit de Visie Klimaatadaptatie en voldoet hiermee aan dit onderdeel van het gemeentelijk beleid.

2.3.2.2.8 Energie in nieuwbouw

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Hiervoor is het belangrijk dat het gebied energieneutraal is en dat betekent dat er op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:

- de gebouwgebonden energievraag; energievraag van installaties voor verwarming en koeling

- van ruimtes, ventilatie, warmtapwater en verlichting.
- de gebruiksgebonden energievraag; het verbruik voor 'huishoudelijke' apparatuur (keuken- en kantineapparatuur, computers, kopieerapparaten, printers enz.), bedrijfsapparatuur en machines. Dat wil zeggen: al het energieverbruik binnen het gebouw, exclusief verlichting.
- en het energiegebruik in de openbare ruimte.

Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie lokaal op te wekken met duurzame energiebronnen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd. Utrecht wil alle nieuwbouw geschikt maken voor lage temperatuur systemen en zet bij grote projecten in op seizoensopslag in de bodem. Door de uitdagingen op het Utrechtse elektriciteitsnet sturen wij ook op netbewuste gebouwen die een zo laag mogelijke piekvraag hebben.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente Utrecht die relevant zijn voor nieuwbouw.

Doelstellingen/visies	Gemeentelijke document
Projectontwikkelaars en bouwbedrijven stellen een energieplan op voor een nieuwbouwproject aan de hand van het Utrechts Energie Protocol. Nieuwbouw is energieneutraal of beter. Bij projecten van meer dan circa 1500 woningequivalenten stelt het college de gemeenteraad voor om een aparte Omgevingsplanwijziging warmtesysteem vast te stellen, en neemt het college de regie over de selectie van een warmtebedrijf die een collectief systeem realiseert.	Utrechts Energie Protocol
Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering. Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw.	Beleidsnota Warmte
In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven	Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026
Netbewust bouwen om elektriciteitsvraag op pieken te verlagen, o.a. door energie op te slaan of vraag te verplaatsen. Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').	Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Netcongestie in Utrecht

Op 12 oktober 2021 kondigde TenneT netcongestie af voor het terugleveren (het invoeden van) duurzaam opgewekte elektriciteit op het netwerk in de provincies Utrecht, Flevoland en Gelderland. Op 17 november 2022 kwam TenneT naar buiten met een nieuwe vooraankondiging van congestie voor dit gebied; het elektriciteitsnet heeft zijn maximale capaciteit bereikt ook voor het afnemen van elektriciteit. Dit betekent dat het stroomnetwerk hier op piekmomenten vol is in twee richtingen. Naast de knelpunten op het hoogspanningsnet zijn er ook knelpunten op het net van Stedin. Dit betekent concreet dat nieuwe grootverbruikers met een aansluitcapaciteit vanaf 3x80 Ampère niet in hun elektriciteitsbehoefte kunnen worden voorzien totdat het elektriciteitsnet is uitgebreid. Bovendien geven de netbeheerders aan dat in de provincie Utrecht de groei van kleinverbruik vanaf 2026 de daarvoor gereserveerde netcapaciteit kan overschrijden, wat noopt tot (extra) maatregelen. Voor het eerst kunnen daardoor ook kleinverbruikers, zoals huishoudens en het MKB, door netcongestie worden geraakt.

Beleidsnota Warmte 2025-2035 (20 november 2025)

Met de inwerkingtreding van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) wordt het Warmteprogramma een verplicht programma onder de Omgevingswet. Gemeenten zijn hierdoor verplicht om voor 31 december 2027 hun Transitievisies Warmte (die volgen uit het Klimaatakkoord) om te zetten naar een Warmteprogramma. De Beleidsnota Warmte is een thematisch onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht en vervangt de Transitievisie Warmte Deel I en II en de Visie op de Warmtevoorziening. Met het vaststellen van de kaders in de Beleidsnota Warmte geeft de Raad de richting aan de vormgeving van de transitie naar een toekomstig CO₂-vrij warmtesysteem in de stad. Op basis van deze kaders kan het college vervolgens concreet invulling geven aan activiteiten en beoogde resultaten voor de komende 10 jaar in het Warmteprogramma. Dit programma wordt iedere 5 jaar herzien.

In de beleidsnota is een voorkeursoplossing voor de invulling van de warmtetransitie per buurt vastgelegd (WAT-kaart) en er is een bronnenstrategie voor de stad uitgewerkt.

De belangrijke kaders in de beleidsnota zijn:

- Inzetten op gezamenlijke (collectieve) warmte-oplossingen
- Duurzame warmtebronnen slim gebruiken en eerlijk te verdelen
- Op tijd ruimte vrijmaken voor aanleg van warmtenetten
- Samen invulling geven aan een warmtekavel en de keuze van het warmtebedrijf
- Samenwerken met buurtinitiatieven
- Aanwijsbevoegdheid gebruiken als dat nodig is
- We kiezen voor publiek eigendom in de warmtetransitie
- Extra aandacht voor energiebesparing en koelte in de zomer
- Duurzame netbewuste energiesystemen voor nieuwbouw

Het integraal sturen op duurzame netbewuste energiesystemen voor de nieuwbouw levert de volgende belangrijke principes voor energiesystemen in de nieuwbouw:

- **Klimaatbewust.** Het is belangrijk om gebouwen niet alleen te kunnen verwarmen, maar ook te koelen. Door te sturen op collectieve lage-temperatuurwarmteoplossingen met seizoensopslag voorkomen we dat gebouweigenaren in de zomer actief gaan koelen met een airco of luchtwarmtepomp.
- **Netbewust.** Dit betekent inzetten op energiesystemen die zorgen voor beperking van de piekbelasting van het elektriciteitsnet. Collectieve warmteoplossingen met seizoensopslag verbruiken minder elektriciteit op piekmomenten dan individuele warmteoplossingen en zijn daardoor netbewuster.
- **Ruimtebewust.** Gemeente Utrecht stuurt aan op maximale benutting van dak en gevels voor energieproductie als deze ruimte niet nodig is voor andere functies. De energie-installaties worden zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd en WKO-bronnen bij voorkeur op het perceel.
- **Omgevingsbewust.** De energievoorziening heeft niet alleen impact op ruimtegebruik, maar ook op omgevingskwaliteit. Warmtepompen maken geluid en airco's leveren warmte aan de buitenlucht op momenten dat het al heel warm is in de stad (hittestress). Daarom gaat de voorkeur uit naar collectieve warmteoplossingen omdat deze minder negatieve effecten hebben op de omgevingskwaliteit.

Toepassing van seizoensopslag, zoals collectieve warmte-koudeopslag in de bodem (WKO), is zowel, klimaatbewust, netbewust, ruimtebewust als omgevingsbewust. Om die reden is de inzet van seizoensopslag in nieuwbouw een doel op zich.

Regionale Energiestrategie Regio Utrecht (2025)

De RES-regio Utrecht wil in 2050 energieneutraal zijn: dit betekent alle energie die we gebruiken duurzaam opwekken. In 2030 willen we daarvoor een goede stap hebben gezet door meer zonne- en windenergie op te wekken. Ook zoeken we naar duurzame warmtebronnen als alternatief voor het aardgas waarmee we onze huizen en gebouwen verwarmen. Hoe we dat willen gaan doen staat in de RES Herijking.

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026

Doelstelling is om in 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken. Bij zon op grote daken speelt een grote structurele belemmering: de beperkte netcapaciteit en de huidige netbeperking voor teruglevering als gevolg hiervan. Eigenaren van grote daken die zonnepanelen willen plaatsen kunnen niet meer uitgaan van netlevering (opwekken zonder terug te leveren is nog wel mogelijk). Het behalen van de doelstelling voor grote daken is grotendeels afhankelijk van de genoemde netverzwaringen door Tennet. Andere belangrijke oplossingen voor netcongestie zijn het toepassen van congestiemanagement door de netbeheerders en het toepassen van lokale alternatieve oplossingen.

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur netcongestie 2023-2026

Voor de groei en verduurzaming van de stad is stroom nodig. Met het Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie draagt de Gemeente Utrecht structureel bij aan het oplossen van knelpunten op het elektriciteitsnet, en aan spitsmijding door de gebruikers van dat net.

Er zijn een paar 'knoppen om aan te draaien' die bijdragen om de knelpunten op het elektriciteitsnet op te lossen:

A. Versnellen van netuitbreidingen om de schaarste aan transportcapaciteit structureel te verhelpen en betere benutting van de bestaande netcapaciteit;

B. Het verlagen van de piekvraag naar elektriciteit ('spitsmijden') en toevoegen van flexibiliteit. Hieronder vallen maatregelen als:

- Opslag van stroom in grote batterijen
- Directe verbinding van opwek en verbruik
- Capaciteitsbeperkende afnamecontracten
- Slim laden bij EV-laadpalen (bijv. door de laadpalen af te knijpen in de spits)
- Tijdelijke (fossiele) opwek

C. Tijdelijk prioriteren van ontwikkelingen en omgaan met schaarste.

D. Langetermijn planning/programmeren van de elektriciteitsinfrastructuur om knelpunten na 2030 zo veel mogelijk te voorkomen.

Een belangrijk spoor voor nieuwbouw (onderdeel van knop B) is netbewust ontwerpen en bouwen. Als Utrecht wil blijven groeien in balans, dan is balans op het elektriciteitsnetwerk een voorwaarde. Dit betekent dat piekbelasting vermeden moet worden, zowel bij de invoeding van stroom als bij de afname. De vanzelfsprekendheid van netgebruik wanneer je wil en hoeveel je wil is voorbij. De toekomst is aan de netbewuste stad, waarin de netbelasting via een combinatie van organisatorische en technische maatregelen gelijkmatiger verspreid wordt over de dag.

Plangebied

Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente. Er is een energievisie opgesteld met behulp van het Utrechts Energie Protocol. Zo wordt er beoogd dat de bebouwing in het plangebied ieder jaar even veel hernieuwbare elektriciteit moet opwekken om te voorzien in de jaarlijkse energievraag van het gebied. Ook wordt er ingespeeld op de behoefte aan ruimte voor elektrische auto's door per woning minimaal 1 lege mantelbuis aan te leggen voor een elektrisch oplaadpunt voor een auto. Tot slot worden eventuele technische installatieruimtes in pandig gerealiseerd, zoals beoogd in het uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026.

Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)

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

In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd en worden gemeenten verplicht om een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen.

De gemeente Utrecht heeft in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld. Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen gebruikt kunnen worden om buurten aardgasvrij te maken. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd.

Plangebied

Het plangebied zal niet worden aangesloten op het Utrechtse warmtenet, zoals de Transitievisie Warmte voorschrijft voor nieuwbouw. In de villa's zal gebruik gemaakt worden van een systeem lucht-warmtepomp met een WTW-ventilatie systeem en zal verwarmd worden via lage temperatuur ruimteverwarming. Op deze manier draagt het plan bij aan de doelstelling om Utrecht aardgasvrij te maken. In de Transitievisie Warmte Deel II staat het plangebied aangemerkt als categorie 2 voor de

ambitie om de stad aardgasvrij te maken voor 2050. Door met warmtepompen te werken in dit plan wordt deze doelstelling gerespecteerd.

Het plangebied voldoet dus aan het Utrechtse Warmtebeleid.

2.3.2.3 Gebiedsbeleid

Omgevingsvisie deelgebied Vleuten-De Meern

Utrecht groeit hard en gaat richting 400.000 inwoners. Dit heeft ook gevolgen voor Vleuten-De Meern. De groei van de stad brengt kansen met zich mee, maar de ontwikkeling moet wel passen bij de wijk en bij de wensen en waarden van inwoners. Vleuten-De Meern voelt als een dorp in een stad. Dit is een belangrijke en unieke waarde voor de wijk. De koers in Vleuten-De Meern is dan ook ontwikkelen met dorps karakter. De huidige leefomgeving is al erg goed.

Bewoners hebben input gegeven aan de gemeente over wat zij belangrijk vinden. Daaruit kwamen de volgende thema's:

- voldoende groen;
- elkaar makkelijk ontmoeten;
- fijne woon- en werkomgeving;
- prettig kunnen verplaatsen.

Nieuwe ontwikkelingen en trends, bijvoorbeeld de groei van de stad, kunnen bijdragen aan het goed houden, verbeteren van deze thema's. In de Omgevingsvisie is met een lijst 'kaders en ambities' beschreven welke initiatieven een bijdrage kunnen leveren aan de wijk.

Plangebied

In het plangebied wordt rekening gehouden met de belangrijke thema's uit de Omgevingsvisie Vleuten-De Meern. Allereerst zorgt het plan ervoor dat de boomgaard vernieuwd wordt en toegankelijk wordt gemaakt. Dit draagt bij aan voldoende en bovenal toegankelijk groen. Er zal ook een wandelpad door het plangebied lopen, wat er voorheen niet was. Dit draagt bij aan het prettig kunnen verplaatsen in de wijk.

2.4 Conclusie

De ontwikkeling van de Zandweg 210 past binnen de beschreven beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Beschrijving van het plangebied

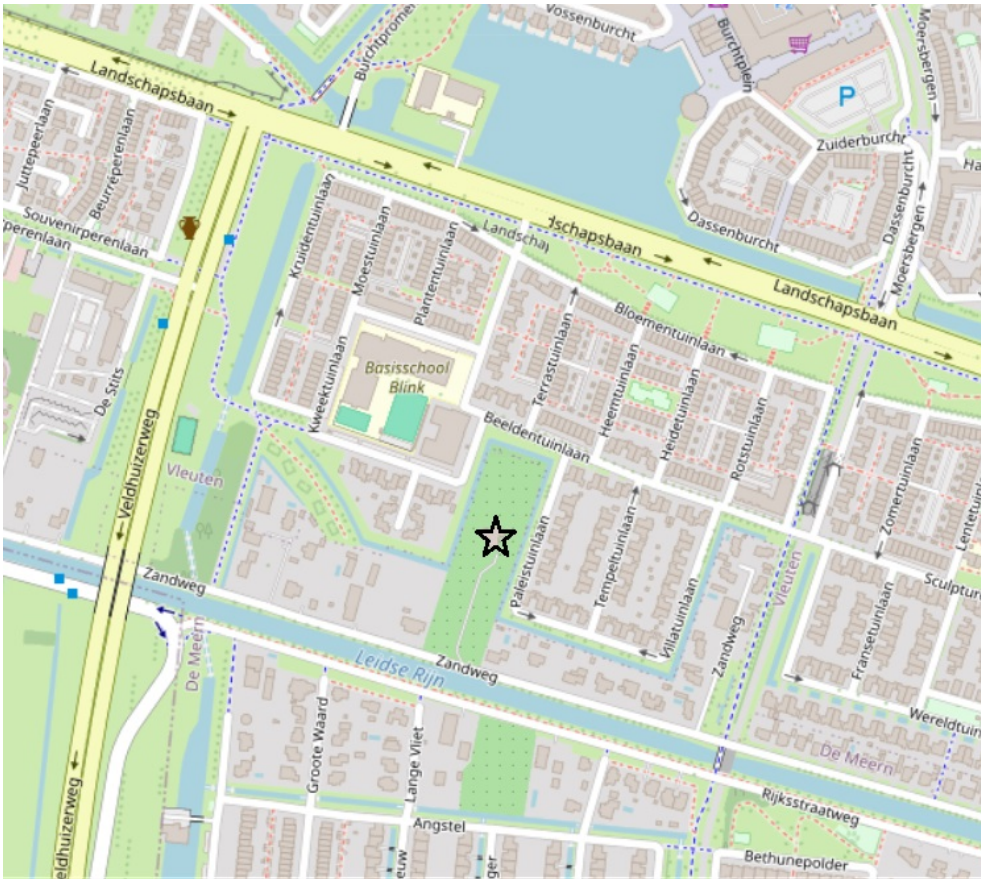
3.1.1 Historische ontwikkeling

Voorheen werden veel van de percelen langs de Oude Rijn, van Harmelen tot de Meern en Utrecht gebruikt voor fruitteelt. Deze fruitboomgaarden waren onderdeel van een agrarisch landschap dat doorsneden werd door de Oude Rijn, die later is hernoemd tot de Leidsche Rijn. In de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw vond hier schaalvergroting plaats. Grotere agrarische bedrijven vestigden zich in het gebied, ten koste van de kleine fruitteelers. In 1974 bouwde een architect zijn privéwoning aan de Zandweg 210 en legde daar een boomgaard aan. Deze boomgaard is pas later aangeplant dan andere boomgaarden in de omgeving, heeft altijd zijn fruitbomen behouden en is in particulier bezit gebleven. Tot 2004 werd de villa omgeven door open agrarisch landschap langs de Leidsche Rijn. Daarna startte de bouw van woonwijk Vleuterweide als onderdeel van de Vinex-locatie Leidsche Rijn. Het plan Vleuterweide, onderdeel van woonplaats Vleuten, is gerealiseerd in de periode van 2004 tot 2012. Sindsdien is de context van het gebied volledig veranderd. Het perceel is nu omgeven door het stedelijk gebied van Leidsche Rijn. De Zandweg 210 is nu in Vleuten-de Meern één van de weinige overblijfselen van de voormalige boomgaarden. Deze groene kavel vormt in de wijk daarmee een belangrijke verwijzing naar het verleden van de wijk.

