StadsOntwikkeling

Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



De Uithof

maart 2010

www.utrecht.nl







✻ = locatie plangebied



Bestemmingsplan De Uithof

Vastgesteld d.d. 4 maart 2010

voorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO10.002225
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	4 maart 2010
Jaargang en nummer	2010 - 24

RAAD - 4 MRT 2010
z.h.o. cfm [redacted]

Vaststelling ontwerpbestemmingsplan De Uithof

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1 de zienswijzen van het Universitair Medisch Centrum Utrecht en N.V Nederlandse Gasunie gegrond te verklaren;

2 de zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

3 de zienswijze van Werkgroep Natuurlijk Zeist-West buiten behandeling te laten;

4 de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;

5 in te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en

6 het bestemmingsplan De Uithof gegeven de beslispunten 1, 2, 3 en 4, gewijzigd, vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris, De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:
Wethouder Bosch zal voorafgaand aan de raadsvergadering nadere informatie aanreieken inzake het realiseren van een sportvoorziening en inzake het tijdschema van de verplaatsing van de volkstuinen.
datum: 16 feb 2010

status: A

samenvatting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO10.002225
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	4 maart 2010
Jaargang en nummer	2010 - 24

Vaststelling ontwerpbestemmingsplan De Uithof

Raadsvoorstel:

1 de zienswijzen van het Universitair Medisch Centrum Utrecht en N.V Nederlandse Gasunie gegrond te verklaren;

2 de zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

3 de zienswijze van Werkgroep Natuurlijk Zeist-West buiten behandeling te laten;

4 de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;

5 in te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en

6 het bestemmingsplan De Uithof gegeven de beslispunten 1, 2, 3 en 4, gewijzigd, vast te stellen.

Argumenten

1.1 De zienswijze geeft aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.

2.1 De zienswijze geeft aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.

3.1 Deze zienswijze is te laat ingediend.

4.1 Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5.1 Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijzen.

5.2 De ambtshalve voorgestelde wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan.

6.1 De in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

6.2 Er is sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Kanttekeningen

samenvatting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO10.002225
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	4 maart 2010
Jaargang en nummer	2010 – 24

6.1 Invoering van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen is vertraagd.

6.2 Het planschaderisico moet afgedekt worden.

6.3 De economische uitvoerbaarheid moet via overeenkomsten verzekerd worden.

toelichting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO10.002225
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	4 maart 2010
Jaargang en nummer	2010 - 24

Vaststelling ontwerpbestemmingsplan De Uithof

Context
Het bestemmingsplan De Uithof is één van de plannen uit de actualiseringsopgave. Tevens maakt het bestemmingsplan de bestuurlijk met de Uithofpartners overeengekomen ontwikkelingen mogelijk.

Ligging en begrenzing plangebied
De Uithof ligt aan de oostkant van Utrecht. Het plangebied wordt grofweg begrensd door: aan de noordzijde de gemeentegrens met de gemeente De Bilt, aan de oostzijde de gemeente Zeist en aan de zuidzijde de gemeente Bunnik. De gemeentegrens volgend naar het westen wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door de rijksweg A27. De plangrenzen van het bestemmingsplan sluiten aan op die van recente en toekomstige (nog te vervaardigen) bestemmingsplannen.

Doel van het bestemmingsplan
Doel van het nieuwe bestemmingsplan is, behalve het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader, het mogelijk maken van de ontwikkeling van De Uithof tot kennis- en zorgcentrum en een campus met wonen en bijbehorende voorzieningen. In het bestemmingsplan zijn de wijzigingen in de wet- en regelgeving en in het beleid van de verschillende overheden op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt. Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente om de uniformiteit van bestemmingen te bevorderen. Het bestemmingsplan zal zich, naast het mogelijk maken van de ontwikkelingen uit de Visie De Uithof, richten op het vastleggen van de (bestaande) functionele en ruimtelijke structuur. Uiteraard zal hierbij voldoende flexibiliteit worden geboden voor ontwikkelingen in de komende 10 jaar.

Overzicht voorgaande fasen
In oktober 2007 is De Visie De Uithof door ons college vastgesteld. In deze Visie is de ontwikkelingsrichting voor het gebied De Uithof uitgebreid beschreven. De belangrijkste wijziging in het bestemmingsplan ten opzichte van de vastgestelde visie, is een herschikking van het programma van het UMC Utrecht. Vanuit de oostelijke rand richting het entreegebied is een mogelijkheid opgenomen een

toelichting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO10.002225
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	4 maart 2010
Jaargang en nummer	2010 - 24

zorgboulevard te creëren ten behoeve van een beter zichtbare hoofdentree van het Universitair Medisch Centrum Utrecht.

Op 6 juli 2009 hebben wij ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan en tevens ermee ingestemd te starten met de inspraak en het vooroverleg. Vanaf 6 augustus 2009 heeft het voorontwerp zes weken ter inzage gelegen tot en met 16 september 2009. Parallel aan de inspraak is overleg gevoerd met de relevante diensten van Rijk en provincie, de Universiteit Utrecht, het Universitait Medisch Centrum Utrecht en de Hogeschool Utrecht en is de wijkraad om advies gevraagd. De inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan De Uithof is gelijk gestart met de inspraak op de MER-beoordeling van De Uithof, waarover op 7 juli 2009 door uw raad is besloten (Jaargang 2009, nr. 76). Er zijn geen inspraakreacties ontvangen op de MER-beoordeling.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn dertien inspraakreacties ontvangen, inclusief de reacties van de Universiteit Utrecht, het Universitair Medisch Centrum Utrecht en de Hogeschool Utrecht, en diverse overleginstanties hebben gereageerd. De reacties betreffen onder andere de opgenomen bouwhoogten, bebouwingspercentages, sciencebestemming, zorgboulevard, hoogteaccenten, woontorens, verkeersbestemmingen, functies, ligging kavels, mogelijkheid van vertramming van de HOV-baan, sportvoorzieningen, parkeren, waaronder de P&R-voorziening, milieuaspecten, groenvoorzieningen, aardgasleiding en water. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat, van een gemeentelijke reactie voorzien, en gebundeld in de Nota van inspraak en overleg bestemmingsplan De Uithof.

Advies Wijkraad
De wijkraad heeft advies uitgebracht op het ontwerpbestemmingsplan. Het advies van de wijkraad is opgenomen in het vaststellingsrapport, inclusief de reactie daarop.

Op 17 november 2009 hebben wij ingestemd met de beantwoording van de inspraakreacties en het ontwerpbestemmingsplan, en heeft het ontwerpbestemmingsplan vervolgens van 19 november tot en met 30 december 2009, zes weken ter visie gelegen. Binnen de terinzagetermijn zijn zes zienswijzen ingediend. Buiten de termijn is één zienswijze ontvangen.
Universiteit Utrecht heeft per brief laten weten te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

toelichting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO10.002225
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	4 maart 2010
Jaargang en nummer	2010 - 24

Argumenten

1.1 De zienswijze geeft aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.

Het Universitair Medisch Centrum Utrecht verzoekt de (woon)toren in het bestemmingsplan mogelijk te maken. De huidige bestemming laat een tweetal (woon)torens niet toe. Deze (woon)torens zijn al besproken met de gemeente en passen ook binnen de Visie De Uithof. Het bestemmingsplan wordt daarom zodanig aangepast dat de (woon)torens mogelijk worden gemaakt.

N.V. Nederlandse Gasunie heeft verzocht binnen de bestemming 'Leiding - Gas' een aanlegvergunningplicht op te nemen, zodat de veiligheid en de leidingen beter worden gewaarborgd. Naar aanleiding van deze zienswijze is deze aanlegvergunningplicht opgenomen in de regels van de bestemming 'Leiding - Gas'. Tevens heeft N.V. Nederlandse Gasunie verzocht de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van twee meter op te hogen naar drie meter. Dit in verband met de markeringspalen (vliegpalen) die de N.V. Nederlandse Gasunie gebruikt voor haar tweewekelijkse helicoptervluchten. Ook dit verzoek is gehonoreerd.

Voor een uitgebreide samenvatting en motivering wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

2.1 De zienswijze geeft aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.

De stichting Milieuzorg Zeist e.o. stelt dat de weilanden tussen De Uithof en Oostbroek de bestemming 'Groen-Weide' zou moeten krijgen, de aanduiding 'swr-01' (specifieke vorm van waardeverkaveling) ook aan de gebieden moeten worden toegekend aan het gebied ten noorden van de Sorbonnelaan. Dit onderdeel van de zienswijzen wordt gegrond geacht en de plankaart zal hierop worden aangepast.

Tevens stelt de stichting Milieuzorg e.o. dat in de Nota van inspraak en overleg is aangegeven dat aan de Hoofddijk de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' zou worden gegeven, maar behalve de aanduiding 'Waarde - Archeologie' en 'landschapswaarden', heeft de stichting deze dubbelbestemming niet terug kunnen vinden. Volgens de stichting zou in ieder geval in de bestemming 'Groen' ook de doeleinden natuur- en landschappelijke waarden moeten worden opgenomen.

toelichting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO10.002225
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	4 maart 2010
Jaargang en nummer	2010 - 24

De dubbelbestemming en de aanduidingen 'Waarde - Archeologie' en 'landschapswaarden' zijn wel opgenomen op de plankaart, maar naar aanleiding van deze zienswijze is nogmaals kritisch gekeken naar de functieaanduiding 'landschapswaarden' en is geconstateerd dat de verwerking ervan in de regels niet volledig was. Dit zal leiden tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan: de functieaanduiding 'landschapswaarden' wordt nu over de gehele Hoofddijk gelegd, te weten tot aan het Fort (met uitzondering van de kruising met de Universiteitsweg), en dienovereenkomstig ook opgenomen in de bijbehorende regels van de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Water', inclusief aanlegvergunningplicht.

Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Voor een uitgebreide samenvatting en motivering wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

3.1 Deze zienswijze is te laat ingediend.

De zienswijze van Werkgroep Natuurlijk Zeist-West is via de post op 6 januari 2010 verzonden. Dit is een week buiten de termijn. Daarmee dient deze zienswijze op grond van vaste jurisprudentie van de Raad van State buiten beschouwing te blijven. Er zijn geen omstandigheden of feiten die een andere conclusie rechtvaardigen. Reclamant geeft zelf aan dat de vakantieperiode de reden voor de termijnoverschrijding was. Dit is, eveneens op grond van vaste jurisprudentie, geen verschoonbare reden.

4.1 Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

De overige zienswijzen hebben met name betrekking op de vraag naar sciencebedrijven, gebrek aan sportfaciliteiten, mogelijke geluidsproblemen, luchtberekeningen, verantwoordingsplicht in het kader van externe veiligheid, hoogteaccenten, P&R-voorziening en natuur- en groenwaarden.

Om uiteenlopende redenen kan niet tegemoet worden gekomen aan deze zienswijzen.

Voor een uitgebreide samenvatting en motivering wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

toelichting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO10.002225
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	4 maart 2010
Jaargang en nummer	2010 - 24

5.1 Het vaststellingsrapport gaat uitgebreid en gemotiveerd in op de zienswijzen.
Er zijn zes ontvankelijke zienswijzen ingediend. Bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan De Uithof moeten de ontvankelijke zienswijzen gemotiveerd worden meegewogen. De uitgebreide motivering van de beslispunten 1, 2 en 3 zijn terug te vinden in het vaststellingsrapport.

5.2 De ambtshalve voorgestelde wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging en de periode daarna zijn diverse wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.
De voornaamste wijzigingen zijn hieronder genoemd:

Toelichting en regels
In hoofdstuk 7.5 worden ten aanzien van de bestemmingen de bestemming 'Tuin - Botanisch' en 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg' de op de verbeelding (plankaart) opgenomen wijzigingsbevoegdheden nader toegelicht. Deze wijzigingsbevoegdheid ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan en is noodzakelijk om de gronden waarop de hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, te kunnen worden gewijzigd in hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief tram. Voor de rest van het tracé was deze wijzigingsbevoegdheid wel correct opgenomen in de regels.

In hoofdstuk 5.7 wordt nu een verwijzing opgenomen naar het ALU2009 en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: door het ALU2009 en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is aangetoond dat in 2015 wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Vanuit een oogpunt van luchtkwaliteit vormt de ontwikkeling in De Uithof die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, derhalve geen belemmering. Het voor deze tijd opgestelde luchtkwaliteitrapport (mei 2009) wordt voor de volledigheid nog wel bijgevoegd in het bijlagenboek bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Aangezien de functieaanduiding 'landschapswaarden' mede over de bestemming 'Water' en 'Groen' valt, worden binnen deze bestemmingen deze aanduiding ook vermeld in de regels en wordt een aanlegvergunningplicht toegevoegd ter bescherming van deze waarden.

Bijlagen
Aan de bijlagen van de regels wordt een overzicht van de functies en metrages

toelichting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO10.002225
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	4 maart 2010
Jaargang en nummer	2010 - 24

toegevoegd, voortvloeiende uit de wetgeving rondom de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Dit overzicht zal als nulpunt gelden, op basis waarvan de in de regels mogelijk gemaakte extra metrages mogen worden toegevoegd.

Voor het volledige overzicht van de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar het vaststellingsrapport.

6.1 *De in het vaststellingsrapport weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.*
Voor een uitgebreide samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende vaststellingsrapport.

6.2 *Er is sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'.*
Wet en jurisprudentie eisen dat een bestemmingsplan voldoet aan de zogenaamde eisen van een goede ruimtelijke ordening. De op elkaar afgestemde plantoelichting, regels en verbeelding geven hier, in samenhang met het vaststellingsrapport, blijk van.

Kanttekeningen

6.1 *Invoering van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen is vertraagd.*
Ondanks diverse inspanningen is het nog niet gelukt een volledige overzichtslijst te verkrijgen met hierop de gegevens op grond van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen. Getracht wordt dit overzicht alsnog toe te voegen ten tijde van de vaststelling door uw raad.

6.2 *Het planschaderisico moet afgedekt worden.*
Voordat het voorliggend ontwerpbestemmingsplan De Uithof door uw raad wordt vastgesteld, moeten er planschadeovereenkomsten gesloten worden met de partijen die op basis van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan De Uithof uitbreidingsmogelijkheden krijgen.

6.3 *De economische uitvoerbaarheid moet via overeenkomsten verzekerd worden.*

Kostenverhaal is alleen mogelijk indien de partijen die door het voorliggend ontwerpbestemmingsplan De Uithof uitbreidingsmogelijheden krijgen, vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld een anterieure kosenverhaalovereenkomst sluiten met de gemeente dan wel door een

toelichting

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO10.002225
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	4 maart 2010
Jaargang en nummer	2010 - 24

exploitatieplan op te stellen. In De Uithof heeft de gemeente al diverse overeenkomsten gesloten met partners waarin in dit kostenverhaal is voorzien. Alle partijen bij deze overeenkomsten die uitbreidingsmogelijkheden krijgen in De Uithof zullen derhalve vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, moeten bevestigen dat deze overeenkomsten als anterieure overeenkomsten worden aangemerkt, teneinde te kunnen stellen dat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal Stadsontwikkeling zorgdragen voor de verdere afhandeling van het bestemmingsplan. Het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen personen die een zienswijze hebben ingediend beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtsrpaak van de Raad van State. Ook kan een ieder tegen het deel van het plan dat gewijzigd is vastgesteld beroep instellen. Tevens kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt dan opgeschort totdat een uitspraak is gedaan over de voorlopige voorziening. De uitspraak op voorlopige voorziening kan circa 3 maanden duren. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet uitspraak over de ingediende beroepschriften binnen één jaar na afloop van de beroepstermijn.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- - Bestemmingsplan De Uithof;
- - Bijlagenboek met de diverse (milieu)onderzoeken;
- - Vaststellingsrapport bestemmingsplan De Uithof.