3.1.2 Structuurbepalende elementen

Het plangebied ligt tussen de wijkontsluitingsweg Landschapsbaan in het noorden en de gekanaliseerde rivier de Leidsche Rijn in het zuiden. Het is omgeven door diverse woningtypologieën. Ten noorden liggen voornamelijk rijwoningen en aan de oost- en westzijde is het perceel omgeven door hoofdzakelijk vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De Vinex-wijken liggen aan de noord- en oostzijde van het plangebied. De zuidelijke rand langs de Leidsche Rijn ten westen van het plangebied heeft archeologische waarde vanwege het traject van de voormalige Oude Rijn. Dit gebied is landschappelijk groener en ruimer opgezet. Het plangebied is omgeven door een watergang die het, samen met het gebrek aan verbindende rijwegen, isoleert van de omliggende woongebieden. Het plangebied is alleen bereikbaar via de Zandweg.

Aan de noord- en oostzijde van de Zandweg 210 bevinden zich woningen die uit kijken op het plangebied. Aan de noordwestzijde staat een appartementengebouw met vier verdiepingen en een relatief groot volume en bijzondere vormgeving ten opzichte van de overige bebouwing in de omgeving. Aan de westzijde van de Zandweg 210 bevindt zich een cluster van twee-onder-één-kap woningen waarvan de achtertuinen grenzen aan het plangebied.



Kaartje met structuurbepalende elementen, de ster geeft het plangebied aan

3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Midden op het perceel staat een woning. De woning is in architectuur gebouwd in 1974 door de eigenaar van het perceel. De woning is omgeven door de bestaande boomgaard, die formeel als tuin bij de woning hoort. De boomgaard is vervallen en niet meer als zodanig herkenbaar. De boomgaard is op dit moment niet meer toegankelijk.

Het plangebied is voor het autoverkeer ontsloten via de Zandweg. Het plangebied is niet toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Het plangebied is in privé eigendom en heeft geen doorgaande route. Parkeren gebeurt op eigen terrein.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Programma

De bestaande vrijstaande woning wordt gerenoveerd. In het plangebied worden daarnaast drie vrijstaande woningen toegevoegd. Naast de woningen wordt er ook een nieuwe boomgaard aangeplant. Alle woningen zijn vrije sector woningen.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

Te behouden kwaliteiten van de Zandweg

Kenmerkend voor de Zandweg als lint is het groene en landschappelijke beeld en de variatie in bebouwing. Het perceel Zandweg 210 draagt in de huidige opzet bij aan het landschappelijke karakter van het lint. De groene ruimte is van betekenis voor het aangrenzende deel van de wijk Vleuterweide als contrast met de overwegend dichtbebouwde wijk. De boomgaard is weliswaar niet openbaar toegankelijk maar wel beleefbaar vanaf de straten rond het perceel. Herstel van de boomgaard draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het lint en de aangrenzende wijk.

Herstel van de boomgaard

De bestaande boomgaard is een waardevol element langs het lint aan de Leidsche Rijn. Met de aanleg van de wijk Vleuterweide is de veelheid aan boomgaarden verdwenen. Het plangebied is één van de laatste restanten van de voormalige boomgaarden. Het is een belangrijk element in het straatbeeld, zowel vanaf de Zandweg als voor de omliggende woonwijk.

Omdat de meeste fruitbomen het einde van hun levensduur hebben bereikt is behoud van de bestaande boomgaard niet meer mogelijk. Er wordt gestreefd naar een grote kwaliteitsimpuls van het gebied door de boomgaard opnieuw te ontwikkelen.

Om de boomgaard op het terrein weer herkenbaar te maken, worden verschillende inrichtingsmaatregelen getroffen. Langs de randen van het plangebied en tussen de woningen worden circa 300 nieuwe fruitbomen geplant. Langs alle randen van het terrein komen minstens drie rijen fruitbomen die goed herkenbaar zijn in de verschillende seizoenen. De bomen worden geordend herplant in een nieuw en herkenbaar grid dat beter aansluit op de nieuwe inrichting van het perceel.

Vanaf de rijwegen domineert het beeld van de fruitbomen. Aan de zijde van de Zandweg wordt minimaal 40 meter vrij gehouden van bebouwing en met bomen ingericht als boomgaard, aan de zijde van de Beeldentuinlaan wordt 30 meter vrij gehouden van bebouwing. De woningbouw wordt zodanig vormgegeven dat deze past bij de uitstraling van het perceel als boomgaard. In de boomgaard bevinden zich vier open ruimten waarin telkens één woning staat.

Inpassing in het historische boerderijenlint

Vanaf het lint – de Zandweg – blijft het beeld van een boomgaard bestaan. De woningen worden op ruime afstand (meer dan 40 meter) vanaf de Zandweg gebouwd. De woningen worden aan de Zandweg ontsloten via een gezamenlijke oprit. De inrit bestaat uit twee stroken klinkerverharding met grasstenen tussen deze stroken en aan de zijkanten van het pad. De ontwikkeling tast het karakter van de Zandweg als historisch boerderijenlint niet aan.

Maat en schaal van de bebouwing

De bestaande woning is het uitgangspunt voor de vormgeving en de maat en schaal van de nieuwe woningen genomen. Dit betekent in de basis één bouwlaag met een ondergeschikte opbouw. Er komen geen (vrijstaande) bijgebouwen op het perceel en er is ook geen planologische ruimte voor vergunningvrije bebouwing. Alle gebouwde functies komen per woning in 1 compact volume dat is omsloten door fruitbomen.

De fruitbomen worden uiteindelijk hoger dan de woningen. Voor de laagstamfruitbomen wordt een hoogte aangehouden van 4 meter. Bij de hoogstamfruitbomen worden circa 8 meter hoog en de kronen beginnen op circa 1,8 meter boven de grond. Vanuit de omgeving zijn de woningen niet zichtbaar doordat ze tussen de fruitbomen staan en een beperkte hoogte hebben. De volgroeide bomen ontnemen het zicht op de woningen, behalve in de wintermaanden wanneer de bladeren zijn gevallen en er enig zicht door de kronen van de hoogstambomen mogelijk is. Vanaf de omliggende wegen kan niet onder de boomkronen door naar de woningen gekeken worden, omdat het maaiveld

van de omgeving circa één meter hoger ligt dan dat van de boomgaard.

Functietoedeling

De woningen krijgen de functie 'Wonen'. Het gebied rondom de woningen krijgt de functie 'Groen' met een aanduiding voor 'specifieke vorm van groen - fruitboomgaard'. Dit gebied kan niet worden gebruikt voor de woningen, hier kan dus ook niet vergunningvrij worden gebouwd.



Uitga

ngspuntenkaart nieuwe situatie

De uitgangspunten zijn voor zover mogelijk vastgelegd in dit TAM-omgevingsplan via bouwvlakken, bouwhoogten, inhoudsmaten en de functies.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

Langzaam verkeer

Er komen voetgangersbruggen aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Daarmee wordt het gebied beter bereikbaar voor langzaam verkeer.

Openbaar vervoer

De bushalte De Tuinlanden (aan de Seizoentuinenlaan) is de dichtsbijzijnde bushalte in de omgeving. Deze ligt op ongeveer vijf minuten loopafstand. Bij deze bushalte stopt lijn 28 om de tien minuten. Deze bus rijdt tussen station Vleuten, Utrecht CS en Utrecht Science Park. Reizigers kunnen op station Vleuten en Utrecht CS hun reis voortzetten met de trein, bus, taxi of deelmobiliteit.

Auto

Voor de bereikbaarheid van de toekomstige woningen met auto's komt een gezamenlijk inrit aan de Zandweg. De inrit zal de vorm krijgen van een karrenspoor. De fruitbomen langs de inrit worden opgesnoeid, zodat de woningen ook bereikbaar zijn met een kleine vrachtwagen of een brandweervoertuig. De bestaande inrit wordt verwijderd.

4.2.2 Parkeren

Het parkeren wordt opgelost op het eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de eisen van het gemeentelijke parkeerbeleid (momenteel: beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto 2021). Het plangebied ligt in gebied C1 van het parkeerbeleid. In het geval van woningen groter dan 130 m², zoals hier het geval is, zijn 1,4 parkeerplaatsen per woning nodig. Elke woning beschikt over een inpandige garage met parkeerruimte voor twee auto's. Daarmee wordt aan het parkeerbeleid voldaan. Bezoekers kunnen parkeren op de oprit bij de woningen. De woningen beschikken over een eigen inpandige berging waarin fietsen worden gestald.

4.2.3 Openbare ruimte en groen

In het plangebied komen diverse paden. Deze paden zijn openbaar toegankelijk en dit moet ook zichtbaar zijn. Hiervoor kunnen bijvoorbeeld een laag hekwerk bij de entrees van het plangebied, bordjes met huisregels worden geplaatst en semi verharde paden worden aangelegd. De voetpaden zijn in de zomertijd van 9:00 tot 19:00 en in de wintertijd van 9:00 tot 17:00 openbaar toegankelijk. De nieuwe boomgaard wordt verder toegelicht in paragraaf 5.10.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

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

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die projecten mogelijk maken welke aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt aangegeven welke projecten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Wanneer projecten mer-beoordelingsplichtig zijn moet worden beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit deze mer-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Plansituatie en conclusie

Voor projecten die zijn opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit moet een mer-beoordelingsprocedure doorlopen worden (artikel 16.43 Omgevingswet). Een stedelijk ontwikkelingsproject is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Omgevingsbesluit hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het bouwproject aan de Zandweg 210 is zodanig klein (3 nieuwe en de renovatie van een bestaande woning) dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Omgevingsbesluit. Zie bijlage .

Conclusie: Er is geen mer-beoordeling nodig.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in een stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet voorkomen worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving en andere gevoelige functies, of dat omgekeerd de milieubelastende activiteiten waaronder bedrijvigheid, wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen en andere gevoelige functies in de directe nabijheid. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies.

Plangebied

Aan de hand van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering zijn de verschillende bestemde bedrijfs categorieën en feitelijk aanwezige bedrijven rond het plangebied beschouwd. In de omgeving van de toekomstige woningen staan bestaande woningen en maatschappelijke voorzieningen. Van bedrijvigheid met onder andere geur, en veiligheid in de nabijheid van het plangebied is geen sprake.

Wel zit er op 25 meter afstand van de locatie een buitenschoolse opvang; de speel- en sportlocaties, waar een relevante hoeveelheid geluid kan worden geproduceerd, bevinden zich echter op een afstand van minimaal 50 meter en deze liggen bovendien op een afgeschermd positie. De VNG-systematiek beveelt een afstand aan van minimaal 30 meter. In paragraaf 5.4 over geluid staat meer over de belasting van geluid vanuit de school en de buitenschoolse opvang.

Conclusie

De bedrijvigheid in en om het plangebied leidt niet tot onevenredige hinder en omgekeerd is de

ontwikkeling geen belemmering voor de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving.

5.4 Geluidhinder

Kader

In het kader van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (bijvoorbeeld nieuwe woningen toestaan) of het wijzigen van geluidsbronnen (bijvoorbeeld wegen, industrieterreinen) moet de aanvaardbaarheid van het geluid beoordeeld worden. Hierbij spelen de regels en normen van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het omgevingsplan en de Beleidsnota Geluid en Trillingen een cruciale rol. Deze regels zijn er om bij ruimtelijke ontwikkelingen een objectieve afweging te kunnen maken. Hiervoor is veelal gericht geluidsonderzoek nodig.

Het (wettelijk) kader wordt voornamelijk gevormd door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), aangevuld met de Beleidsnota Geluid en Trillingen. In het Bkl is geregeld dat je bij het toedelen van functies aan locaties binnen aandachtsgebieden langs of om geluidsbronnen, zoals (spoor)wegen of industrie geluidsonderzoek moet doen en moet toetsen aan de geldende normen en regels. Dit stelsel is in de Beleidsnota Geluid en Trillingen voor Utrecht nader verfijnd. Hieronder is een samenvatting opgenomen van het (wettelijk kader) voor het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies.

Geluidaandachtgebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtgebied. Een geluidaandachtgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtgebied altijd rekening met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat het Bkl een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt (artikel 5.78s Bkl).

De waarden

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een nieuw geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor vier geluidbronsorten gelden, staan in de onderstaande tabel.

Geluidbronsoort	Standaardwaarden (5.78t Bkl)	Grenswaarde (5.78u Bkl)
Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}	55 L _{den}

De hoofdregel is het voldoen aan de standaardwaarde (artikel 5.78t Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Bij deze afweging geldt een aantal eisen. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele specifieke uitzonderingen.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als:

- Er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl);
- De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt is door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1 onder b Bkl);
- Bij voorwaarde 1 en 2 hoeft het bevoegd gezag geen beperkende maatregelen te overwegen die financieel ondoelmatig zijn of waartegen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78u, lid 3 Bkl);
- Het bevoegd gezag het gecumuleerd geluid¹ beoordeelt (artikel 5.78ac Bkl);
- Het bevoegd gezag het gezamenlijk geluid² bepaalt (artikel 5.78ad Bkl);
- Het bevoegd gezag het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel in bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen betreft (5.78ab lid 1 Bkl).

De hierboven genoemde waarden worden uitgedrukt in L_{den}.

Dit is een gemiddelde van de geluidsniveaus in een etmaal, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillen in hinder in de te onderscheiden etmaalperioden. Het berekende geluidsniveau van de avondperiode wordt verhoogd met 5 dB; de nachtperiode met 10 dB. De geluidsbelasting wordt

Utrecht

bepaald middels een wettelijk voorgeschreven rekenmethode voor een representatief maatgevend toekomstig jaar.

Gemeentelijk geluidbeleid

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen wordt aan de landelijke standaard- en grenswaarde een ambitiewaarde en een Utrechtse-grenswaarde toegevoegd.

De Utrechtse ambitiewaarde is de waarde die vanuit het oogpunt van gezondheid bij voorkeur niet wordt overschreden bij nieuwe ontwikkelingen. Bij het toedelen van functies aan locaties streven we ernaar om deze waarde niet te overschrijden.

De Utrechtse grenswaarde is een lokale aanscherping van de (landelijke) grenswaarde in het Bkl met het oog op de gezondheid. Daarnaast geeft deze aanscherping de nodige beweegruimte (tot aan de landelijke grenswaarde) voor het toevoegen of aanpassen van infrastructuur of opvangen van autonome groei.

Ambitiewaarde

- Vanuit gezondheidsoogpunt willen we geen nieuwe geluidsgevoelige functies toestaan boven de 63 dB per geluidbronsoort. We passen de ambitiewaarde van 63 dB toe (heeft alleen effect wanneer de grenswaarde voor de geluidbronsoort hoger is dan 63 dB) bij het toedelen van nieuwe functies aan locaties;
- Overschrijding van de ambitiewaarde staan we alleen toe bij zwaarwegende belangen of wanneer het plan leidt tot een verbetering van de akoestische situatie ter plaatse (bijvoorbeeld doordat een bouwplan fungeert als een relevante afscherming voor een groot aantal andere woningen).

Grenswaarden

- Er geldt een Utrechtse-grenswaarde, in plaats van de landelijke grenswaarde van 70 dB, voor het gemeentelijk wegverkeer bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies, te weten: 63 dB in de uitleggebieden zoals Leidsche Rijn en Vleuterweide; 68 dB voor de rest van de stad;
- Voor de overige geluidbronnen (rail, industrie, rijks- en provinciale wegen) gelden de (landelijke) grenswaarden.

Voorwaarden en eisen geluidluwe gevel

De gemeente Utrecht zet zich in voor een leefbare woonsituatie, juist op locaties met een hogere geluidsbelasting. Dit doen we door voorwaarden te verbinden aan het realiseren van woningen zoals het hebben van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. De initiatiefnemer moet zich inspannen om hieraan te voldoen en een leefbare woonomgeving te creëren, als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie. Dit is planologisch verankerd in de regels in het omgevingsplan.

De volgende regels en voorwaarden met betrekking tot een geluidluwe gevel gelden in Utrecht:

- Elke nieuwe woning moet een geluidluwe zijde c.q. gevel krijgen;
- Een gevel is luw als deze voor alle bronsoorten voldoet aan de standaardwaarde;
- Minimaal 30% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak is aan de luwe zijde gelegen;
- Bij toepassing van dove gevels of gevels met bouwkundige maatregelen boven de reguliere grenswaarde dient 50% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak aan de luwe zijde te liggen;
- In aansluiting op de Ruimtelijke Strategie Utrecht stellen we dat aan de luwe zijde bij voorkeur de slaapkamers zijn gelegen;
- Bij onzelfstandige studentenwoningen en kleine woningen (<30 m²) (die conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bkl) geen buitenruimte hoeven te hebben) kan het soms lastig zijn om een luwe gevel te realiseren. Toch streven we hier wel naar. Als er echter zwaarwegende bezwaren bestaan vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard én er sprake is van een evenwichtige toedeling van deze woningen over het plangebied, kan hiervan worden afgeweken. Wel geldt altijd dat op gebouwniveau tenminste 50% van de wooneenheden is gesitueerd aan een gevel waar het geluid maximaal 5 dB boven de standaardwaarde is;
- Een suskast-achtige constructie voor een raam die alleen geluidarm ventileren mogelijk maakt, wordt door ons niet gezien als geluidluwe gevel.