Eerdere besluitvorming

- Collegebesluit voor de start van de inspraak: 6 juli 2009
- Collegebesluit voor start vaststellingsprocedure: 17 november 2009

raadsbesluit

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	StadsOntwikkeling Sector Ontwikkeling Stedenbouw & Monumenten
Kenmerk	SO10.002225
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	4 maart 2010
Jaargang en nummer	2010 - 24

Vaststelling ontwerpbestemmingsplan De Uithof

Besluit

1 de zienswijzen van het Universitair Medisch Centrum Utrecht en N.V Nederlandse Gasunie gegrond te verklaren;

2 de zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;

3 de zienswijze van Werkgroep Natuurlijk Zeist-West buiten behandeling te laten;

4 de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;

5 in te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren en

6 het bestemmingsplan De Uithof gegeven de beslispunten 1, 2, 3 en 4, gewijzigd, vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 4 MRT 2010

De griffier, De burgemeester,





Inhoudsopgave

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding 9

1.1 Aanleiding 9
1.2 Doelstelling 9
1.3 Ligging en begrenzing plangebied 10
1.4 Vigerende plannen 11
1.5 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 13

2.1 Inleiding 13
2.2 Ruimtelijke structuur 13
2.3 Functionele structuur 20
2.4 Conclusie 29

Hoofdstuk 3 Beleidskader 31

3.1 Inleiding 31
3.2 Rijksbeleid 31
3.3 Provinciaal beleid 33
3.4 Regionaal beleid 34
3.5 Gemeentelijk beleid 35
3.6 Lokaal beleid 46
3.7 Conclusies relevant beleid 49

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 51

4.1 Algemeen 51
4.2 Ruimtelijke zonering van de bebouwde ruimte 51
4.3 Programma bebouwde ruimte 57
4.4 Onbebouwde ruimte 66
4.5 Conclusie planbeschrijving 68

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 71

5.1 Algemeen 71
5.2 Milieueffectenrapportage 71
5.3 Geluidhinder 72
5.4 Milieuhinder bedrijvigheid 74
5.5 Geur 74
5.6 Externe veiligheid 75
5.7 Luchtkwaliteit 80
5.8 Bodemkwaliteit 81

5.9 Flora en Fauna 82
5.10 Water 85
5.11 Archeologie 89
5.12 Kwaliteit van de leefomgeving 92
5.13 Conclusie 95

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 97

6.1 Economische uitvoerbaarheid 97
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 99

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving 101

7.1 Inleiding 101
7.2 Planvorm 101
7.3 Opbouw regels 102
7.4 Nadere toelichting begripsomschrijvingen 103
7.5 Artikelsgewijze toelichting 103
7.6 Lijst van horeca-inrichtingen 110
7.7 Handhaving 110

Bijlagen (apart bijlagenboek)

Bijlage 1 MER-beoordeling
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
Bijlage 3 Externe veiligheid
Bijlage 4 Luchtkwaliteitonderzoek
Bijlage 5 Ecologisch onderzoek
Bijlage 6 Toetsingsinstrument milieuthema's in de openbare ruimte
Bijlage 7 Bereikbaarheidsonderzoek De Uithof

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 133

Artikel 1 Begrippen 133
Artikel 2 Wijze van meten 139

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 141

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening 141
Artikel 4 Groen 142
Artikel 5 Groen - Weide 144
Artikel 6 Maatschappelijk 146
Artikel 7 Maatschappelijk - Gezondheidszorg 147
Artikel 8 Maatschappelijk - Onderwijs 150
Artikel 9 Science 152
Artikel 10 Sport 154
Artikel 11 Tuin - Botanisch 156
Artikel 12 Verkeer 157
Artikel 13 Verkeer - Parkeergarage 159
Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied 161
Artikel 15 Water 163
Artikel 16 Wonen 164
Artikel 17 Wonen - Campus 166
Artikel 18 Leiding - Gas 168
Artikel 19 Waarde - Archeologie 169
Artikel 20 Waarde - Cultuurhistorie 170

Hoofdstuk 3 Algemene regels 171

Artikel 21 Antidubbeltelbepaling 171
Artikel 22 Algemene bouwregels 172
Artikel 23 Algemene gebruiksregels 173
Artikel 24 Algemene aanduidingsregels 174
Artikel 25 Algemene ontheffingsregels 175
Artikel 26 Algemene procedureregels 176
Artikel 27 Overige regels 177

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 179

Artikel 28 Overgangsrecht 179
Artikel 29 Slotregel 180

Bijlagen bij regels 181

Bijlage 1 Lijst van horeca-activiteiten: toelichting 183
Bijlage 2 Lijst van Horeca-activiteiten 185
Bijlage 3 Lijst van Bedrijfsactiviteiten: toelichting 187
Bijlage 4 Lijst van Bedrijfsactiviteiten 191
Bijlage 5 Lijst van Bedrijfsactiviteiten: opslag 197

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Uithof is een belangrijk kennis- en zorggebied voor de stad Utrecht. Het gebied dankt zijn bekendheid hoofdzakelijk aan de vestiging van de Universiteit Utrecht, het Universitair Medisch Centrum Utrecht en de Hogeschool Utrecht. De Universiteit Utrecht, het Universitair Medisch Centrum Utrecht, de Hogeschool Utrecht en de stad Utrecht zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De Universiteit Utrecht is de grootste universiteit van Nederland en het Universitair Medisch Centrum Utrecht heeft een landelijke toppositie in (bio)medisch onderzoek, onderwijs en academische patiëntenzorg.

De stad Utrecht wil zich blijven profileren als ontmoetingsplaats voor talent met een breed aanbod aan opleidingen, een plezierige woonstad voor studenten en onderzoekers en een toplocatie voor gespecialiseerde life science (biotechnologie).De gezamenlijke partijen streven een hoge ambitie na bij de verdere ontwikkeling van De Uithof tot kennis- en zorgcentrum met campus en Science Park. Twee initiatieven geven hier verder vorm aan:

- het verder ontwikkelen van De Uithof tot kenniscentrum met campus (studentenhuisvesting) op initiatief van de Universiteit Utrecht. Het streven van de Universiteit Utrecht naar een campusontwikkeling is onderschreven door de andere Uithofpartners: de Hogeschool Utrecht en het Universitair Medisch Centrum Utrecht;
- een (life) Science Park in De Uithof, bestaande uit een cluster van kennisintensieve bedrijven en/of instellingen die nauw verbonden zijn aan de universiteit en medische centra in De Uithof, op initiatief van provincie, gemeente, Universiteit Utrecht en Universitair Medisch Centrum Utrecht.

Naar aanleiding van deze ambities heeft de gemeente een discussienota opgesteld, 'Utrecht, ontmoetingsplaats voor talent' (2003). De uitgangspunten van de discussienota zijn:

- De Uithof verder ontwikkelen tot kennis- en zorgcentrum: Universiteit Utrecht, Universitair Medisch Centrum Utrecht, Hogeschool Utrecht en Science Park;
- De Uithof ontwikkelen tot campus met wonen en bijbehorende voorzieningen;
- De Uithof moet goed bereikbaar zijn;
- Het Stedenbouwkundig Plan Koolhaas/Zaaijer geldt als stedenbouwkundig kader;
- De huidige contouren tussen het weidelandschap en bouwvlakken blijven gehandhaafd.

De uitgangspunten zijn bestuurlijk onderschreven. Op basis van deze uitgangspunten is door de gemeente samen met de Uithofpartijen de 'Visie De Uithof, visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling' opgesteld. Het stedenbouwkundig plan Koolhaas/Zaaijer (1993) is het ruimtelijke kader waarbinnen deze visie is opgesteld en de huidige ontwikkelingen plaatsvinden.

Dit bestemmingsplan is een vertaling van de Visie De Uithof en heeft tot doel de lopende plannen en ontwikkelingen voor de komende 10 jaar te faciliteren en juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Doelstelling

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan De Uithof als kennis- en zorgcentrum met campus en Science Park planologisch-juridisch mogelijk te maken. Deze ontwikkeling is uitgewerkt in de Visie De Uithof en deze visie vormt dan ook de basis voor dit bestemmingsplan. Het plan richt zich daarnaast op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

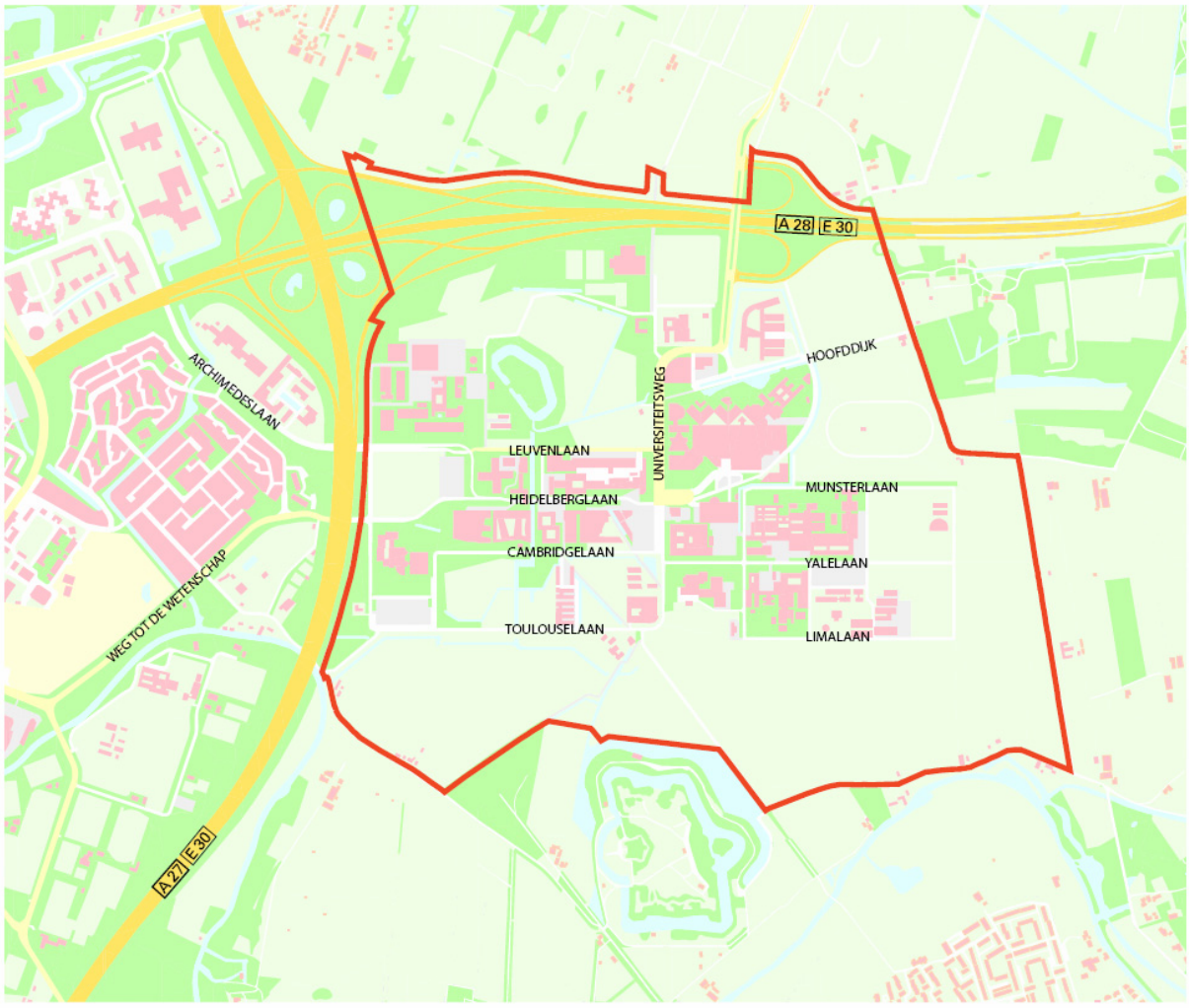
In het plan zijn de wijzigingen in de wet- en regelgevingen en het beleid van de verschillende overheden op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt. Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen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

Het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan De Uithof is opgenomen in de notitie 'Meerjarenplanning bestemmingsplannen 2000-2010' van de afdeling Stedenbouw en Monumenten van Stadsontwikkeling van de gemeente Utrecht. In deze notitie wordt een meerjarenplanning gegeven voor het actualiseren van planologisch-juridische regelingen voor het gemeentelijk grondgebied.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

1.3.1 Ligging

Het gebied De Uithof is gelegen aan de oostkant van Utrecht. Zowel op de kaart als fysiek is het gebied goed herkenbaar. Het lijkt op een bruggenhoofd, losgesneden door de rijksweg A27. De oostelijke stadsrand kent een grote verscheidenheid aan landschappen. Het ligt ingesloten tussen het rivierenlandschap van de Kromme Rijn en de Utrechtse Heuvelrug. In het gebied zijn vele landgoederen waaronder Amelisweerd. Het gebied had lange tijd een strategische betekenis, omdat het deel uitmaakte van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Met name om deze reden is het tot 1960 grotendeels onbebouwd gebleven en is het gebruikt voor landschaps- en natuurdoeleinden.



Afbeelding 1: Plangebied

1.3.2 Begrenzing

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de gemeente De Bilt, aan de oostzijde door de gemeente Zeist (Bunnikseweg en Tolakkerlaan) en aan de zuidzijde door de gemeente Bunnik (Rijnsoever en Zandlaan). Een deel van de rijksweg A28 valt binnen het plangebied. De gemeentegrens volgend naar het westen wordt het gebied aan de westzijde begrensd door de rijksweg A27.

1.4 Vigerende plannen

Binnen het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Goedgekeurd door GS
De Uithof	26-05-1983	12-02-1985[1]
Uitbreidingsplan Universiteitscentrum De Bilt	26-10-1960	24-07-1961
Uitbreidingsplan Universiteitscentrum Utrecht	08-12-1961	05-06-1961

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies heeft hier een plek. Hoofdstuk 3 bevat in het kort en voor zover relevant een toelichting van het beleidskader, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen. In Hoofdstuk 4, de planbeschrijving, wordt de visie op de ruimtelijke structuur van De Uithof geïntroduceerd. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in Hoofdstuk 5 aan bod. De hoofdstukken 7 en 6 behelzen respectievelijk de juridische aspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In de bijlagen zijn de relevante onderzoeksrapporten opgenomen. De conclusies uit de onderzoeken staan in Hoofdstuk 5. Ten tweede is in de bijlagen de samenvatting en beantwoording van de overlegreacties, het advies van de wijkraad en de samenvatting en beantwoording van de inspraak opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft nader inzicht in de huidige situatie van het plangebied en analyseert het gebied in ruimtelijk en functioneel opzicht. Voor zover de verschillende onderdelen van dit hoofdstuk daartoe aanleiding geven, wordt aan het einde van de verschillende paragrafen een aantal conclusies en uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Deze vormen een basis voor de ruimtelijk gewenste ontwikkeling van De Uithof dat in Hoofdstuk 4 (Planbeschrijving) is beschreven.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Korte kenschets

De Uithof is een universiteitsterrein van ongeveer 300 ha groot en bestaat uit diverse onderwijs-, kennis en zorginstellingen van de Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht en Universitair Medisch Centrum Utrecht. In De Uithof zijn op dit moment circa 2.100 studenteneenheden (waarvan 234 tijdelijk) gerealiseerd. De Uithof beschikt daarnaast nog over enkele detailhandelsvoorzieningen, een horecagelegenheid, een sportcomplex en een botanische tuin.