Een buitenruimte kan, eventueel inclusief lokale afscherming, een instrument zijn om een luwe gevel te bewerkstelligen. Ten aanzien van een buitenruimte gelden de volgende eisen:

- Als de woning beschikt over een individuele buitenruimte dan ligt deze bij voorkeur aan de luwe zijde; het geluid is niet meer dan 5 dB boven de standaardwaarde. Als er meerdere buitenruimten zijn dan geldt deze eis voor één van de buitenruimten;
- Op hoog belaste locaties mag ook een volledig afsluitbare buitenruimte (balkon of loggia) worden

toegepast om een luwe gevel te creëren. In geopende toestand dient hier nog wel een minimumkwaliteit van maximaal 5 dB boven de standaardwaarden te worden aangehouden, wat aansluit bij de eis voor buitenruimten;

- Woningen die kleiner zijn dan 50 m² hoeven vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geen individuele buitenruimte te hebben maar kennen wel eisen met betrekking tot het hebben van een gemeenschappelijke buitenruimte. De eis voor het geluid in die buitenruimte bedraagt maximaal 5 dB boven de standaardwaarden.

Andere typen geluid

De beoordeling van andere typen geluid dan het geluid van rijkswegen, gemeentewegen, hoofdspoorwegen of industrieterreinen dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaats te vinden. In een aantal gevallen is hierover in de Beleidsnota Geluid en Trillingen reeds een beoordelingswijze of een kader opgenomen.

Plangebied

Om vast te stellen of de ontwikkeling voldoet aan de gestelde normen zijn er akoestische berekeningen uitgevoerd, zie hiervoor het akoestisch onderzoek in bijlage 1. Het berekende geluidsbelasting als gevolg van de gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 44 dB L_{den}. De geluidsbelasting voldoet daarmee ruim aan de standaardwaarde van 53 dB L_{den}.

In de omgeving van het plangebied liggen een kinderdagverblijf en basisschool. Het stemgeluid van kinderen is hierbij de dominante geluidsbron er van een evenwichtige toedeling van functies is beoordeeld of dit tot problemen leidt. Het plangebied ligt op enige afstand van het plein en het sportveld. Daarnaast ligt aan de Beeldentuinlaan 42 t/m 96 nog een gebouw dat het geluid afschermt. In dit gebouw zijn appartementen aanwezig, deze appartementen zijn zelf ook geluidgevoelig. Omdat hier al sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zal gezien de grotere afstand tot het plangebied en de afscherpende werking van dit gebouw ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de ontwikkeling. Het wegverkeerslawaaï voldoet ruim aan de standaardwaarde en ook op het gebied van kinderen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is het stemgeluid van het kinderdagverblijf en de basisschool niet relevant en zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

5.5 Omgevingsveiligheid

Kader

Het werken met, de opslag van en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten.

De norm- en richtwaarden voor het risico van het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin staan twee soorten risico's beschreven waarop norm- en richtwaarden van toepassing zijn. Dit betreft:

- Het plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans dat een persoon die onbeschermd en continu aanwezig is buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, overlijdt vanwege een ongewoon voorval, dat veroorzaakt wordt door die activiteit. Hierbij geldt voor (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties een grenswaarde van 1 op de 1.000.000 per jaar.
- Het groepsrisico (GR). Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied.

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Deze activiteiten en de daarbij behorende geldende afstanden zijn opgenomen in bijlage VII van het Bkl.

Het bevoegd gezag moet in het omgevingsplan of bij het verlenen van een vergunning rekening houden met de kans op het gelijktijdig overlijden van een groep van 10 of meer personen als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Dit is het zogenaamde groepsrisico.

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen die binnenshuis verblijven zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn aandachtsgebieden voor de scenario's voor brand, explosie en voor een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen.

Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een verantwoordingsplicht. Wanneer in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning een (beperkt) kwetsbaar gebouw of locatie mogelijk wordt gemaakt binnen in een brand- of explosie aandachtsgebied, moeten we maatregelen overwegen om mensen te schermen tegen de gevaren van een brand, explosie of gifwolk.

Maatregelen die genomen kunnen worden, zijn:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied;
- aanvullende risicocommunicatie;
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron;
- vlucht- en schuilmogelijkheden;
- omgevingsmaatregelen;
- aanvullende bouwmaatregelen (brand/explosievoorschriftengebied).

Bouwkundige maatregelen worden verankerd in het omgevingsplan door het aanwijzen van een brand-, of explosievoorschriftengebied. Binnen dit voorschriftengebied gelden voor nieuwbouw de extra bouweisen die in het Bbl staan. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als er op de locatie zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn de beoordelingsregels uit het Bkl van toepassing. Dit geldt ook voor het thema omgevingsveiligheid. Naast deze beoordelingsregels heeft de gemeente Utrecht ook de Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht vastgesteld. Daarin is beleid opgenomen hoe de gemeente rekening houdt met het groepsrisico. In dit omgevingsveiligheidsbeleid wordt expliciet aangegeven dat rekening gehouden moet worden met het beperken van de effecten van risicovolle activiteiten op haar omgeving. De gemeente stuurt hierop door maatregelen te adviseren die leiden tot een beperking van het groepsrisico binnen een aandachtsgebied.

Plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van transportroutes (spoor, snelweg, etc.) met gevaarlijke stoffen. Verder zijn er geen bedrijven met gevaarlijke stoffen (risicovolle stationaire

bronnen) in de directe omgeving die vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid relevant zijn voor de plannen. Het plangebied grenst aan de brandaandachtsgebieden van een buisleiding: gasleidingen W501-21 en W501-02. Feitelijk valt de begrenzing van het brandaandachtsgebied over het westelijk deel van het plangebied. Binnen het aandachtsgebied worden geen nieuwe kwetsbare gebouwen of locaties mogelijk gemaakt, aanvullende maatregelen om het groepsrisico te beperken zijn daarom niet nodig.

Conclusie

De ontwikkeling van de drie nieuwe woningen en renovatie van één woning leidt niet tot veiligheidsrisico's.

5.6 Ontploffbare Oorlogsresten

Kader

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

Plangebied en conclusie

Er zijn geen verdachte gebieden op ontploffbare oorlogsresten in het plangebied.

5.7 Luchtkwaliteit

Kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Een groot deel van de luchtkwaliteit komt van buiten Utrecht. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

Omdat de gemeente Utrecht een aandachtsgebied is voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijnstof (PM₁₀), moet de luchtkwaliteit getoetst en gemonitord worden. Als een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties NO₂ en/of PM₁₀, moet de luchtkwaliteit worden beoordeeld. Dit volgt uit paragraaf 5.1.4.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het beoordelen van de luchtkwaliteit betekent dat het bevoegd gezag motiveert dat:

- er geen overschrijding dreigt van de omgevingswaarden voor NO₂, PM₁₀ of andere stoffen, of
- de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 microgram/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 van het Bkl. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels een kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) kan aannemelijk worden gemaakt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit moet kwalitatief of kwantitatief aangetoond worden.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit. Eind 2024 zijn nieuwe, aangescherpte Europese grenswaarden vastgesteld. Deze zullen uiterlijk eind 2026 opgenomen worden in landelijke wetgeving. Vanaf 2030 moet voldaan worden aan deze nieuwe grenswaarden. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2021 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze

zijn strenger dan de grenswaarden van de EU.

Stof	Omgevings- waarde Bkl	Grenswaarde EU 2030	WHO-advies waarde-2021	Toetsingsperiode
NO ₂ (stikstofdioxide)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM ₁₀ (fijnstof)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM _{2,5} (fijnstof)	25 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³	Jaargemiddelde

Omgevingswaarden en WHO-advieswaarden en grenswaarden EU voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

In januari 2025 is de nieuwe beleidsnota 'Gezonde lucht voor iedereen' vastgesteld door de raad, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2021. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Plangebied

De ontwikkeling in het plangebied betreft de renovatie van een bestaande woning en het toevoegen van drie nieuwe woningen. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is met behulp van de Atlas Leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit rondom het plangebied. Daaruit blijkt dat de concentraties over 2023 van fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) respectievelijk 8,7 µg/m³ en 15,8 µg/m³ is. De concentratie stikstofdioxide (NO₂) was in 2023 14,1 µg/m³. Daarmee wordt op de locatie voldaan aan de nu gelden EU- grenswaarden en aan de toekomstige EU-grenswaarden die gelden vanaf 2030.

Er zijn geen overschrijdingen van de WHO-advieswaarde 2005. Voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als beide categorieën fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) is er echter sprake van (lichte) overschrijdingen van de WHO-advieswaarden 2021. Het is niet mogelijk om vanuit de ontwikkeling van de drie woningen iets aan de overschrijdingen aan de WHO-advieswaarde te veranderen. Genoemde overschrijdingen gelden ook voor de nabije omgeving. Met andere woorden, voldoen aan de WHO-advieswaarden 2021 ter plaatse van de planlocatie zal niet eerder mogelijk zijn dan nadat voor een heel groot gebied maatregelen ter beperking van fijn stof genomen zijn en effecten daarvan zichtbaar worden.

De locatie ligt niet in de nabijheid van een drukke weg of snelweg. Er wordt daarmee voldaan aan de eisen en wensen die zijn opgenomen in het gezondheidsbeleid.

Conclusie

De ontwikkeling van de drie woningen draagt in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van deze woningen.

5.8 Bodem

Kader

Met de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet zijn de regels over bodem onderdeel gemaakt van de Omgevingswet. Het kader voor de regels in het Aanvullingsbesluit bestaat uit:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- het evenwichtig toedelen van functies aan locaties;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

In het Aanvullingsbesluit zijn algemene regels toegevoegd aan het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor een aantal milieubelastende activiteiten. Het gaat om activiteiten zoals graven in bodem, saneren van de bodem, opslaan van grond- en baggerspecie, toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie en het aanbrengen van meststoffen. Ook staan hierin de regels voor voorafgaand bodemonderzoek.

In de Aanvullingswet Bodem moet voor historische verontreinigingen die onder de Wet bodembescherming vielen rekening gehouden worden met het overgangsrecht, en alsmede met verontreinigingen die zijn ontstaan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hiervoor worden in artikelen 3.1 en 3.2 van de Aanvullingswet Bodem regels gesteld.

In paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat dat er rekening gehouden moet worden bij de planvorming met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden moet bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek worden vastgesteld. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Naast nieuwbouwactiviteiten kan ook aan andere activiteiten gedacht worden waarvoor de bodem geschikt moet zijn, zoals graven,

saneren, grondwateronttrekkingen, het toepassen van verontreinigde grond en/of het uitvoeren van milieubelastende activiteiten.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt verschillende instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn;
- op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde;
- op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.

Bij het plan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functie(s). Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de voormalige Wet bodembescherming (nu: Omgevingswet met daarbij de bijhorende regelgeving met betrekking tot het thema bodem):

- 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 na 1987 is ontstaan, is een 'nieuw' geval. Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan moeten worden gemaakt. Voor verontreinigingen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn veroorzaakt geldt overgangsrecht, waarmee artikel 13 van de Wet bodembescherming van toepassing blijft.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt ten minste functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen, middels een melding of een vergunning.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Daarnaast gelden er verschillende bruidsschatregels waarmee ook rekening gehouden moet worden. Deze zijn terug te vinden in paragraaf 22.3.7 (Bodembeheer) van het omgevingsplan Utrecht:

- Er geldt nazorg als saneren van de bodem heeft plaatsgevonden. Zo gelden er regels voor het treffen van een noodzakelijke maatregelen om een afdeklaag in stand te houden, te onderhouden of te vervangen. Dit geldt ook voor toevallsvondsten waarbij tijdelijke beschermingsmaatregelen blootstelling doet voorkomen;
- Voor kleinschalig graven boven de interventiewaarde van bodemkwaliteit gelden in bepaalde gevallen regels met betrekking tot het aanleveren van gegevens voor het begin van het graven, de tijdelijke opslag van vrijkomende grond (niet langer dan 8 weken) en milieukundige begeleiding bij kleinschalig graven.
- Bij een beschikking voorafgaand verleend aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet waar geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat een spoedige sanering noodzakelijk is, worden maatregelen genomen die redelijkerwijs verlangd kunnen worden om verdere verontreiniging te beperken of ongedaan te maken. In het Kadaster zijn deze beschikkingen opnieuw voorzien van een code zodat deze beschikkingen vindbaar en inzichtelijk blijven in het kader deze regeling.

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 of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet gekeken worden of nabijgelegen grondwaterverontreinigingen hierdoor kunnen verplaatsen, waarbij een saneringsvergunning aangevraagd of melding (eventueel op grond van gebiedsgerichte aanpak Utrecht) gedaan moet worden.

Plansituatie

Voor de ontwikkeling van de drie woningen en renovatie van de bestaande woning is door BK

ingenieurs een onderzoek uitgevoerd naar de samenstelling van de bodem, zie bijlage 8. Ook is asbest in dit onderzoek meegenomen.

Uit het onderzoek kwam het volgende:

- De bovengrond is lokaal 'sterk verontreinigd' met de parameters koper, zink, cadmium, lood, nikkel en chroom. De verontreiniging is horizontaal en verticaal afgeperkt en is aanwezig over circa 65 m² met een laagdikte van circa 0,5 meter. Het volume verontreinigde grond is vastgesteld op ongeveer 33 m³. De bodem is daarom op dit moment niet geschikt voor het beoogde gebruik.
- De bovengrond ter plaatse van het overige terreindeel voldoet indicatief aan maximaal de kwaliteitsklasse 'Industrie'. Er zijn (maximaal) matig verhoogde gehalten aan zink, cadmium, koper en nikkel aangetoond. Er zijn verhoogde gehalten aan DDE tot maximaal kwaliteitsklasse 'Industrie' aangetoond in de toplaag.
- De ondergrond wordt ingedeeld in kwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'.
- Op de locatie is zowel op het maaiveld als in de contactzone (0,0 - 0,5 m -mv) visueel geen asbest aangetroffen of analytisch aangetoond.
- In het grondwater zijn geen geanalyseerde stoffen boven de (halve) signaleringsparameters aangetoond.
- De locatie moet geschikt worden gemaakt voor de beoogde functie. Hiervoor moet er gesaneerd worden.

De meldingen conform de volgende milieubelastende activiteiten (MBA) zijn noodzakelijk: Graven in de bodem en Saneren van de bodem. Op basis van de geplande werkzaamheden en de aangetroffen verontreiniging in de grond moet vier weken voor aanvang van de sanering een melding worden ingediend in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De twee meldingen kunnen gecombineerd worden ingediend in het DSO. Vier weken na beëindiging moet een evaluatie in het DSO aangeleverd worden.

In het huidige ontwerp worden er bij de beoogde nieuwbouw kelders gerealiseerd. Dit betekent dat de werkdiepte uitgebreid wordt naar ongeveer 4,0 m -mv. De resultaten van bovenstaand onderzoek vormen geen verdenking voor een bodemverontreiniging op deze diepte. Hier kunnen echter geen rechten aan worden ontleend omdat met dit onderzoek slechts de bodemkwaliteit tot een diepte van 2,0 m -mv onderzocht is. Een bodemverontreiniging vanaf 2,0 m -mv kan met dit bodemonderzoek daarom niet worden uitgesloten. Vanwege het ontbreken van een verdenking, wordt er geen aanvullend onderzoek gevraagd.

Voor het verplaatsen van de niet-onderzochte grond kan de bodemkwaliteitskaart gebruikt worden uit de Nota Bodembeheer. Echter, de ontvangende partij kan de grond afwijzen door het ontbreken van een partijkeuring. Het uitvoeren van een partijkeuring geeft meer zekerheid over de bodemkwaliteit.

Onttrekken van grondwater en aanleg bodemenergiesysteem

Zandweg 210 ligt in de schone zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Dit betekent dat bij bouwbelemmeringen en grondwateronttrekkingen er niet hoeft te worden deelgenomen aan het Gebiedsplan omdat het grondwater schoon is. Binnen de schone zone geldt geen dieptebeperking voor het boren. Bodemenergiesystemen mogen dus aangelegd worden in het eerste én tweede watervoerend pakket.

Ondergrond

De ondergrond kan worden benut voor duurzame energie (bodemenergie), waterberging (klimaatadaptatie), ruimte voor groen (hittestress) en ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen, parkeerkelders). Bij plannen voor benutting van de ondergrond wordt geadviseerd het ondergronds ruimtegebruik en de afdekking van de bodem mee te nemen in het planontwerp, zodat de verschillende gebruiksdoelen geen belemmering voor elkaar of nadelige beïnvloeding op elkaar hebben. We sturen hierbij op meervoudig ruimtegebruik. Er wordt aangeraden zo min mogelijk grond af te dekken als het niet nodig is, grond her te gebruiken en de bodem zo min mogelijk te belasten waar groen wordt gerealiseerd.

Conclusie

Met het in acht nemen van bovenstaande maatregelen waaronder het saneren van de bodem om de locatie geschikt te maken voor het geoogde gebruik vormt het aspect bodem voor de vaststelling van het TAM-omgevingsplan geen belemmering.

5.9 Natuurbescherming

Op grond van de Omgevingswet moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de regels uit de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast kunnen regels gelden op grond van de omgevingsverordening provincie Utrecht.

Beschermde dier- en plantensoorten

Voorafgaand aan de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan moet worden onderzocht

- of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied
- of er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit in het kader van soortenbescherming nodig is
- of er sprake is van een Natura-2000-activiteit die vergunningplichtig is op grond van de Omgevingswet en of er een passende beoordeling nodig is op grond van artikel 10.24 Bkl.

Als er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele vergunningsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Utrechtse soortenlijst

Naast de beschermde soorten onder de Omgevingswet geldt binnen de gemeente de Utrechtse soortenlijst. Hierin zijn kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn opgenomen. De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de Omgevingsvisie.

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

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

Diervriendelijk bouwen

Welke maatregelen worden genomen om diervriendelijk te bouwen?

In gebouwen kunnen beschermde soorten voorkomen, die niet zomaar verstoord mogen worden. Voor eigen projecten en bepaalde soorten heeft de gemeente een soortenmanagementplan (SMP). Voor werkzaamheden die onder het SMP vallen, is geen vergunning van de provincie nodig voor een flora- en fauna-activiteit. Hiermee kunnen we ontwikkelingen laten plaatsvinden zonder voor elk gebouw een los natuuronderzoek uit te voeren, door negatieve effecten op voorhand te mitigeren en compenseren en een ecologische plus te realiseren. Deze voorwaarden staan in het SMP beschreven. Het SMP is ook voor een aantal gemachtigden beschikbaar, waaronder woningbouwcorporaties.

In eigen projecten en projecten van derden stelt de gemeente kaders aan het inbouwen van nestlocaties voor vogels en vleermuizen. Samen met een ecooloog wordt gekeken naar welke voorzieningen passend zijn in het gebied. Ontwikkelingen die (nog) niet onder het SMP kunnen werken, vragen zelf een vergunning aan. Het compenseren van eventueel verloren verblijfplaatsen wordt dan onderdeel van de vergunningvoorschriften.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

Stikstofdepositie

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling effecten heeft op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Als een activiteit leidt tot extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en er niet kan worden uitgesloten dat dit leidt tot significante effecten op deze gebieden, wordt de activiteit aangemerkt als een Natura 2000-activiteit volgens de Omgevingswet en is deze vergunningsplichtig.

Wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er geen significante

stikstofdepositie optreedt wordt de activiteit niet bestempeld als Natura 2000-activiteit en hoeft er geen omgevingsvergunning te worden verleend. Als er wel stikstofdepositie optreedt, maar er wordt aangetoond dat deze toename in stikstofdepositie geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden (middels een voortoets), is de activiteit ook geen Natura 2000-activiteit. Intern salderen is onderdeel van zo'n voortoets. Het project of plan is dus niet vergunningsplichtig als met een voortoets wordt aangetoond dat er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.

Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is de activiteit een Natura 2000-activiteit en is deze vergunningsplichtig. Er kan alleen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit worden afgegeven als uit vervolgonderzoek, in de vorm van een passende Beoordeling, blijkt dat de kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Geeft die beoordeling deze zekerheid niet, dan kan vergunningverlening alleen plaatsvinden als aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- er zijn reële alternatieven voor de activiteit;
- er is sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang;
- er vindt natuurcompensatie plaats.

Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-mer-plicht (art. 16.36 Ow).

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

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

In de omgevingsverordening Provincie Utrecht (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen van) een wijziging van het omgevingsplan aan moeten voldoen.

Algemene zorgplicht

Ten slotte gelden voor Natura 2000-activiteiten en Flora- en Fauna-activiteiten de specifieke zorgplichten van de artikelen 11.6 en 11.27 uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van natuurbescherming is verplicht om alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen. Als de gevolgen niet kunnen worden voorkomen moet zorg gedragen worden voor het zo veel mogelijk beperken of het ongedaan maken van die gevolgen. Als de gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt moet worden bezien of de activiteit achterwege gelaten kan worden, voor zover dit redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd. Daarom moet iemand die een bepaalde activiteit wil verrichten zich vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige flora en fauna, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen.

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

Plangebied

Ten behoeve van de aanleg van de woningen is een stikstofdepositieberekening gemaakt (zie bijlage 1 deelonderzoeken Zandweg 210: bijlage 2). De stikstofemissie in de aanlegfase bedraagt ca. 84 kg NO_x. Uit de berekening blijkt verder dat de NO_x uitstoot in de toekomstige gebruiksfase ca. 3,4 kg bedraagt. De berekening met de Aerius calculator laat zien dat in beide fasen geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j

De Natuurbank Overijssel heeft in 2023 onderzocht of het plan wettelijke consequenties heeft in het kader van de Wet Natuurbescherming. (zie bijlage 3 Quick Scan Natuur, rapport 5603). Per 1-1-2024 is de Wet Natuurbescherming vervangen door de Omgevingswet. In 2025 zijn de bevindingen van het onderzoek getoetst aan de verbodsbepalingen voor beschermde soorten en gebieden zoals opgenomen in de Omgevingswet (zie bijlage 2, Actueel regelgeving Flora & Fauna, rapport 5603a).

Naar aanleiding van het onderzoek en op verzoek van de gemeente is in 2024 nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en huismussen (zie bijlage 4 Nader onderzoek vleermuis en huismus, rapport 6727). Hieruit is gebleken dat een klein aantal vleermuizen het gebied als foerageergebied gebruiken. Huismussen gebruiken het plangebied niet. Er zijn geen voortplantings- of rustplaatsen gevonden voor beide soorten. Het foerageergebied voor de vleermuizen is door alternatieven in de omgeving niet essentieel. Ook zal het gebied na de herontwikkeling weer geschikt zijn als foerageergebied. Het is niet nodig om een omgevingsvergunning voor een flora- fauna activiteit aan te vragen.

Verder worden ten aanzien van beschermde soorten geen schadelijke handelingen flora en fauna activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet verwacht. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. De zorgplicht is wel te allen tijde van toepassing.

Van de Utrechtse soorten komen de tjiftjaf en merel voor in de omgeving. Ook voor deze soorten geldt dat het gebied na de ontwikkeling weer geschikt of zelfs beter geschikt wordt.

Het uitgangspunt is diervriendelijk bouwen. Dit houdt in dat er per woning minimaal een ingebouwde verblijfplaats voor huismus of gewone dwergvleermuis wordt gerealiseerd. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van maatwerk waarbij een spouw toegankelijk is voor vleermuizen of boeiboorden waar vleermuizen achter kunnen wegkruipen. De positie en het type verblijfplaatsen wordt afgestemd met een stadsecoloog van de gemeente.

Ook in de boomgaard komen nestkasten voor verschillende vogels en diersoorten.

De haas en konijn zijn vanaf 1 september 2024 niet meer vrijgesteld bij bouwprojecten in de provincie Utrecht. Voor beide soorten wordt het plangebied niet als functioneel leefgebied beschouwd. Het konijn leeft in halfopen, droge landschappen, zoals tuinen, perken, parken, graslanden en bosranden. Konijnen graven hun verblijven zelf en hebben daarom een voorkeur voor zandige bodems, waar het graven van holen makkelijker is. Tijdens het veldbezoek zijn echter geen konijnenholen in het plangebied aangetroffen. Door de combinatie van stedelijke ligging, predatie, beperkte vluchtmogelijkheden, geïsoleerde ligging en beperkt voedsel is het plangebied ongeschikt als leefgebied voor konijnen.

De haas leeft vooral in open landschappen met beperkte bebouwing, zoals akkers, weilanden, heide, kwelders en open bosgebieden. Door de besloten ligging, de omringende watergangen, beperkte toegang tot open agrarisch land, menselijke verstoring en mogelijke predatie, is het plangebied niet geschikt als leefgebied voor hazen.

Geen dak onbenut

Er wordt gestreefd naar ongeveer 50% van de daken ingericht als groen dak, waarvan minimaal 25 % met bloeiende kruidachtige plantensoorten.

Grote muurvlakken worden zo mogelijk bedekt met klimplanten die geen schade veroorzaken aan de gevel.

Conclusie

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde plannen.

5.10 Bomen

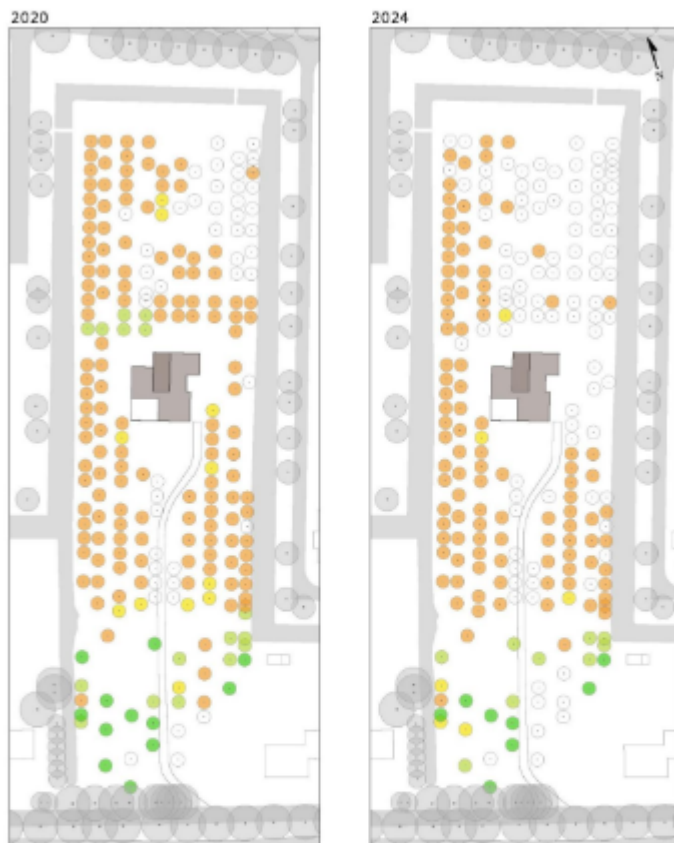
Kader

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Deze beleidsregel is op 1 februari 2025 geactualiseerd met extra voorwaarden voor te herplanten soorten. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1^e keus herplant op locatie, 2^e keus herplant dichtbij locatie, 3^e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

In afdeling 8.1 van het omgevingsplan zijn de regels over het aantasten van bomen of andere houtopstanden opgenomen. In artikel 8.2 is de verbodsbepaling en vergunningsplicht opgenomen en zijn de regels over de 'herplantplicht' geborgd.

Plangebied

Op het perceel aan Zandweg 210 is de kwaliteit van de fruitbomen slecht tot zeer slecht. Momenteel staan er ruim 130 bomen op het perceel. Het overgrote deel is dood of is in slechte staat (zie bijlage 5, bomeninventarisatie, mei 2024). In de bomeninventarisatie is gesteld dat laagstam fruitbomen over het algemeen niet ouder dan 30-40 jaar worden. De huidige laagstam appelbomen zijn ouder dan 50 jaar. De komende jaren zal meer dan 90% van de oorspronkelijke bomen dood zijn of zo uit elkaar vallen dat een gehavende situatie zal ontstaan.



Legende

boomkwaliteit	boomouderdom
groen	>10 jaar
lichtgroen	<10 jaar
geel	<5 jaar
oranje	<3 jaar
grijs	dood/losgesloopt

Afbeelding 00m: Kwaliteit fruitbomen in juni 2020 en mei 2024

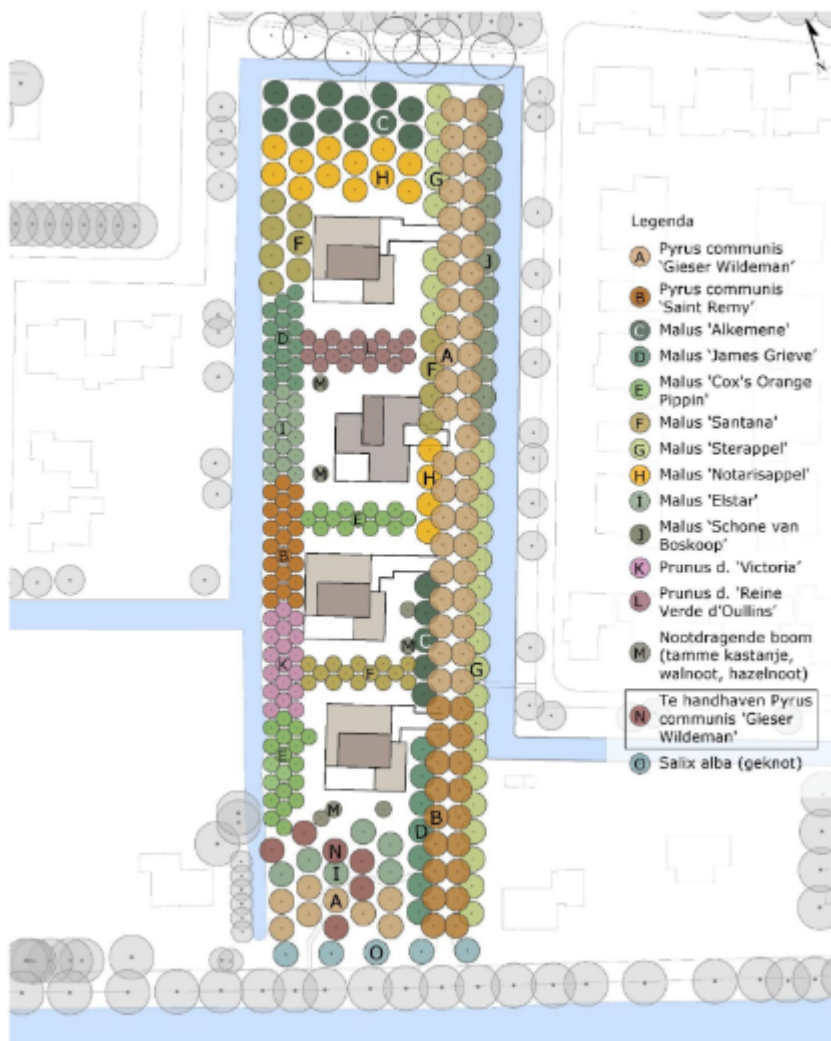


Afb. 10 Opslag dood hout aan noordrand kavels

7 hoogstam perenbomen zijn nog in goede staat en kunnen behouden blijven. Deze hoogstambomen kunnen ouder dan 60 jaar worden. Bij goede snoeibeurten en goed beheer rondom deze perenbomen hebben ze toekomstwaarde. De rest van de bomen zal worden gekapt.

Wegens het formaat van de bomen en het perceel is het nodig om een kapvergunning aan de vragen bij de gemeente Utrecht. Er geldt een herplantplicht en de herplant moet voldoen aan de beleidsregel 'Herplant naar waarde'. In totaal zullen er circa 293 nieuwe bomen geplaatst worden. Een groot deel van de nieuwe bomen zullen fruitbomen zijn. Met de aantallen en de soortkeuze voldoet de herplant aan de beleidsregel. Gezien de slechte staat van de huidige bomen is het aan te

nemen dat de kapvergunning kan worden verkregen. Dit is dus geen belemmering voor de ontwikkeling.



Afbelding 00. Beplantingsplan boomgaard

5.11 Water en klimaatadaptatie

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem worden beïnvloed en onder druk komen te staan. In een waterparagraaf wordt een ruimtelijke motivering gegeven van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie, de 'watertoets'. Door in een vroeg stadium de weging van het waterbelang mee te nemen in de planontwikkeling en af te stemmen met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend.

Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd. Met ingang van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de weging van het waterbelang voor de herinrichting van het gebied in de gemeente Utrecht.

Kader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden

afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europese richtlijn: Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, Deltaplan Ruimtelijke adaptatie, Delta-aanpak waterkwaliteit, WB21, NBW, Omgevingswet, Richtlijnen Vaarwegen, etc.;
- Provinciale Omgevingsvisie;
- Provinciale Omgevingsverordening;
- Gemeentelijk beleid: de visie Water en Riolerings en de visie Klimaatadaptatie ;
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam', de Waterschapsverordening, Onderhoudsverordening, Profielenlegger en Onderhoudslegger;

In deze paragraaf zijn het beleid, de richtlijnen en de eisen uit bovengenoemde beleidsdocumenten verder uitgewerkt en toegepast op het plangebied.

De ambitie van de gemeente Utrecht is het gezond houden, robuust maken en toekomstbestendig maken van het water- en rioleringsysteem, voor iedereen. Daarbij wordt bijgedragen aan de volgende opgaven voor de stad:

- De basis op orde, door het borgen van een robuust water- en rioleringsysteem.
- Het realiseren van een toekomstbestendige stad via een klimaatbestendig en circulair water- en rioleringsysteem.
- Het realiseren van een gezonde leefomgeving en een gezond water- en rioleringsysteem voor zowel mens, plant als dier.

Oppervlaktewaterkwaliteit

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

Afvalwater

Het ontstaan van afvalwater wordt zoveel mogelijk voorkomen of beperkt. Als afvalwater toch ontstaat, wordt het zo min mogelijk verontreinigd. Afvalwaterstromen worden daarom gescheiden gehouden, behalve als door het samenvoegen van de stromen de verwerking geen problemen ondervindt.