In het plangebied wisselen bebouwing en open landschap elkaar af. De bebouwingsclusters van De Uithof worden van elkaar gescheiden door openbare ruimtes, restanten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en delen van het oorspronkelijke landschap. Hierdoor is De Uithof verbonden met het omringende weidelandschap en met andere delen van de Waterlinie.

Het merendeel van de gronden van De Uithof is door de gemeente overgedragen aan de Universiteit Utrecht. Een deel van de infrastructuur is nog wel in eigendom van de gemeente.

2.2.2 Historische ontwikkeling

De Uithof is vernoemd naar de gelijknamige boerderij aan de Toulouselaan 45, een uithof van het Benedictijner klooster Oostbroek. Het klooster was een dubbelklooster: hierin konden zowel mannen als vrouwen toetreden). De huidige boerderij is de zeventiende-eeuwse opvolger van de middeleeuwse boerderij 'De Uithof'.

Het gebied bevindt zich deels in het stroomgebied van de Kromme Rijn. De Bisschopswetering ten oosten en zuiden van De Uithof zijn relicten van één van de nevengeulen van het stroomgebied van de eens meanderende rivier. Vanaf de 10e eeuw is het gebied in cultuur gebracht, allereerst door blokverkaveling vanaf de stroomruggen en vanaf de 12e eeuw door strokenverkaveling vanaf de ontginningsbasis de Hoofddijk ('Johannapolder'). De dijk en ook de Bisschopswetering waren de scheidingslijnen tussen de twee verkavelingstypen.

Ten zuiden van de Toulouselaan is nog een klein deel van de blokverkaveling herkenbaar. De Hoofddijk is nog deels in het gebied aanwezig. Andere oude structuren uit de vroegste verkavelingperiode zijn de Zandlaan, de Bisschopssteeg en het Hoge Bospad en de aan de andere zijde van de gemeentegrens gelegen Rijnsoever en Vossegatsedijk. Bij de inrichting van het gebied in 1960 tot universiteitsterrein is de oude verkavelingstructuur grotendeels - op bovengenoemde fragmenten na - onder de nieuwe stedenbouwkundige opzet verdwenen.

Een belangrijke ingreep in het gebied vond in de 19e eeuw plaats met de aanleg van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het fort aan de Hoofddijk, nu onderdeel van De Uithof, behoort tot de buitenste fortenlinie om Utrecht en werd in 1876-1879 opgericht. Op het fort zijn in 1918 groepsschuilplaatsen gebouwd en in 1936 een betonnen commandopost. Na de opheffing van de militaire status (1960) is het fort opgenomen in de aanleg van de botanische tuin van de universiteit. De gebouwen zijn nog aanwezig en als zodanig is het fort goed herkenbaar, maar het fort zelf is grotendeels vergraven. De militaire wegen zijn grotendeels onder de bebouwing verdwenen.

In 1954 zijn de verboden kringen van de forten vrijgegeven voor bebouwing. De verboden kringen waren schootsvelden rondom de forten waarbinnen alleen - bij uitzondering - houten gebouwen mochten staan en verder niet gebouwd mocht worden. De Kringenwet werd in 1951 opgeschort en in 1963 definitief ingetrokken. Dit vormde mede een aanzet in de planvorming voor het universiteitscentrum vanwege de explosieve groei van studenten in de jaren vijftig. Het gebied dat in aanmerking kwam, lag op het grondgebied van vier gemeenten: Utrecht, De Bilt, Zeist en Bunnik. In 1958 gaf de minister toestemming de universiteit te verplaatsen naar 'De Uithof'.

Het stedenbouwkundig plan voor De Uithof uit 1960 van J.A.G. van der Steur, gaat uit van een sterke functionele scheiding, een zuiver orthogonaal wegenstelsel en een zichtas op de Domtoren (vanaf Oxfordlaan). De architectonische invulling was eveneens zakelijk/functioneel. Architect Sj. Wouda ontwikkelde met Transitorium I (tegenwoordig het Marinus Ruppertgebouw) een interessante nieuwe gebouwtypologie: een binnenstraat met daaraan collegezalen en werkvertrekken. Het aantal faculteiten nam vervolgens een zodanige omvang aan dat het plan voor De Uithof uit 1960 moest worden aangepast. Deze aanpassing is gedaan door J.A. Kuiper.

In de jaren tachtig en negentig verhuisden het AZU en het WKZ vanuit de binnenstad naar De Uithof. De heldere ruimtelijke opzet slibde door de hoge concentratie aan voorzieningen en instellingen steeds verder dicht. In de jaren negentig gaf de universiteit opdracht een stedenbouwkundige ordening te laten uitwerken. Rem Koolhaas en Art Zaaijer (OMA) namen het stedenbouwkundig plan onder handen: de rechtlijnigheid van het oorspronkelijke plan werd tot uitgangspunt verklaard en geaccepteerd, het autoverkeer werd van de centrum-as (Padualaan Heidelberglaan) geweerd en het centrum werd het domein van fietsers, voetgangers en bussen. Daarnaast werd de inrichting van openbare ruimte en groen nader bekeken. De effecten van het Stedenbouwkundig Plan Koolhaas/Zaaijer (1993) zijn heden ten dage goed te zien. De laatste jaren is er binnen het stedenbouwkundig plan een indrukwekkende reeks van gebouwen met een hoogwaardige architectuur tot stand gekomen.

2.2.3 Samenhang met de stad en omgeving

2.2.3.1 Samenhang met de stad

De ligging van De Uithof aan de oostrand van de stad maakt dat er een fysieke afstand is tussen het stadscentrum en De Uithof. Hierdoor zijn er dagelijks grote bezoekersstromen vanuit de binnenstad (Centraal Station) en de diverse woonlocaties naar De Uithof en weer terug. Er bestaat een fietscorridor tussen het Centraal Station en De Uithof en die heeft weinig overcapaciteit. Een echt netwerk vanuit andere wijken is niet duidelijk aanwezig. Wel zijn er HOV-verbindingen direct tussen De Uithof en het Centraal Station. De Uithof ligt nu geïsoleerd ten opzichte van de stad en de verbindingen zijn onduidelijk en worden als sociaal onveilig ervaren. De verbindende lijnen tussen de stad en De Uithof kunnen als rode draad dienen bij toekomstige ruimtelijke plannen.

De lijnelementen (singels, Waterlinieweg en de rijksweg) en stedelijke gebieden (vooroorlogs en naoorlogs) in het oostelijk deel van de stad hebben een duidelijke onderlinge relatie. De lijnen markeren een overgang van stadsdeel naar stadsdeel: zoals de singels de overgang van de middeleeuwse stad naar de vooroorlogse stad markeren, zo markeert de Waterlinieweg de overgang van de vooroorlogse stad naar de naoorlogse stad. De doorgang over de singel is vormgegeven middels een brug; de passage naar de Waterlinieweg en de rijksweg A27 is een tunnel. In tegenstelling tot de brug, worden de tunnels als een barrière ervaren.

De beleving van de hierboven beschreven lijnen zou een kwaliteitsimpuls aan de stad kunnen geven als aan de Waterlinieweg en de rijksweg A27 dezelfde zorg zou worden besteed als aan de singels, en aan de tunnels dezelfde zorg zou worden besteed als aan de bruggen. Om de kwaliteit van de Waterlinieweg en de rijksweg A27 te vergroten kan bijvoorbeeld de profielbreedte worden benut voor een kwaliteitsslag, bijvoorbeeld door het toevoegen van groen. Een deel van het profiel zou kunnen worden benut als een lineair park, waaraan verschillende elementen zoals de Kromme Rijn, Lunetten, Vossegat en Blauwkapel zichtbaar worden gemaakt. Deze punten worden gekoppeld aan een ruime, hoge, zorgvuldig vormgegeven doorgang die weer een logische verbinding vormt tussen de naastgelegen gebieden.