Binnen de bebouwde kom moet huishoudelijk afvalwater op de riolering worden geloosd. Ook bedrijfsafvalwater wordt op deze manier ingezameld, tenzij dit ten koste gaat van het doelmatig functioneren van de riolering of de rioolwaterzuivering. In dat geval moet de eigenaar zelf de behandeling van het afvalwater verzorgen.

Buiten de bebouwde kom geldt hetzelfde, tenzij de capaciteit van het openbare vuilwaterriool niet toereikend is of een decentrale zuiveringstechniek een beter resultaat geeft dan de centrale zuivering van het waterschap.

Hemelwater

Een combinatie van groen, water, slimme kavelinrichting en ontwerp van de toekomstige gebouwen kan ingezet worden om wateroverlast en calamiteiten in de toekomst te voorkomen. Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Het Rijk, waterschap en de gemeente stellen hier de volgende eisen aan.

Klimaatdoelen Wet Milieubeheer

Om de klimaatdoelen te behalen, is in de Wet Milieubeheer in artikel 10.29a ingegaan op de voorkeursvolgorde hoe met hemelwater om te gaan. In de weging van het waterbelang is dit op het projectgebied toegepast en geconcretiseerd. De voorkeursvolgorde is:

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

Waterschapsbeleid

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater.
- Toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuw aan te leggen oppervlaktewater met een minimaal oppervlak binnen het peilgebied.
HDSR: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 500 m² dan geldt de eis: 15% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een gelijkwaardige waterbergingsvoorziening.
- Bij voorkeur moet 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd worden in de bodem (stap 1 tot en met 3 van de voorkeursvolgorde). Dat kan bereikt worden met minimaal 15 mm waterberging ten opzichte van het verharde oppervlak binnen het plangebied. Het terrein is zodanig ingericht dat het water de bergingsvoorziening kan bereiken. De waterberging moet na 48 uur weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

In het waterhuishoudingsplan moet worden aangegeven of al het regenwater in het plangebied geborgen kan worden of dat een overloopvoorziening richting oppervlaktewater of hemelwaterstelsel zal worden aangebracht. Vanaf stap 4 van de voorkeursvolgorde moet onderbouwd worden waarom de stappen met meer voorkeur niet haalbaar zijn. Dit zijn namelijk vormen van het afwentelen van de wateropgave op de omgeving.

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

Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt.
- Als het water wordt afgevoerd dan gebeurt dit zichtbaar over het oppervlak. Is dit niet mogelijk dan pas kan het hemelwater ondergronds worden afgevoerd.
- Bij buien tot 20 mm in een uur kan de ruimte gebruikt worden zoals die bedoeld is. Met andere woorden: geen water op straat.
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat schade optreedt door instromend regenwater in gebouwen, vitale infrastructuur of nutsvoorzieningen. Ook treden er geen gezond- en veiligheidsrisico's op, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels of (verdund) afvalwater op straat.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteligging. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen: het vloerpeil van panden ligt minimaal 15 cm boven het straatpeil.
- Regenwater mag niet langer dan 3 uur na het einde van een bui op straat blijven staan.
- De huidige situatie mag niet verslechteren.

Grondwater

Bij nieuwbouw mag de bestaande geohydrologische situatie niet wijzigen. De grondwaterstanden mogen niet negatief worden beïnvloed (geen grondwaterstandverlaging).

Verhoging van de grondwaterstand is wel toegestaan voor zover dit aan de grond gegeven bestemming waar de grondwaterstand wordt verhoogd deze niet wordt belemmerd.

Het is de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar dat een hoge of een lage grondwaterstand geen problemen veroorzaakt op het perceel. Uitgangspunt hiervoor zijn de Representatieve Hoge en Lage Grondwaterstand (RHG/RLG).

Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag infiltreert in de bodem (zie paragraaf Hemelwater). Het doel is enerzijds het in stand houden van de huidige geohydrologische situatie, anderzijds het voorkomen van verdroging door klimaatverandering.

Onttrekking en lozing van grondwater

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

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen moet een vergunning

worden aangevraagd via het omgevingsloket. Als de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

Werkzaamheden in of aan watergangen, waterkeringen en beschermingszones

Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en uitvoeren van HDD boringen onder watergangen, waterkeringen, kunstwerken en peilscheidingen door, is een watervergunning van de beheerder(s) (HDSR/AGV/Rijkswaterstaat) noodzakelijk. Alle wateraspecten worden in de watervergunning geregeld.

Hittestress

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

- Invzetten op het creëren van koele plekken met een lage gevoelstemperatuur en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verharde (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fontein).
- Streven naar een stadsbreed percentage groen van minimaal 40%. Hierdoor is er voldoende mogelijkheid voor verdamping door bomen en groen en het vasthouden van water.
- Uitgangspunt is dat iedere woning binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek van minimaal 200 m² moet kunnen beschikken. Daarnaast moet je in iedere straat op een hete dag in de schaduw (bij voorkeur door bomen) kunnen lopen.
- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw. Zo blijven essentiële functies in de stad voor iedereen beschikbaar.
- Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt.

Overstromingsrisico

Artikel 2.16 van de Provinciale Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Overstroombaar gebied regels bevat die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. In de motivering van een omgevingsplan moet een beschrijving van het gemeentelijk beleid over overstromingsrisico worden opgenomen.

Deze instructieregel geldt voor binnendijkse locaties voor een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen of een bedrijventerrein groter dan 75 hectare.

Sinds januari 2010 is de Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten gepubliceerd. De handreiking biedt handvaten om op een slimme manier kwetsbare en vitale objecten overstromingsrobuust te maken. Onder vitale en kwetsbare bestemmingen worden de volgende sectoren verstaan:

- Infrastructuur
- Energie
- ICT & Telecommunicatie
- Drinkwatervoorziening & RWZI
- Chemie & Nucleair
- Gezondheidszorg
- Openbaar bestuur, Orde & Veiligheid
- Financieel
- Niet-zelfredzame groepen
- Overig

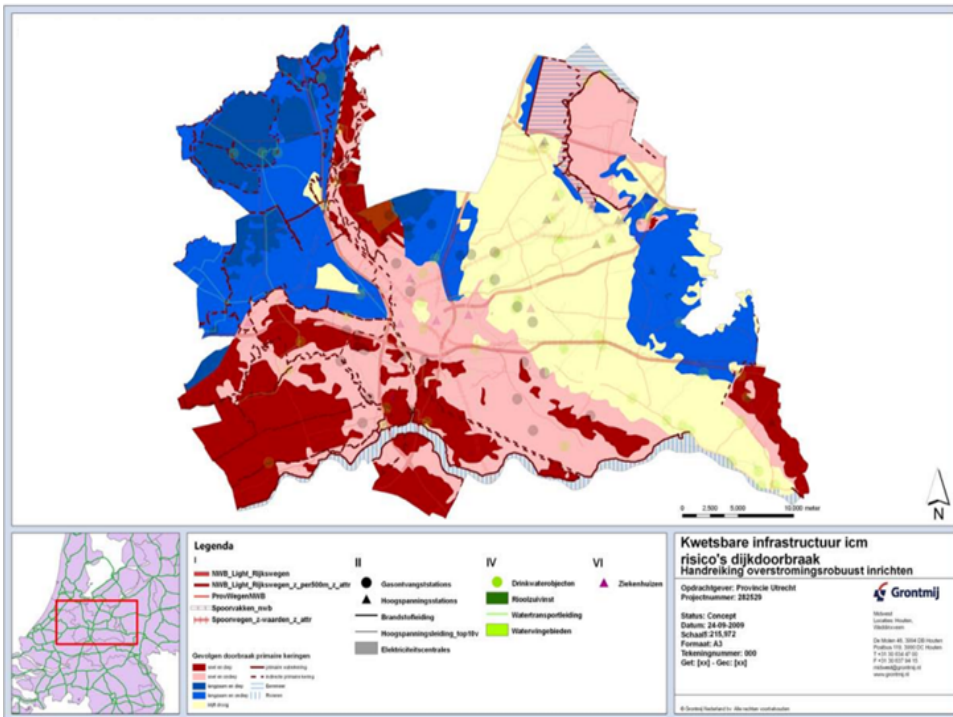
De kans dat een dijk doorbreekt is klein, maar kan altijd voorkomen. Voor de primaire keringen in Utrecht gelden overschrijdingsnormen die variëren van 1/1.250 en 1/2.000 tot 1/10.000 per jaar. Voor de regionale keringen liggen de normen tussen 1/100 en 1/1.000 per jaar.

Wanneer er toch een dijk doorbreekt duurt het 6 tot 24 uur voordat het Kromme Rijn-gebied ten zuiden van Utrecht onder water loopt. De stad Utrecht wordt pas na ongeveer 24 uur bereikt. Daarnaast blijkt uit een onderzoek dat Utrecht en Houten na enkele dagen weer droog zijn. De omvang van de schade hangt hierbij af van de stroomsnelheid en de stijgsnelheid van het water.

Bij nieuwbouw is het dus verstandig om op basis van onderstaande tekeningen te beoordelen of er een aanleiding is om rekening te houden met materialen en bouwwijzen, zodat gebouwen beter

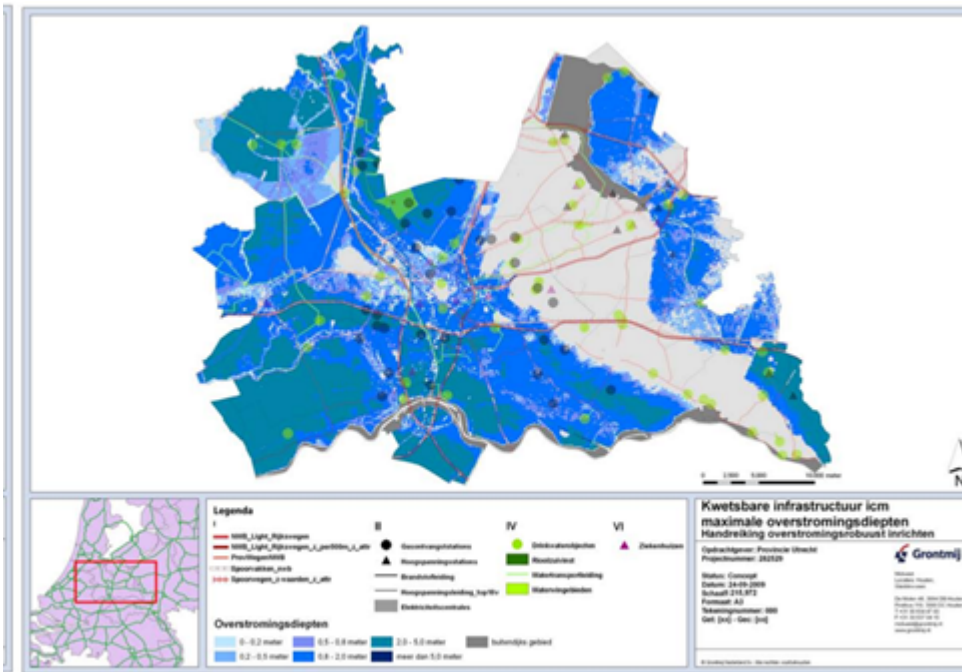
bestand zijn tegen de risico's bij een overstroming.

Afbeelding 5.13.1



Figuur 5: Vitale en kwetsbare objecten en gevolgen doorbraak primaire keringen.

Afbeelding 5.13.2



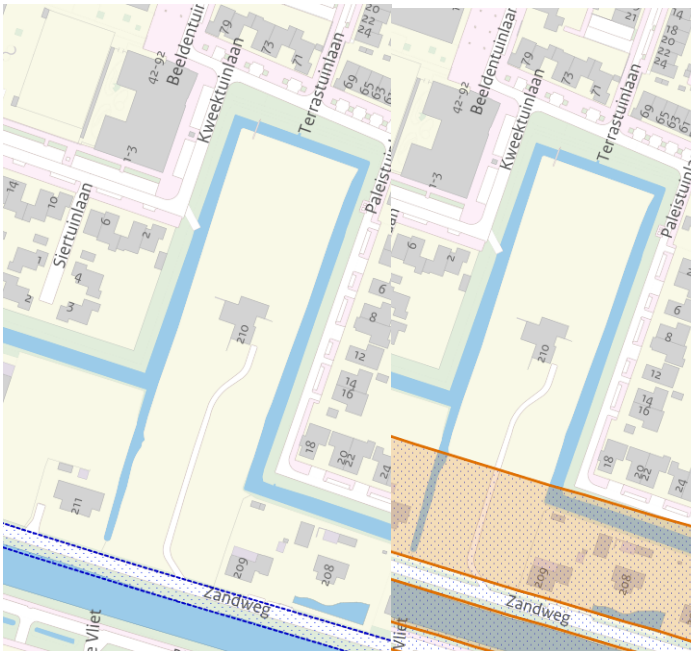
Figuur 10: Vitale en kwetsbare objecten en overstromingsdiepten in de provincie Utrecht

Plansituatie

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

Waterkering en overstromingsrisico

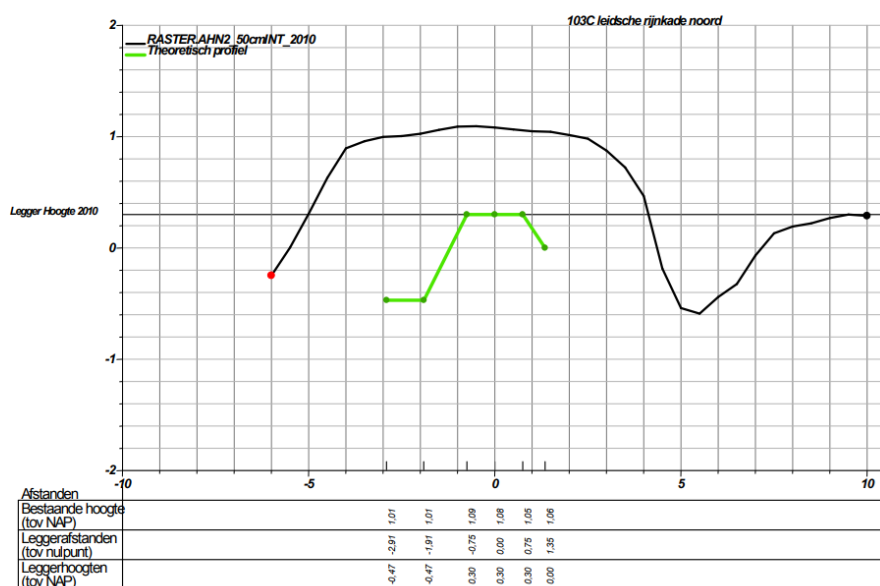
Aan de zuidkant van het plangebied, ter hoogte van de Zandweg), is een waterkering gelegen. Deze waterkering heeft een ruimtelijke bescherming vastgelegd in de Omgevingsverordening provincie Utrecht en in de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2024. De zone waterstaatswerk regionale waterkering valt voor ca. 2,5m in het plangebied, de beschermingszone voor ca. 52m, zie onderstaande afbeeldingen.



De bescherming onder de zone waterstaatswerk regionale waterberging geeft een vergunningplicht voor o.a. het oprichten van gebouwen of het aanbrengen van damwanden. Er zijn geen gebouwen binnen deze zone geprojecteerd. De beschermingszone regionale waterkering geeft een vergunningplicht voor het aanleggen of verwijderen van een sluis. Deze werkzaamheden zijn niet voorzien binnen het plangebied.

Uit de Profielenlegger primaire en regionale waterkeringen en oppervlaktewateren 2024 van HDSR blijkt op basis van het dichtstbijzijnde beschikbare leggerprofiel dat de kering in de huidige situatie op 1,00 m + NAP ruim (ca. 70 cm) hoger ligt dan de benodigde hoogte volgens de legger.

Bron: profielenlegger HDRSR

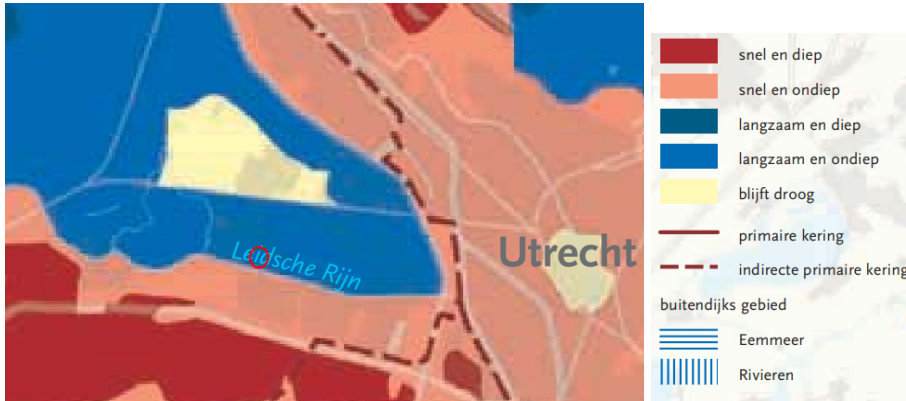


In de toekomstige situatie is er sprake van een inrit vanaf de Zandweg. Die is er in de huidige situatie ook. De beoogde nieuwbouw valt buiten zone waterstaatswerk regionale waterkering.

Hiermee heeft beoogde de ontwikkeling geen negatief effect op de regionale waterkering.

Uit de Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten blijkt dat een doorbraak van primaire keringen gevolgen kan hebben voor het plangebied. Het plangebied valt volgens de kaart uit het document in het gebied "langzaam en ondiep" als gevolg van een doorbraak.

Kaart Waterplan gevolgen doorbraak primaire keringen



Vanuit de normen uit gemeentelijk beleid en waterschapsbeleid wordt een drooglegging van 1 m boven het oppervlaktewaterpeil en een ontwateringsdiepte van 0,7 m boven de grondwaterstand gehanteerd. Hiermee kan de waterstand bij een overstroming minimaal 1 meter stijgen tot het bouwpeil van de woningen. Naast de woningen zelf is geen vitale en kwetsbare bestemmingen in het plangebied voorzien. Gezien het gebied de classificatie "langzaam en ondiep" heeft en beschouwde ontwateringsdiepte wordt gehanteerd is het de verwachting dat er voldoende marge is om maatregelen te nemen voor bescherming van de woningen mocht dit nodig zijn.

Oppervlaktewater

De projectlocatie wordt omringd door oppervlaktewater. De sloten worden ten gevolge van de planrealisatie niet negatief beïnvloed: er vinden geen dempingen of lozingen van ongezuiverd water plaats. Bij het ontwerp worden geen uitlogende materialen gebruikt zodat hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de bodem- en (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Het wateroppervlak wordt naar verwachting uitgebreid ten behoeve van de aanleg van de noodzakelijke watercompensatie.

Er zijn derhalve geen negatieve gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit en -kwantiteit.

Afvalwater

Omdat de planontwikkeling te bezien is als "inbreiding" kan niet anders dan worden aangesloten bij de bestaande riolerings situatie in Utrecht. Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt derhalve afgevoerd op het bestaande stelsel. De lozing vindt plaats op de bestaande persleiding die voorlangs de locatie loopt. Hiermee bedraagt de toename van de vuilwaterlast na realisatie van de drie nieuwe woningen naar schatting circa 0,11 m³/uur.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de bepaling van deze hoeveelheid:

- er zijn drie nieuwe woningen gepland, met ieder maximaal drie bewoners. In de berekening is derhalve uitgegaan van in totaal negen extra bewoners, hetgeen te beschouwen is als een worst case situatie;
- productie 12 l/h per bewoner.

In de Meern is de capaciteit van de persleiding (en het rioolstelsel) in principe toereikend.

Om de bestaande pompput te kunnen gebruiken zal onderzocht worden of de capaciteit van de pomp afdoende is. Mocht dit niet het geval zijn, dan zal extra pompcapaciteit worden geplaatst op het terrein.

Over de aansluiting op de drukriolering zal afstemming plaatsvinden met de assetmanager en plantoetsers van de gemeente Utrecht. Dit behelst het verplaatsen of vervangen van het bestaande drukrioolgemaal (pompput), het aanleggen van een vuilwaterriool en het aanbrengen van perceelaansluitleidingen met aansluiting op het vuilwaterriool.

Regenwater zal dus uitdrukkelijk niet op de (bestaande en/of toekomstige) pompput geloosd

worden, hier is het stelsel niet op berekend. Verwerking van hemelwater gebeurt via de vastgestelde voorkeursvolgorde.

Hemelwater

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat met alle relevante onderwerpen bij het planinitiatief rekening is gehouden: veel groen op het perceel, de daken worden benut en het regenwater wordt vastgehouden en niet op het riool geloosd.

Vasthouden hemelwater

In het planvoornemen worden daartoe twee maatregelen getroffen:

1. Vasthouden op daken en in regentonnen en nuttig gebruiken.
2. Op maaiveld infiltreren. Dit zal in de vorm van een wadi worden uitgevoerd.

Op dit moment wordt in het ontwerp van de terreininrichting uitgewerkt in welke verhouding beide maatregelen worden ingezet, alsmede de dimensionering van de voorzieningen.

Vergroenen

Door herstel en aanleg van een nieuwe boomgaard zal een nieuwe groene long ontstaan in het gebied. Deze ontwikkeling zal ten goede komen aan een gezonde en prettige leefomgeving alsmede de biodiversiteit versterken. Conform het inrichtingsplan zullen circa 400 nieuwe fruitbomen worden aangeplant. Hiermee wordt voldaan aan het vergroenen van de locatie (>40% in het horizontale vlak) waarbij buiten de beperkte bebouwing slechts de noodzakelijke verharding zal worden aangebracht. Het aanplanten van bomen en groen zorgt voor zowel meer verdamping van water als meer schaduw en koelte. Deze maatregelen zorgen er ook voor dat de hitte in de nacht beperkt blijft. De combinatie van schaduw maken door bomen en verdamping heeft het grootste koelende effect.

Bodem

Binnen het plan wordt de bodem gebruikt als spons, waarbij zoveel mogelijk water in de bodem wordt opvangen, en er in droge periodes nog water beschikbaar is vanuit de bodem. Het hemelwater wordt vastgehouden waar het valt en wordt nuttig gebruikt. Minimaal 90% neerslag wordt vastgehouden op de plek waar het valt. Dat betekent: opvangen in de bodem en niet via het riool afvoeren.

Verharding

De planopzet gaat uit van de gedachte 'groen tenzij': alleen waar noodzakelijk wordt gekozen voor verharding. Daarbij is het belangrijk te zorgen voor zoveel mogelijk aaneengesloten groen. Voor de verharding zal worden gekeken naar deels waterdoorlatende bestrating.

In het huidige ontwerp bestaat de verharding uit een toegangsweg naar de woningen met voor de afzonderlijke woningen open bestrating ten behoeve van toegang en inpandig parkeren. Buiten het bouwvlak van de woningen zullen geen terrassen of andere bebouwing/verharding worden aangebracht.

Wel zullen er enkele looppaden op het terrein worden aangebracht waarbij wordt gedacht aan waterdoorlatende materialen.

Natuur inclusief bouwen

Bij de nieuwbouw ontstaan kansen voor de natuur in de stad. Groen en water dragen bij aan het ter plekke vasthouden en verwerken van regenwater en zorgen voor het terugdringen van hittestress en hebben een positief effect op de beperking van wateroverlast bij zware regenbuien. De nieuwe aanplant en deels groene daken dragen hieraan bij en versterken de biodiversiteit.

Conclusie

De voorgenomen toekomstige ontwikkeling heeft geen negatief effect op de waterhuishouding. Er zullen geen negatieve gevolgen voor de kwaliteit en kwantiteit van het oppervlaktewater intreden, er is veel groen op het perceel, de daken worden benut en regenwater wordt niet op het riool geloosd.

5.12 Archeologie

Kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard moeten blijven. Alleen als dat niet kan, is behoud door middel van opgraven en bewaren in depot een optie. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium moet plaatsvinden, 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 moeten 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.

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

Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht

In het omgevingsplan zijn regels voor de bescherming van archeologie opgenomen in het hoofdstuk grondwerk. Met grondwerk worden de activiteiten die de bodem verstoren bedoeld.

Op basis van onderzoek heeft de gemeente vastgesteld hoe groot de kans is dat op een locatie archeologische resten gevonden kunnen worden. Op basis van de trefkans is aan locaties een verwachtingswaarde toegekend. Een locatie met een grote trefkans heeft verwachtingswaarde WA1, een locatie met de laagste trefkans heeft verwachtingswaarde WA6. Op een locatie waar de trefkans zeer klein is of waar bekend is dat er geen archeologisch resten zijn op een locatie, is geen verwachtingswaarde opgenomen en gelden dus ook geen regels. De locaties met de diverse archeologische verwachtingswaarde zijn zo in het omgevingsplan opgenomen, dat bij een klik op de kaart zichtbaar is of er een waarde geldt, welke waarde dat dan is en welke regel van toepassing is.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter.

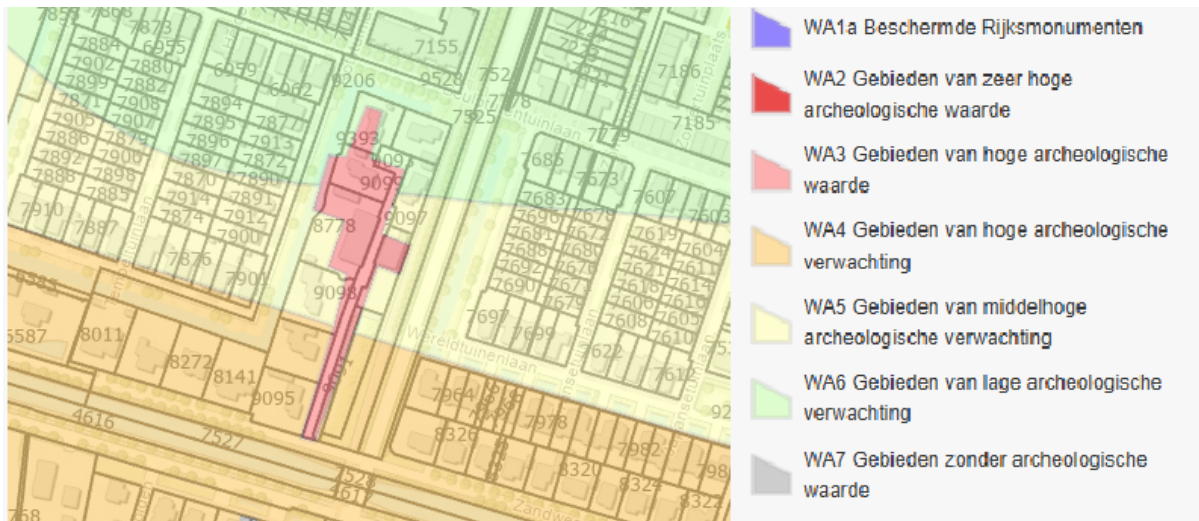
Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m² en dieper dan 50 centimeter.

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.

Archeologie in het plangebied en conclusie

Om de archeologische waarden in het gebied in kaart te brengen is door Transect een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd. In het onderzoek is ook gekeken of de ingrepen in het plangebied (mogelijk) effect hebben op de archeologische resten in het gebied.

Het plangebied ligt op de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht (2022) in zones met een lage, een middelhoge en een hoge archeologische verwachting. Het gebied met een hoge verwachting ligt in het zuiden van het plangebied en volgt het traject van de Leidsche Rijn. Hiervoor geldt voor alle bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 100 m² een onderzoeksplicht. In het midden van het plangebied is sprake van een middelhoge archeologische verwachting, waarvoor onderzoek gevraagd wordt voor bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 500 m². Het noordelijk deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Hier geldt een onderzoeksplicht vanaf 5000 m² en 50 cm -Mv. Aangezien de geplande werkzaamheden deze planregels overschrijden, is onderhavig archeologisch onderzoek nodig.



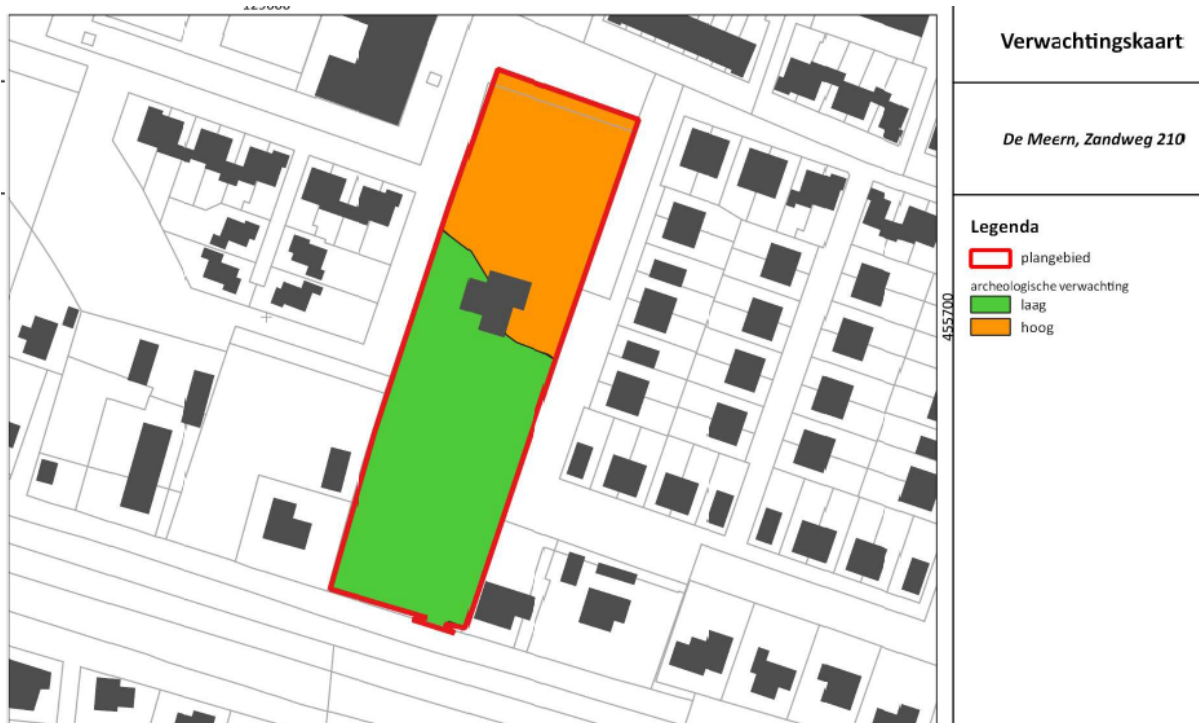
Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht 2022

Het plangebied bevindt zich op de Heldam stroomrug, een voorloper of zijtak van de Oude Rijn, die als rivier reeds actief was in het Neolithicum. De rivier is meerdere malen verjongd en opnieuw geactiveerd, maar als gevolg van de hogere ligging in het landschap, is de stroomrug vanaf haar ontstaan altijd interessant geweest voor bewoning, met name op de relatief hoog gelegen oeverwallen. De top van deze oever, waarin archeologische resten aanwezig kunnen zijn, bevindt zich naar verwachting binnen een diepte van 1,0 m -Mv. In de omgeving van het plangebied zijn in de oeverafzettingen met name resten uit de Romeinse Tijd bekend. Direct ten zuidwesten van het plangebied ligt zelfs de Romeinse limes, een Romeinse weg met erlangs militaire structuren, bewoning en andere, aan infrastructuur gerelateerde, zaken. De ligging van de weg is daar door onderzoek aangetoond. Ook zijn er langs de Leidsche Rijn nederzittingsresten uit de Late Middeleeuwen gevonden. Waarschijnlijk zijn deze onderdeel van huisplaatsen die langs de in aanleg 14e eeuwse vaart hebben gelegen. Zodoende is de verwachting op archeologische resten langs de Leidsche Rijn hoog. Er dient wel rekening mee te worden gehouden dat de bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten (deels) verstoord zijn geraakt. Dit is het gevolg van het afvletten (afkleien) van de oeverafzettingen van de Heldam stroomrug in de loop van de 17e en 18e eeuw ten behoeve van de steenindustrie. Aanwijzingen hiervoor zijn reeds aangetroffen bij archeologische onderzoeken ten oosten van het plangebied. Bij de kleiwinning behoeven echter niet alle archeologische resten verdwenen te zijn, aangezien bij archeologisch onderzoek langs de Oude Rijn ten westen van Utrecht in grootschalig afgekleide gebieden soms toch sporen van bewoning zijn aangetroffen (Blom e.a., 2003). Daarom is vooralsnog de archeologische verwachting op resten in de rest van het plangebied middelhoog. Het aantreffen van nederzittingsresten uit de Nieuwe Tijd in het plangebied is niet waarschijnlijk aangezien op basis van historische kaarten geen oude bebouwing wordt verwacht. De eerste bebouwing in het plangebied in de Nieuwe tijd is de huidige bebouwing. Er geldt daarom voor vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd een lage archeologische verwachting.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is de archeologische verwachting voor het noordelijk deel van het terrein naar hoog bij te stellen, terwijl deze voor het zuiden van het plangebied juist laag is. De hoge verwachting in het noorden van het plangebied hangt namelijk samen met de aanwezigheid van intacte restgeul- en deels oeverafzettingen in combinatie met de aanwezigheid van een oud maaiveldniveau. De aanwezigheid van een intact bodemarchief maakt in combinatie met de rijkdom aan archeologische resten in de omgeving van het plangebied de kans op

de aanwezigheid van resten in het plangebied groot, in het bijzonder in relatie tot de Romeinse limesweg. Deze bevindt zich immers vlakbij. De lage verwachting die aan het zuidelijk deel van het plangebied is toegekend is gebaseerd op het volledig ontbreken van de oeverafzettingen daar. Eventueel aanwezige resten zouden immers op de oorspronkelijke top ervan worden verwacht. Waarschijnlijk zijn de archeologische resten met het afvletten van de oeverafzettingen ten behoeve van de kleiwinning in het gebied volledig verdwenen.