2.2.3.2 Landschappen in de omgeving

Een Nationaal Landschap Rivierenland raakt De Uithof aan de zuidzijde, richting Fort Rhijnauwen en Amelisweerd. Het is een gebied met hoge landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden. De stempel Nationaal Landschap moet bescherming bieden aan deze (ruimtelijke) kwaliteiten en biedt (financiële) kansen aan allerlei ontwikkelingen.

Gezien de ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het plangebied kan alleen maar worden gesteld dat de verbinding van De Uithof met het Nationaal Landschap wordt versterkt. Immers, de doelstelling van het stedenbouwkundig plan is juist het verknopen van stad en land, door het landschap als het ware het gebied binnen te brengen, en bebouwing binnen strakke kaders te concentreren. Een aandachtspunt is de toegankelijkheid van dit nationaal landschap vanaf de noordwestzijde: door parkeergelegenheden te gebruiken en langzaamverkeersverbindingen te optimaliseren is de recreatieve waarde te verbeteren.

De Uithof kan zijn positie ten opzichte van de stad versterken door het terrein beter te oriënteren op de stad en de rijksweg A27. Het effect is tweeledig: herkenbaarheid van De Uithof aan de rijksweg A27 (het landelijke snelwegennet) en de verbinding met de stad. De verbinding met de stad kan bestaan uit een 'welkomstruimte' (vestibule), gevormd door een groene ruimte met landschappelijke elementen omzoomd door gebouwen met een representatieve gevel.

2.2.4 Landschap

De Uithof ligt landschappelijk in de overgang van het stuwwal-landschap (de Utrechtse Heuvelrug) naar het veenweide landschap. Het landschap vindt zijn oorsprong in een meanderend rivierensysteem. Het is een halfopen landschap met veel verschillende elementen: weiden, velden, boomgaarden, bossen, landgoederen, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Kromme Rijn.

De Uithof, met zijn karakteristieke architectuur en hoogbouw, is een vreemd element in het landschap. Het gebied is een moderne enclave in een cultuurhistorisch rijk landschap. Het zijn de tegenstellingen tussen De Uithof en het omliggende landschap die het totale landschap zo bijzonder maken: geconcentreerde hoogbouw tegenover uitgestrekte weilanden met een zoom van bossen en bosschages, hedendaagse architectuur tegenover de bouwkundige elementen van de landgoederen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De bebouwingsclusters van De Uithof worden van elkaar gescheiden door openbare ruimtes, restanten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie of delen van het oorspronkelijke landschap. Hierdoor is De Uithof verbonden met het omringende landschap en met andere delen van de Waterlinie. Op een verfijnde manier zijn groen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie ook opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan van De Uithof, waardoor er zichtrelaties ontstaan tussen De Uithof en het landschap. Zichtlijnen vanuit De Uithof richting landschap, maar ook zichtlijnen vanuit het landschap naar De Uithof.

Het ruimtelijk concept van De Uithof bestaat uit een sobere, robuuste stedenbouwkundige invulling in oost-westrichting en noord-zuidrichting. Dit zou een contrast aan moeten gaan met het oorspronkelijke landschap van diagonale verkavelingsrichtingen in de vorm van sloten, laantjes en houtwallen. Door de soms amorfe stedenbouwkundige invullingen en de rommelig en onoverzichtelijk ingerichte buitenruimte behorende bij deze stedenbouwkundige invullingen, komt dit contrast nu niet tot zijn recht. De uitstraling van de inrichting van het maaiveld sluit niet aan bij de belangrijke (inter-)nationale functie die De Uithof heeft. De opgave is om de inrichting van het maaiveld ingrijpend te verbeteren om dit contrast een grotere rol te geven als kernkwaliteit van De Uithof. De uitvoering van bouwplannen moet gelijk opgaan met de herinrichting van het omliggende gebied. Het contrast tussen landschap en bebouwing kan verder worden versterkt door het aanhouden van het principe 'schuin is oud, recht is nieuw'.

2.2.4.1 Nieuwe Hollandse Waterlinie

Landschappelijk waardevolle plekken binnen en aansluitend aan het plangebied zijn Fort Rhijnauwen en het Werk aan de Hoofddijk (een middelgroot fort, gebouwd in 1877), inclusief de tankgracht richting de Werken bij Griftenstein, twee onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de meest uitgewerkte en daardoor de indrukwekkendste van een stelsel van nationale verdedigingslinies. Kwetsbare delen van de Linie, hooggelegen terreinen en accessen bij (spoor-)wegen en rivieren, werden onder schot gehouden vanuit forten en andere bouwwerken.

Het Werk aan de Hoofddijk bewaakte, als vooruitgeschoven post, de acces Hoofddijk. De Hoofddijk was één van de oude radialen naar het centrum van Utrecht. Na 1945 verloor het systeem geleidelijk zijn noodzaak, het onderhoud aan de bouwwerken kwam op een laag pitje te staan en de beperkingen die de Waterlinie stelde aan de landbouw en de stadsuitbreiding kwamen te vervallen. In 1963 werd de Kringenwet definitief ingetrokken en verbrokkelde ook het beheer. De terreinen verloren meer en meer hun historische sporen. Hoewel de militaire noodzaak is verdwenen, kan de Waterlinie nog wel degelijk van betekenis zijn.

Sedert de jaren '60 is het Werk aan de Hoofddijk in gebruik bij de Universiteit Utrecht en vanaf 1988 formeel in eigendom. Het Werk is grotendeels vergraven en op het Werk is een botanische tuin aangelegd. De oude tankgracht is in het plangebied nog deels aanwezig en waterde oorspronkelijk af op de Kromme Rijn en het stadswater (centrum Utrecht).

2.2.4.2 Landschap in relatie tot nieuwe ontwikkelingen

Het toevoegen van extra woonprogramma, bijbehorende voorzieningen, (life) science activiteiten en extra vierkante meters voor onderwijs en zorg in De Uithof is landschappelijk gezien mogelijk, mits:

- de huidige landschappelijke en recreatieve waarden ten oosten van Utrecht worden versterkt. Het zichtbaar maken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie speelt hierin een belangrijke rol;
- het contrast tussen de bebouwingsclusters en het oorspronkelijke landschap zichtbaar wordt gemaakt. Van groot belang is het scherp benoemen van de grenzen tussen de bestaande bebouwingsclusters en het waardevolle oorspronkelijk landschap. Zowel door het verdichten in de bestaande bebouwingsclusters als het per cluster vormgeven van de onbebouwde, wordt het contrast met de landschappelijke fragmenten opgevoerd en blijven de maat en schaal van het oorspronkelijke landschap gegarandeerd;
- het gebruik van het oorspronkelijke weidelandschap aansluit bij het oorspronkelijke agrarische gebruik waardoor het contrast met de bebouwde clusters aanwezig blijft;
- de inrichting van de onbebouwde ruimte binnen de bebouwingsclusters aansluit bij de functies binnen het cluster, zodat een aantrekkelijk woon- en leefmilieu ontstaat.

2.2.5 Structuurbepalende elementen

De Uithof bestaat uit grootschalige bebouwing en clusters van bebouwing in een open en groene setting. Tussen de clusters van bebouwing bevinden zich grote open groengebieden die deel uitmaken van het omringend landschap. De bebouwing en een deel van de hoofdwegen zijn georiënteerd in noord-zuid-richting en oost-west-richting. Dit gegeven maakt dat er sprake is van een orthogonale opbouw. De hoogte van de bebouwing varieert. Het hoogste gebouw in De Uithof is het W.C. Van Unnik gebouw, dat een hoogte heeft van 22 bouwlagen (circa 75 meter hoog).