In het noorden van het plangebied geldt vanaf een diepte van 25 cm -Mv een hoge archeologische verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten. Dit betekent dat de aanleg van een bouwput daar, het trekken van wortels en aanplanten van nieuwe bomen (in groepen door hun wortelstelsel) tot verstoringen van de ondergrond zullen leiden. Daarom verdient het de aanbeveling in het kader van de plannen indien mogelijk het noordelijk deel van bodemingrepen te ontzien (door bijvoorbeeld ophogingen toe te passen of minder geclusterd bomen aan te planten). Anders verdient het de aanbeveling op de plaatsen, waar daar bodemingrepen zullen plaatsvinden, een vervolgonderzoek uit te voeren om te bepalen of en in hoeverre er waardevolle archeologische resten in het gebied aanwezig zijn (inventariserend veldonderzoek, karterende/waarderende fase). Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hier is op voorhand van het onderzoek een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PVE) en Plan van Aanpak (PVA) voor nodig. Het gebied waarvoor dit geldt is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Aang

epaste archeologische verwachting op basis van archeologisch onderzoek.

Voor het zuidelijk deel van het plangebied worden geen aanbevelingen voor behoud en/of vervolgonderzoek gedaan. Daar is sprake van een lage archeologische verwachting. Wel geldt daar dat wanneer er tijdens de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden gevonden, deze op basis van de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11 bij de gemeente Utrecht moeten worden gemeld.

5.13 Kabels en leidingen

Voor de ontwikkeling is een Klic-melding uitgevoerd (zie afbeelding). Er zijn op dit perceel uitsluitend huisaansluitingen van de bestaande bebouwing gevonden. Deze hebben geen extra bescherming nodig in het omgevingsplan.

Op het huidige kavel zijn bestaande kabels en leidingen aanwezig. Leidingwerk moet in overleg met de nutspartijen worden verlegd naar de gezamenlijke toegangsweg. Van daaruit kunnen de nieuwe woningen worden aangesloten. Het gaat om een particulier initiatief. De verantwoordelijkheid voor het eventueel verleggen van kabels ligt dan ook bij de initiatiefnemer.



Een kaart met daarop een overzicht van de kabels en leidingen, zoals de waterleiding, riool, elektra en internetkabels.

5.14 Gezond stedelijk leven

Kader

In paragraaf 2.3.2.2.6 is het gemeentelijke beleid voor een gezond stedelijk leven uiteengezet. In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Ruimtelijke Strategie Utrecht). Vanuit gezondheids perspectief is de hoofdambitie om gezondheidsverschillen binnen Utrecht te verkleinen (Nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024–2027).

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt. Hieronder wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Plangebied

Bescherming tegen negatieve milieufactoren

De conclusies rondom bescherming tegen negatieve milieufactoren staan grotendeels beschreven in de paragrafen over geluidshinder (5.4), luchtkwaliteit (5.7) en omgevingsveiligheid (5.5).

Leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoontes

Doordat het plangebied semi-openbaar toegankelijk wordt en wandelpaden worden toegevoegd zal beweging in de buurt gestimuleerd worden. De herplant van de boomgaard maakt het een aantrekkelijk gebied om doorheen te wandelen of hardlopen. Hiermee voegt het plan een waardevolle, gezonde plek toe aan de buurt. Belangrijk is hierbij dat de boomgaard ook toegankelijk is voor ouderen en mensen met een fysieke beperking.

Sociale kracht wordt versterkt

Het plangebied kan een plek zijn waar buurtbewoners elkaar tegenkomen tijdens een wandeling en faciliteert daarmee ontmoeting in de buurt. Van 15 augustus tot 15 oktober is het voor bezoekers tevens toegestaan fruit te plukken in de boomgaard. Dit draagt bij aan het versterken van de sociale kracht van de buurt.

Conclusie

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

5.15 Toegankelijkheid

Kader

Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. We willen dat alle inwoners en bezoekers, met en zonder beperking, alle (openbare) gebouwen, woningen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken. Daarbij is niet alleen de toegankelijkheid belangrijk maar ook de uitgangspunten.

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. Het uitgangspunt van het VN-verdrag handicap is 'niets over ons zonder ons'. Samenwerking met de belangenorganisaties voor inwoners met een beperking in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling is daarmee noodzakelijk. De ambities van de gemeente voor het VN-verdrag handicap staan in de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. In de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' zijn drie kansen omschreven die we als gemeente willen pakken. Dit zijn: sneller en concreet resultaat, niet alleen fysiek maar ook sociaal toegankelijk en samenwerken met de stad. Met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' laten we zien wat we al doen en wat we nieuw op pakken. Dit zijn acties die nodig zijn voor het benutten van de drie kansen. Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Plangebied

Woningen

Utrecht wil graag rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen. Wij willen dat iedereen, ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel, alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving moet iedereen vanaf de openbare weg alle ingangen van de woning kunnen betreden. In Utrecht willen we dat iedereen in de woonkamer en bij het toilet kan komen en gebruik kan maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. We willen dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen. De ambitie van Utrecht gaat hiermee verder dan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Openbare ruimte

De openbare ruimte moet zo zijn ingericht dat iedereen, met of zonder beperking zich goed kan verplaatsen. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte staan de uitgangspunten. Het Handboek Openbare Ruimte kan helpen bij de uitwerking.

Conclusie

De nieuwe woningen worden zo ontworpen dat alle woningen zonder trapjes of opstapjes te bereiken zijn en daarmee rolstoeltoegankelijk zijn. Dit is een eis die oorspronkelijk in het Bouwbesluit stond vanaf 2022 en nu in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ook de boomgaard is toegankelijk voor ouderen en mensen met een fysieke beperking.

5.16 Circulaire economie

Kader

Het Nieuwe Normaal

Het Nieuwe Normaal (HNN) is de nieuwe, gedragen standaard voor circulair bouwen met haalbare én ambitieuze prestaties voor gebouwen, infra en gebied. Het is een eenduidige taal met haalbare en ambitieuze prestaties op het gebied van circulariteit.

Convenant Toekomstbestendig bouwen

Dit convenant heeft tot doel duurzaamheid in woningbouw naar een hoger niveau te brengen. Dit doet het door enerzijds op de thema's energieneutraal, circulair, natuurinclusief, klimaatadaptief bouwen, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving drie ambitieniveaus te stellen: brons, zilver, en goud. Anderzijds stimuleert het convenant duurzaamheid door met het convenant vele publieke en private partijen aan die ambities te committeren. Gemeente Utrecht heeft dit convenant ook getekend en gaat waar mogelijk voor niveau goud. De actuele lijst ondertekenaars is te zien op <https://toekomstbestendigbouwen.nl/overzichtspagina/>.

Het convenant richt zich inhoudelijk op de volgende thema's, met daarbij per thema drie ambitieniveaus (brons, zilver, goud):

- Energieneutraal en energiepositief bouwen;
- Circulair bouwen;
- Duurzame mobiliteit;

- Klimaatadaptatie;
- Biodiversiteit;
- Gezonde leefomgeving.

De drie genoemde ambitieniveaus beginnen met brons op een niveau net boven het Bbl. Niveau zilver is vooruitstrevend goed en goud is echt uitmuntend. Het gebruik van het convenant geldt alleen voor nieuwe woningbouwprojecten. Het geldt dus niet voor utiliteitsbouw (kantoren etc.) of gemeentelijk vastgoed.

Duurzame Grond-, Weg- en Waterbouw (DGWW)

De Aanpak Duurzaam GWW helpt iedereen die bezig is met het plannen, aanbesteden en uitvoeren van projecten. De aanpak is gebaseerd op de volgende vijf basisprincipes:

1. Vertaal de duurzaamheidsdoelen van je organisatie naar projecten en opgaves.
2. Neem duurzaamheid zo vroeg mogelijk mee, het liefste al in het integrale gebiedsontwikkeling stadium. In de planfase liggen namelijk de grootste duurzaamheidskansen. Benut kansen om samen met andere partijen duurzaamheidsdoelen te bereiken.
3. Focus per project of opgave op thema's waar de meeste duurzaamheidswinst te behalen is.
4. Creëer ruimte voor innovaties en nieuwe duurzame oplossingen door ruimte te laten om zelf met oplossingen te komen. Zo krijgen markt en innovaties meer kansen.
5. Om duurzaamheid op uniforme wijze te toetsen, is er een set instrumenten gekozen, zodat duurzaamheid op een consistente wijze getoetst en geborgd wordt. Maak gebruik van het gezamenlijk instrumentarium zoals de omgevingswijzer, ambitieweb, CO2 , dubocalc

Proces

We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop. De ambities voor de gebouwen en de (semi) openbare ruimte komen uit de beleidsnota Utrecht Circulair 2030 en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te komen met creatieve, innovatie circulaire voorstellen met zo hoog mogelijke ambities. Het doel is om het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen, (duurzaamheidsvisie) de aanpak van duurzame bouw vast te leggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst.

Plansituatie

Voor de ontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten opgesteld voor circulair bouwen:

- Bij de bouw van de woningen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van circulaire materialen. Dat wil zeggen materialen die of uit hernieuwbare bron komen (zoals hout), of een tweede levensduur hebben (zoals hergebruikte materialen). We streven naar een massapercentage van minimaal 55% circulaire materialen (niveau goud van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen).
- De gebouwen kunnen gemakkelijk worden aangepast na oplevering, zodat er minder sloop- en breekwerk nodig is bij toekomstige aanpassingen. Aan de bewoners wordt bij oplevering een document overhandigd met daarin alle elementen en componenten van het gebouw en hoe de elementen aan elkaar gekoppeld zijn zodat de woning in de toekomst relatief eenvoudig aangepast kan worden (demontabiliteit).
- Het ontwerp voldoet aan volgende eisen betreffende materiaalgebruik: Hout dat wordt toegepast dient 100% FSC of PEFC gekeurd te zijn.
- Toepassing van uitlopende materialen (d.w.z. lood, zink en koper) aan de buitenzijde van het pand of voor de hemelwaterafvoer zijn niet toegestaan i.v.m. bodemverontreiniging (IWK-regeling).
- Streven naar zover mogelijk tot het niveau goud uit het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw.

Conclusie

Circulair bouwen is het uitgangspunt voor de ontwikkeling en sluit daarmee aan bij het gemeentelijk beleid hierover.

5.17 Energie

Kader

Utrechts Energie Protocol (UEP)

Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De volgorde in dit stappenplan is om eerst te kijken naar de mogelijkheden tot energiebesparing en verduurzaming op gebouw- of perceelniveau. Vervolgens naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving en ten slotte (verder) buiten het plangebied voor mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

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

Sinds 2018 moet alle nieuwbouw aardgasvrij worden opgeleverd. Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) Eisen aan Bijna en TO juli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen.

Voor het thema energie wordt ingezet op richtlijnen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waaraan Gemeente Utrecht zich committeert en waarbij we streven naar niveau goud en de ondergrens ligt bij niveau brons. Dit betekent voor nieuwbouw dat de grondgebonden woningen energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van minimaal 0 en een BENG 3 norm van =gelijk of groter aan 100%. Dat wil zeggen dat voor gebouwgebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

Voor appartementen geldt een aangepast minimale ambitie, deze ambitie is verwoord in het Convenant Toekomstbestendig bouwen (onder het niveau brons).

Energie ondergrond

Het wordt steeds drukker in de Utrechtse bodem. Door de toenemende vraag naar duurzame energie in Utrecht stijgt ook de vraag naar bodemenergie. Hierdoor is er meer sturing nodig op de verdeling in de ondergrond. Als warmte en koude niet goed verdeeld zijn, dan kunnen minder huizen en woningen gebruik maken van bodemenergie. Daarom heeft de gemeente een verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen vastgesteld, die per 1 november 2018 van kracht is in bepaalde gebieden in Utrecht. Tot nu toe zijn dit de gebieden Beurskwartier, MWKZ (deelgebied 4,5 en 6), Cartesiusdriehoek, Leeuwesteijn en Papendorp.

Door de verordening regelt de gemeente de verdeling van bodemenergie. Vraag en aanbod in de bodem worden op elkaar afgestemd en er staan nadere regels in de verordening over gesloten en open bodemenergiesystemen.

De posities van nieuwe bronnen van open bodemenergiesystemen moeten voldoen aan de eisen die gesteld worden door de provincie in het Bodem- en waterprogramma provincie. De provincie geeft een vergunning af ten aanzien van bronpositie en gebruik (onttrekking), op basis van onder andere verwachte koude- en warmtevraag van een bepaald gebied of bouwplan. De vergunning is dus een manier om een claim op de ondergrond te borgen.

In het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer van Gemeente Utrecht (2015) geldt er voor een groot gedeelte van Utrecht, een verbod op het doorboren van de waterscheidende laag tussen 1e en 2e watervoerende pakket (circa 50 meter dieptebeperking). Dit is met het oog op bescherming van de diepere grondwaterkwaliteit.

Provinciale instructieregel met betrekking tot elektriciteits-infrastructuur

De problemen in het elektriciteitsnet van de afgelopen jaren maken duidelijk dat er grenzen zijn aan de te leveren of af te nemen elektriciteitscapaciteit. Daarom is het van belang om in de planvorming rekening te houden met de mogelijke impact op de elektriciteits-infrastructuur. En om te controleren of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder. Het doel van de provinciale energietoets is vroegtijdig in overleg te gaan met de netbeheerder over de energie-aspecten van het betreffende plan. Door de netbeheerder wordt dan een afweging gemaakt die in de vorm van een energieparagraaf aan het omgevingsplan kan worden toegevoegd. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe nieuwe functies zich verhouden tot het geheel aan (te verwachten) ontwikkelingen in een gebied of gemeente en de omliggende gemeenten. Ook bij kleinere plannen kunnen zich beperkingen voor de aansluitbaarheid op het energiesysteem voordoen.

In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Utrecht is in afdeling 5.3 een instructieregel opgenomen die betrekking heeft op het mogelijk maken van nieuwe functies die tot een overbelasting kunnen leiden van de energie-infrastructuur (zie ook paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht). Als een omgevingsplan nieuwe functies mogelijk maakt (met uitzondering van woningbouwprojecten met minder dan 10 woningen), moet op grond van deze instructieregel rekening gehouden worden met de aansluitbaarheid van de nieuw te realiseren gebouwen op de elektriciteits-infrastructuur. Ook verplicht deze instructieregel tot het opnemen van een verslag tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, waarin staat of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving.

Omdat deze eisen in de praktijk niet goed uitvoerbaar zijn, is samen met de provincie een tijdelijk werkinstructie gemaakt voor de praktische invulling van de energieparagraaf. Daarin moet in ieder geval informatie staan over de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, inderdaad ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om een inventarisatie van de mogelijke impact op en de beperkingen van de elektriciteits-infrastructuur voor een bepaalde nieuwe functie en inzicht in het beoogde systeem van energiebeheer voor deze nieuwe functies. Hieronder valt in ieder geval: opwek, opslag, gebruik, transport, levering van elektriciteit of combinaties daarvan.

In de energieparagraaf van de motivering van een wijziging omgevingsplan moet een korte onderbouwing van de piekbelasting van een nieuwbouwproject worden opgenomen. Piekbelasting wordt inzichtelijk gemaakt door rekening te houden met drie grootste elektriciteitsvragers in een project. Dat zijn de piekvraag van: warmte (warmtepompen), algemeen elektriciteitsgebruik van woningen en laden. Bij warmte en algemeen elektriciteitsgebruik van woningen mag rekening worden gehouden met een aannemelijk percentage van gelijktijdigheid. De projectontwikkelaars zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de netimpact berekening en aangeleverde cijfers. De provincie toetst niet op de aspecten 'aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur' en op de aanwezigheid van 'een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente' in de energieparagraaf.

Hiermee wijken gemeenten gemotiveerd af van de huidige letterlijke invulling van de instructieregel over de energietoets. Gemotiveerd afwijken past bij het karakter van de energietoets, namelijk: "wordt rekening gehouden met de aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur". Deze afspraken gelden van 2024- Q4 tot inwerkingtreding van de tweede wijziging van de Omgevingsverordening (Q4-2026)

Plansituatie

Invulling van het UEP

De energiebehoefte van de nieuwe woningen bestaat uit de warmte- en koudevraag en deze is in kaart gebracht met een 'energiescan'. De energiebehoefte wordt bepaald door een samenspel van factoren, zoals de verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, mate van isolatie, mate van kierdichting, aanwezigheid van koudebruggen, vorm (geometrie) en de ligging en de bezonning van een gebouw. In een latere fase van het project wordt het energiesysteem uitgewerkt.

Het uitgangspunt is om de zonnepanelen op het bovenste dak te plaatsen, waar ze het minst zichtbaar zijn. Echter, als dit dak volledig bedekt wordt met zonnepanelen zorgen de zonnepanelen voor te veel schaduw, waardoor planten niet goed zullen groeien. Door het dak van de 1e verdieping af te werken met witte dakbedekking, wordt de levensduur van de zonnepanelen verlengd en is de opwarming van de woning minder. Op de daken van de eerste verdieping wordt zoveel als mogelijk groen gecombineerd met zonnepanelen. Voor deze ontwikkeling is gekozen voor een systeem lucht-warmtepomp met een WTW-ventilatie systeem en er zal verwarmd worden via lage temperatuur ruimteverwarming. Elektra wordt opgewekt via de zonnecollectoren.