Afbeelding 2: W.C. Van Unnink gebouw

De stedenbouwkundige setting is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan van Rem Koolhaas en Art Zaaijer (1993), dat het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van De Uithof vormt. Het plan gaat uit van de meest in het oog springende kwaliteit van het gebied: het prachtige parkweidelandschap dat nog in en om De Uithof aanwezig is. Dit landschap is karakteristiek voor De Uithof en moet behouden en, waar mogelijk, versterkt worden.

Een ander uitgangspunt van het plan is het ongecontroleerd uitdijen van de bebouwing een halt toe te roepen. Dit olievlekprincipe heeft geleid tot een verspreide, onsamenhangende bebouwing die veel ruimte consumeert zonder van de kwaliteiten van die ruimte en het landschap te profiteren. In aanzet is nog de groepering van gebouwen in ruimtelijke en functionele clusters aanwezig, stammend van het allereerste plan voor De Uithof. Dit gegeven wordt aangegrepen als principe om tot een heldere ordening te komen van landschap, bebouwing en infrastructuur. De bebouwing wordt geconcentreerd in afzonderlijke clusters en bouwblokken. Voor deze clusters en bouwblokken worden strikte grenzen (rooilijnen) vastgesteld. Bebouwing wordt exact op de cluster en bouwblokgrenzen gesitueerd. Daarbinnen kunnen zij in grote vrijheid groeien, daarbuiten is bouwen verboden. Met het bebouwen van de clusters op de grens in lijn met en tegen de gevels van de naastliggende bebouwing ontstaan herkenbare groepen gebouwen. De concentratie binnen de clustergrenzen maakt de afzonderlijke gebouwen tot directe buren van elkaar. Zo ontstaat een structuur van goed nabuurschap die volop ruimte biedt aan het leggen van contacten, het uitwisselen van ideeën en het delen van faciliteiten.

Met het bouwen op en binnen strikte cluster en bouwblok grenzen wordt zuinig omgegaan met de aanwezige ruimte. De compacte bebouwing kan met een minimale, efficiënte infrastructuur worden ontsloten. Landschap en natuur worden zo maximaal gespaard. Het groen contrasteert met de hoge bebouwingsdichtheid van de clusters en vormt zo tegelijkertijd het scheidende element tussen de clusters en het bindende element van De Uithof.

Om het contrast tussen landschap en bebouwing, tussen oud en nieuw nog verder te versterken, is tegenover de historische scheefstanden van de waterlopen en houtwallen de oriëntatie van de clusters en de nieuwe bebouwing strikt orthogonaal noord-zuid en oost-west gehouden. De ontmoetingen tussen de weides, de oude schuine dijkjes en waterlopen en de haakse wegen en eigentijdse gebouwen getuigen zo van de ontwikkeling van De Uithof tot groene campus van Utrecht.

2.2.6 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

Er bevindt zich in het gebied één beschermd rijksmonument en dit betreft boerderij De Uithof aan de Toulouselaan 45. De boerderij is van het T-huistype en gebouwd aan het begin van de 17e eeuw en heeft één bouwlaag en een rieten kap. Het pand is van architectonisch belang en tevens van belang als gaaf bewaard gebleven 17e-eeuwse boerderij. Na brand is de boerderij geheel gerestaureerd in 2006. Voor monumenten geldt overigens dat er bij wijzigingen aan het monument zelf, naast een bouwvergunning ook een monumentenvergunning vereist is.



Afbeelding 3: Boerderij De Uithof

In het plangebied bevindt zich ook een fort, gelegen aan de Budapestlaan (voormalige Hoofddijk, nu botanische tuin). Dit fort kan worden gekenmerkt als een beeldbepalend element. Het fort is in 1877-1879 gebouwd als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze waterlinie werd vanaf 1815 aangelegd en liep van Muiden tot aan de Biesbosch met als doel de vijand tegen te houden middels het onder water zetten van land. Op belangrijke accessen (toegangswegen) werden forten ter verdediging aangelegd. Utrecht werd ook binnen de linie getrokken en kreeg een eerste ring van forten in de periode 1818-1820.

Naast de forten kwamen er waterstaatkundige werken zoals sluizen ten behoeven van het inunderen (onder water zetten) en werden de forten onderling verbonden door gedekte wegen. Vanwege de verbetering van het geschut was in de loop van de 19e eeuw een tweede fortenring nodig op grotere afstand van de stad. Ook kwamen op enkele zwak geachte plekken nog wat extra werken, waaronder het fort aan de Hoofddijk, opgeleverd in 1879.

Het fort bestond uit een aarden werk, waarop een bakstenen - bomvrije - kazerne is gebouwd (1880) en een viertal groepsschuilplaatsen in 1918. In 1936 werd op het binnenfort een commandopost gebouwd. De met zware gewelven overdekte bomvrije kazerne heeft naast de gebruikelijke manschappenruimtes een overwelfde gang en magazijnen. Alle gebouwen waren afgedekt met een metersdikke laag grond. In de jaren zestig is het fort opgenomen in de aanleg van het universiteitscentrum De Uithof. Het fort zelf is vergraven en de grachten zijn opgevuld. Het terrein is opgehoogd met natuursteen waarmee een rotstuin werd gecreëerd. De bomvrije kazerne werd ingericht als laboratorium en als opslag voor gevoelige instrumenten. De vier groepsschuilplaatsen zijn van het type 1918, deze zijn van gewapend beton, ze hebben een flauw hellende bovenzijde en een schuine ingangszijde. Bij de meeste groepsschuilplaatsen is de toegangsdeur verdwenen of dichtgemetseld.

Dankzij het actieve architectuurbeleid van de Universiteit Utrecht en Hogeschool Utrecht zijn de meeste van de nieuwe gebouwen bijzonder fraai. In de welstandsnota zijn deze gebouwen aangeduid als 'respect': essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd. De botanische tuin en de proefboerderij zijn in de welstandsnota aangeduid als 'behoud': behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en het versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard.

De ecologische waarde van Fort Hoofddijk is beperkt als gevolg van de Botanische Tuinen die op het fort zijn aangelegd. Het fort ligt ten opzichte van de regionale ecologische hoofdstructuur geïsoleerd en heeft alleen een lokale betekenis voor De Uithof. Er komt geen wijziging in de bestaande situatie. In de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van Fort Hoofddijk als een te handhaven historisch/landschappelijk waardevol element.

2.2.7 Conclusie

Met name het landschap en de gekozen stedenbouwkundige structuur geven de ruimtelijke kwaliteiten weer van het gebied, die bij de toekomstige planontwikkeling als randvoorwaarden gelden. Het betreft de volgende randvoorwaarden:

- Behoud aandacht voor aanwezige historische elementen in het plangebied (o.a. historische lijnstructuren, boerderij De Uithof, Werk (fort) aan de Hoofddijk)
- Tevens mogelijkheden bieden voor de ontwikkeling van hoogstaande architectuur;
- Versterk de samenhang van De Uithof met de stad Utrecht door de lijnen tussen de stad en De Uithof als rode draad te hanteren bij toekomstige ruimtelijke plannen;
- Behoud en versterk het contrast tussen de bebouwingsclusters (rood, recht en nieuw) en het oorspronkelijke landschap (groen, schuin en oud) door:
    1. het scherp benoemen van de grenzen tussen de bestaande bebouwingsclusters en het waardevolle oorspronkelijk landschap;
    2. bij verdere verdichting de bebouwing strikt orthogonaal noord-zuid en oost-west te houden;
    3. nieuwe bebouwing geconcentreerd te houden in clusters van bestaande groepen bebouwing;
    4. de inrichting van de openbare ruimte ingrijpend te verbeteren om het contrast een grotere rol te geven als kernkwaliteit van De Uithof, waarbij de uitvoering van bouwplannen gelijk op moet gaan met de herinrichting van het omliggende gebied;

- Versterk de huidige landschappelijke en recreatieve waarden ten oosten van Utrecht door:
  1. de Nieuwe Hollandse Waterlinie zichtbaar te maken;
  2. het gebruik van het oorspronkelijke landschap aan te laten sluiten bij het oorspronkelijke agrarische gebruik;
- Maak een goede recreatieve verbinding met het aanliggende Nationaal Landschap Rivierenland, waar onder meer Amelisweerd onderdeel van uitmaakt;
- Sluit bij de inrichting van de onbebouwde ruimte binnen de bebouwingsclusters aan bij de functies binnen het cluster, zodat een aantrekkelijk woon- en leefmilieu ontstaat. Vermijd daarbij eenzijdige woonfuncties, zodat de levendigheid in het gebied behouden blijft.

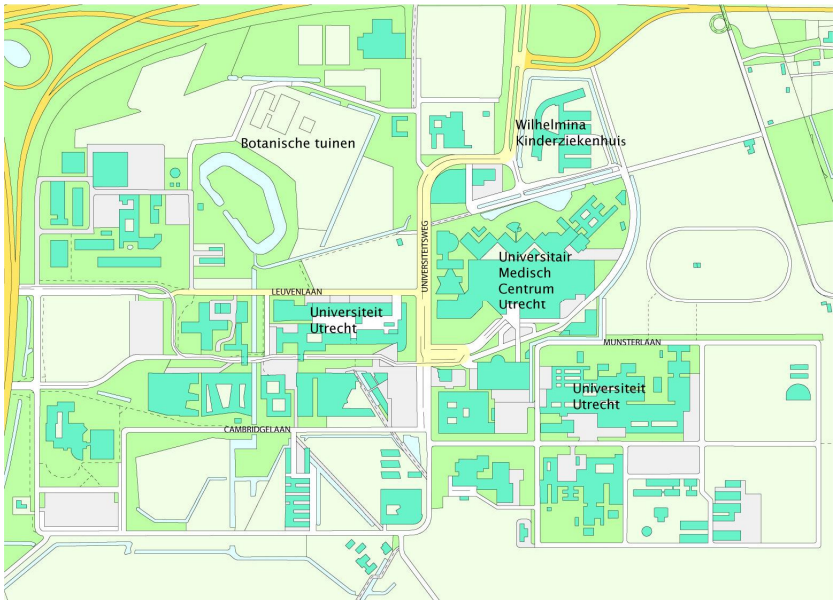
Voor wat betreft de samenhang met de stad is het daarnaast belangrijk om de positie van De Uithof te versterken door een betere oriëntatie op de stad en de rijksweg A27, en de verbinding van De Uithof met de stad. Dit kan door uit een 'welkomstruimte' (vestibule) te creëren, gevormd door een groene ruimte met landschappelijke elementen omzoomd door gebouwen met een representatieve gevel.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Algemeen

Vanaf 1960 heeft de Universiteit Utrecht opleidingen vanuit het centrum van de stad Utrecht naar Universiteitscentrum De Uithof verplaatst. De Uithof is hierdoor opgezet met een eenzijdige functionele structuur: alleen onderwijs en hieraan gerelateerde (onderzoeks-)voorzieningen. In een later stadium zijn daar aanvullende voorzieningen bijgekomen, zoals het Universitair Medisch Centrum Utrecht waaronder het Centraal Militair Hospitaal. Vanaf 1980 is er een verdere concentratie ontstaan van onderwijs-, wetenschap/science- en zorgfuncties.

Eind jaren 1990 is gestart met het bouwen van studentenwoningen om de kamernood in Utrecht te verminderen en de leefbaarheid in De Uithof te vergroten. Door de toevoeging van studentenwoningen heeft het gebied een meer veelzijdig karakter gekregen. In De Uithof zijn op dit moment circa 2.100 studenteneenheden (waarvan 234 tijdelijk) gerealiseerd (zie afbeelding). De Uithof beschikt daarnaast nog over enkele detailhandelsvoorzieningen, een horecagelegenheid, een sportcomplex en een botanische tuin.



Afbeelding 4: Diverse functies in De Uithof

In de navolgende paragrafen wordt meer duidelijkheid gegeven over de bijzondere functionele situatie van De Uithof.

2.3.2 Wonen

In totaal studeren er bijna 62.000 studenten in Utrecht. Hiervan studeren circa 30.000 studenten in De Uithof. Circa 35.000 van het totaal aantal studenten wonen op kamers of in een zelfstandige woning in de stad. Recent onderzoek maakt duidelijk dat er in totaal ruim 4.100 studenten actief op zoek zijn naar een kamer in Utrecht. Het merendeel van deze studenten woont al in Utrecht op kamers. Het kwantitatieve kamertekort is ruim 1.900 eenheden. Dit zijn de zogenaamde kamerstarters, die geen woonruimte achterlaten in de stad.

De Stichting Studentenhuisvesting Utrecht (SSHU) heeft vanaf 1999 een aantal permanente en tijdelijke studentencomplexen gerealiseerd in De Uithof. Het totale aantal studenteneenheden in De Uithof is inmiddels gestegen tot ruim 2.100 wooneenheden (inclusief 234 tijdelijke studenteneenheden), ongeveer 5% van alle voltijdstudenten woont in De Uithof. In onderstaande schema's zijn de projecten in De Uithof weergegeven met de bijbehorende aantallen.

Projecten gerealiseerd	Oplevering	Eenheden
Cambridgelaan	1999	1.005
De Bisschoppen	2006	552
La Capanna (tijdelijk)	2004	234
Casa Confetti	2007	377
Totaal:	2.168 (waarvan 234 tijdelijk)	

Afbeelding 5: Gerealiseerde studentenhuisvestingsprojecten

De verwachting is dat gezien de ontwikkeling van de afgelopen jaren (invoering Bachelor-Masterstelstel, uitbreiding studiepalet aan de Universiteit Utrecht en de Hogeschool Utrecht, centrale ligging Utrecht, et cetera), het aantal studenten licht zal blijven stijgen tot 2015. Om het huidige kamertekort én de toekomstige groei van het aantal studenten op te vangen, kan het aantal studenten dat in De Uithof woont toenemen tot 10%. In het centrale gedeelte van De Uithof is in ieder geval ruimte voor het toevoegen van ruim 2.500 definitieve wooneenheden, waarmee het aantal wooneenheden in de komende jaren kan stijgen tot circa 4.500. Voorts lijkt er voldoende capaciteit te zijn, met inachtneming van de voor deze functie geldende milieueisen (vooral geluid en externe veiligheid), om op termijn de geraamde woningbehoefte te realiseren in bestaande bebouwing en nieuwbouw. Realisatie zal afhankelijk zijn van de marktontwikkeling. Verdere uitbreiding van de capaciteit in De Uithof is dan ook mogelijk.



Afbeelding 5: Studentenhuisvesting Cambrigdelaan

Als de omvang van de woonfunctie de komende jaren zal stijgen, moet een evenredige stijging van het aantal voorzieningen plaatsvinden om daarmee ook de leefbaarheid en sociale veiligheid van het gebied te verbeteren.

2.3.3 Detailhandel, horeca en dienstverlening

De Uithof beschikt momenteel over enkele detailhandelsvoorzieningen en een horecagelegenheid. Het bestaande aanbod bestaat concreet uit een supermarkt, academische boekhandel met copy-centrale, een boek- en tijdschriftenhandel, een broodjeszaak, en Grand Café en een pizzeria.

Daarnaast zijn er verschillende kantines en horecavoorzieningen binnen de universiteitsgebouwen, bij de studentencomplexen en bij hogeschoolgebouwen. Bij het Universitair Medisch Centrum Utrecht is ook voorzieningenaanbod aanwezig: een minisupermarkt (met tevens bloemenaanbod en een horecahoek), een kapper, een ijssalon en een restaurant.

2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen en dan met name onderwijs en onderwijsgerelateerde voorzieningen, vormen de basis van De Uithof. In de loop der jaren heeft een grote diversiteit aan instellingen zich in De Uithof gevestigd