Netbewust ontwerpen

Er zijn een aantal maatregelen die zijn genomen op het gebied van netbewust ontwerpen. Tijdens het ontwerp van de nieuwe woningen is de energievraag zo klein mogelijk gehouden. Een optie die wordt toegepast is warmte terugwinning. De woningen worden voorzien van accu's. Deze mogen niet worden meegerekend in een BENG of MPG berekening. Wel kan dit de piek van de woning qua aanvraag verlagen.

Bestaande woning

De bestaande woning wordt verbouwd, waarbij de woning meteen wordt verduurzaamd. De woning blijft gebruik maken van de huidige aansluiten, zowel voor gas als voor elektra.

5.18 Conclusie

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Energiewet per 1 januari 2026 geldt er per die datum een nieuw prioriteringskader voor netcongestie. Hierdoor is het onzeker op welk moment de 3 woningen die met dit TAM plan mogelijk gemaakt worden, daadwerkelijk aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnet. Pas als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk in 2035, kan het moment van aansluiting van de woningen met zekerheid worden aangegeven. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn sowieso uitvoerbaar.

Uit de beschouwing van de onderzoeken en randvoorwaarden in dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het beoogde plan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de gebiedsontwikkeling van het plangebied Zandweg 210. Deze wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkeling van het plangebied mogelijk met 3 extra woningen en het renoveren van de bestaande woning gelegen in een groene omgeving van een fruitboomgaard.

Financiële en economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is. Voor de eerste fase is een Intentiedocument (dd. 25-6-2023) opgesteld en een Intentie- en plankostenovereenkomst (Ipok), waarin is vastgelegd dat de gemeentelijke plankosten voor rekening zijn van de initiatiefnemer. In het Ipok is ook afgesproken dat de initiatiefnemer de kosten betaald voor de bovenwijkse voorzieningen in Leidsche Rijn en de bijdrage aan kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen (volgens de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen (1).pdf). Voor zover als gevolg van het plan van Initiatiefnemer aanpassingen moeten plaatsvinden aan onder andere de infrastructuur in de directe nabijheid van het plangebied, komen deze kosten ook voor rekening van de initiatiefnemer. De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van vergunningsaanvragen, zullen te zijner tijd worden gedekt door middel van het heffen van leges.

Het perceel is niet belast met erfpacht. Voor de realisatie van het plan is geen aankoop van gemeentelijke grond nodig. In het plan is een grondruil opgenomen: een strook van circa 250 m² van de initiatiefnemer aan de voorzijde van het perceel wordt onderdeel van het openbaar gebied. En een strook van circa 250 m² van de gemeente wordt onderdeel van de boomgaard. Als onderdeel van de grondruil wordt de grond in volledig eigendom aangeboden. Het perceel grond blijft onbebouwd. De kosten en voorwaarden voor de grondruil zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. De gemeente voert zelf geen grondexploitatie binnen het plangebied.

Kostenverhaal

In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de door de gemeente voor het plangebied te maken kosten (plankosten, kosten bovenwijkse voorzieningen). Daarmee is het wettelijke kostenverhaal anderszins verzekerd, conform artikel 13.13 Omgevingswet en is het niet nodig om financiële regels op te nemen in deze wijziging omgevingsplan. In de anterieure overeenkomst is een kostenverhaalsbijdrage opgenomen die de ontwikkelaar aan de Gemeente moet voldoen.

Nadeelcompensatie

In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele nadeelcompensatie aan derden voor rekening en risico is van de initiatiefnemer. Voor eventuele nadeelcompensatie heeft de initiatiefnemer een risicoanalyse laten uitvoeren. Claims voor nadeelcompensatie zullen door de gemeente worden doorgelegd naar de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Afstemming en samenwerking met andere bestuursorganen

Het plan is aan een aantal organisaties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 2.2 Omgevingswet. Er zijn een tweetal reacties ontvangen.

De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het TAM omgevingsplan.

De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) heeft opmerkingen over bereikbaarheid bij rampenbestrijding en de bluswatervoorziening gemaakt. Deze opmerkingen betreffen aspecten van uitvoering die geen aanleiding geven om het TAM omgevingsplan aan te passen. Het advies van de VRU om hierover in overleg te treden is aan initiatiefnemer meegegeven.

6.2.2 Participatie

Samen stad maken is een belangrijk onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingstrajecten in Utrecht. De gemeente heeft in dit project een kaderstellende rol. Het participatieniveau is peilen.

Voor het vaststellen van het intentiedocument is in juli 2023 een inloopbijeenkomst georganiseerd. De gemeente en initiatiefnemer hebben daarna het initiële plan op onderdelen aangepast en uitgewerkt. Dit plan is opgenomen in de bouwvelop. In januari 2025 heeft het college het concept bouwvelop vrijgegeven en is de buurt hierover geïnformeerd. Via de webpagina van DenkMee.nl en een inloopbijeenkomst konden bewoners tijdens de consultatieperiode een reactie geven op de bouwvelop. In totaal zijn twaalf schriftelijke reacties ontvangen op het plan. Algemeen is de buurt enthousiast over (de aanpassingen in) het plan en uitgangspunten in de bouwvelop. Echter blijven er zorgen over de toegankelijkheid van het perceel in relatie tot veiligheid. Mede op basis de reacties uit de buurt is het plan op enkele punten nogmaals aangepast. Alle ontvangen reacties zijn beantwoord en opgenomen in de reactienota.

6.3 Handhaving

Doel handhavend optreden

Toezicht en handhaving van de regels in het omgevingsplan draagt bij aan een veilige, gezonde, duurzame, bereikbare en leefbare fysieke leefomgeving. Handhaving bestaat uit controle (toezicht en opsporing) en uit het opleggen van bestuursrechtelijke sancties.

De gemeente handhaaft de regels van het omgevingsplan, zoals de regels over het bouwen, over het gebruik van gebouwen en milieuregels. Voor sommige activiteiten is er een vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan. Controle op de regels vindt dan vooraf plaats, via het beoordelen van een aanvraag voor een vergunningplichtige activiteit, bijvoorbeeld voor het kappen van bomen.

Er zijn daarnaast ook activiteiten waarvoor geen vergunningplicht geldt, maar waarvoor algemene regels zijn opgenomen in het omgevingsplan. De gemeente houdt toezicht op de naleving van deze algemene regels en treedt handhavend op tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld bij het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans of bij het gebruik van een winkel als café.

De gemeente houdt ook toezicht op bedrijven. In het omgevingsplan kunnen toelatingsregels opgenomen worden voor nieuwe bedrijven. Deze regels richten zich op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties en zorgen ervoor dat het bedrijf geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor de omgeving. Bijvoorbeeld door geluid, externe veiligheid of geur.

Door te handhaven op de regels in het omgevingsplan, zorgt de gemeente ervoor dat de regels nageleefd worden en de leefomgeving veilig, gezond, duurzaam, bereikbaar en leefbaar blijft.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan het college de regels van het omgevingsplan op verschillende manieren handhaven: via bestuursdwang, met een dwangsom of met een bestuurlijke boete.

Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het illegale bouwwerk of de illegale activiteit) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dat kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer op de overtreder worden verhaald.

Bij het opleggen van een last onder dwangsom moet het illegale gebruik worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. De dwangsom is bedoeld om de overtreder te stimuleren om de overtreding te stoppen. Een dwangsom kan bijvoorbeeld opgelegd worden aan een horecaonderneming die geurhinder veroorzaakt omdat er geen ontgeuringsinstallatie is.

Een bestuurlijke boete is een straf die de overheid kan opleggen als iemand de wet overtreedt, waarbij de overtreder een geldboete moet betalen. Het is dus een zogenaamde 'bestraffende sanctie', bedoeld om pijn te doen ('leed toe te voegen'). Het opleggen van een bestuurlijke boete is bijvoorbeeld mogelijk bij overtreding van regels in een omgevingsplan over het gebruik of de staat van open erven of terreinen of het gebruik van gebouwen, of over het tegengaan van hinder.

Het opleggen van sancties helpt ook om overtredingen te voorkomen: doordat de overtreder de kosten van de bestuursdwang, de dwangsom of de bestuurlijke boete moet betalen, kan daarvan een afschrikwekkende werking uitgaan. Dat zal voor een aantal burgers en bedrijven voldoende reden zijn de gedraging niet meer te verrichten.

De gemeente werkt bij het toezicht en handhaving (inclusief sanctionering) volgens de Algemene Handhavingsstrategie Openbare ruimte en Bebouwde omgeving gemeente Utrecht. Deze Algemene Handhavingstrategie is de Utrechtse aanvulling op de Landelijke Handhavingstrategie Omgevingsrecht (LHSO). Samen vormen ze de basis voor de manier waarop de gemeente Utrecht het toezicht en de handhaving in de stad Utrecht uitvoert.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Dit plan is een onderdeel van het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan bestaat uit een definitief deel en een tijdelijk deel. Met het definitieve deel wordt het omgevingsplan bedoeld dat inhoudelijk en digitaal is opgebouwd op de manier die de Omgevingswet voorschrijft. Definitief betekent dus niet dat de regels niet gaan veranderen. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De regels van het plan vullen de regels van het definitieve deel van het omgevingsplan aan. De regels van het definitieve omgevingsplan zijn dus ook van toepassing op het plangebied van dit plan. Als dat niet zo is, dan is dat expliciet aangeven in de regels. In het omgevingsplan staat bijvoorbeeld dat je niet mag bouwen zonder omgevingsvergunning (artikel 4.5 van het omgevingsplan). Die vergunningplicht geldt dan ook voor dit plangebied. Als in de regels staat dat een gebouw niet hoger mag zijn dan 10 meter, dan is dat een aanvulling op het omgevingsplan en zal een vergunningaanvraag voor het bouwen getoetst worden aan de regel over de bouwhoogte (artikel 4.16, vijfde lid, van het omgevingsplan).

De samenhang met het tijdelijke omgevingsplan is anders. Op de locaties waar dit plan geldt, vervallen alle regels van het tijdelijke deel op die locatie.

In hoofdstuk 1 van de regels staat beschreven hoe de regels samenhangen met het omgevingsplan (zie de volgende paragraaf).

In hoofdstuk 2 staan de regels die aangeven welke activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan en welke voorwaarden aan die activiteiten gesteld worden.

Het gebruik van het woord 'of' in de regels

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

7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Werking van dit plan

In artikel 1 zijn de regels opgenomen die laten zien hoe de samenhang van dit plan met het omgevingsplan van Utrecht is.

In lid 1.1 is het plangebied beschreven. Het werkingsgebied van de regels valt, uitzonderingen daargelaten, samen met het plangebied.

Onderdeel 1 van lid 1.2 maakt duidelijk dat dit plan het omgevingsplan wijzigt. Over het algemeen zijn de regels een aanvulling op het omgevingsplan, maar soms treden ze in de plaats van regels van het omgevingsplan. Dat laatste gebeurt alleen als een regel dat expliciet aangeeft of als de regel in strijd is met een regel van het omgevingsplan.

In lid 1.3 is verwoord wat in paragraaf 7.1 al is uitgelegd: de regels treden in plaats van regels in het tijdelijke deel.

Functieregels zijn regels die in hoofdstuk 2 van dit plan of in hoofdstuk 3 van het omgevingsplan staan. De functieregels geven aan waar een locatie voor bedoeld is.

In lid 1.4 zijn de begrippen opgenomen die wel in dit plan maar niet in het definitieve omgevingsplan voorkomen of die moeten worden gewijzigd ten opzichte van het geldende omgevingsplan.

De standaardregels van bestemmingsplannen, zoals de wijze van meten, zijn niet in dit plan opgenomen, omdat die al in het definitieve omgevingsplan staan. Dat geldt ook voor het overgangsrecht.

7.3 Functies (hoofdstuk 2 van de regels)

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 2 Groen

Locaties met de functie Groen maken deel uit van de openbare ruimte. Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied. In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied. Binnen de functie Groen is ook oppervlaktewater en sierwater toegestaan en er mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en veldjes waar honden ongelijnd uitgelaten mogen worden.

Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. De regel in lid 2.3, onder 4, maakt dat expliciet. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.

De regel in 2.2 onder 2, de specifieke functieaanduiding 'speciale vorm van groen - fruitboomgaard', beperkt de onder 1 toegelaten activiteiten in voor het gebied van de fruitboomgaard. Het gebied is bedoeld voor een boomgaard. Om de groei van een boomgaard te beschermen zijn andere activiteiten zoveel mogelijk uitgesloten. Wel wordt er een voetpad aangelegd en zijn voorzieningen voor waterberging, bruggen, duikers en faunapassages toegestaan. Direct aan de Zandweg mag een hekwerk van maximaal 1,5 meter hoog worden geplaatst.

De regel in 2.2 onder 3, de specifieke functieaanduiding 'ontsluiting' laat een ontsluitingsweg naar de woningen in de vorm van een halfverharde weg in de functie Groen toe.

De regel in lid 2.3, onder 5, verbiedt het aantasten van de biodiversiteit. Deze regel zorgt voor de bescherming die hoort bij het tweede deel van het doel van de functie dat in lid 2.1 is beschreven. Het is niet de bedoeling dat het normale gebruik van groen ook valt onder het verbod. Wat dat "normale gebruik" is, moet blijken uit de locatie. In dit geval is de functie bedoeld voor een boomgaard. Alleen de paden in de boomgaard zijn semi-openbaar gebied en zijn bedoeld voor recreatief gebruik. De rest van de boomgaard is niet bedoeld voor recreatief gebruik en primair bedoeld voor de instandhouding van de boomgaard en biodiversiteit. Recreatief gebruik is in strijd met de functie.

Artikel 3 Gebiedsaanduiding overige zone, vrijwaringszone regionale waterkering

Hier gelden beschermingsregels voor de waterkering ter plaatse.

Er is een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning grondwerk of bouwwerkzaamheden te verrichten. Burgemeester en wethouders beoordelen aan de hand van een vergunningaanvraag of de te beschermen functie schade kan oplopen en of er gevaar kan ontstaan. Voordat ze een besluit nemen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder of, als er geen beheerder is, aan een deskundige. Hiermee is geregeld dat bouw- en grondwerkzaamheden niet zonder meer kunnen worden uitgevoerd ter plaatse van de belemmeringsstrook van de verbinding. Een vergunning voor dergelijke werkzaamheden wordt alleen verleend als de werkzaamheden niet strijdig zijn met het belang en de veiligheid van de waterkering. Om dit te beoordelen wordt de leidingbeheerder in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

Zie artikel 4.8 (bouwwerkzaamheden) en 7.1 e.v. (grondwerkzaamheden) Omgevingsplan Utrecht.

De activiteit grondwerk is van toepassing op de volgende werkzaamheden:

1. het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraven, egaliseren of ophogen;
2. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverharding
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
4. het verrichten van graafwerkzaamheden (zoals voor rioleringen, kabels, leidingen en drainage);
5. het planten of rooien van bomen of van andere diep wortelende planten;
6. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
7. het aanleggen, verbreden of dempen van oppervlaktewater.

Artikel 4 Wonen

De functie Wonen is toegekend aan percelen waarop alleen woningen staan. In lid 4.1 is vastgelegd waar een perceel met de functie wonen voor bedoeld is. Het doel is bepalend voor de vraag welke activiteiten bij deze functie passen en dus toegestaan zijn.

In lid 4.2 wordt concreet gemaakt welke activiteiten bij het wonen passen.

In lid 4.4 wordt geregeld dat het terras bij de woning open blijft en niet wordt bebouwd met vergunningvrije bijbehorende bouwwerken. Gelet op de setting van het hoofdgebouw in bijzondere vorm van groen, te weten een fruitboomgaard, en het toegestane volume van het hoofdgebouw waardoor binnen dit volume alles opgelost kan worden, is het niet wenselijk dat het terras bebouwd wordt. Het maximale volume is 1.100 m³. Eventueel aan te brengen kelder voor bergingen en installaties is niet binnen het maximale oppervlakte van 1.100 m³. inbegrepen. Aanbouwen en bijgebouwen zijn uitgesloten in de regels.

7.4 De bruidsschatregels

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet maken de bruidsschatregels op grond van artikel 22.2 van de Omgevingswet van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De bruidsschatregels staan in hoofdstuk 22. In de bruidsschatregels staan bijvoorbeeld voormalige Rijksregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Bouwbesluit. De gemeenteraad is bevoegd om de bruidsschatregels te schrappen, te wijzigen of ongewijzigd over te nemen in het omgevingsplan. Inmiddels maakt een aantal voormalige bruidsschatregels onderdeel uit van het definitieve deel van het omgevingsplan. Voor deze bruidsschatregels is al een afweging gemaakt voor Utrecht om deze gewijzigd of ongewijzigd in het definitieve deel van het omgevingsplan over te zetten. Indien relevant gelden deze ook voor dit plangebied, bijvoorbeeld de regels over vergunningvrij bouwen. Daarnaast maakt een deel van de bruidsschat nog onderdeel uit van hoofdstuk 22. Ook deze regels zijn, voor zover relevant, voor dit plangebied van toepassing.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl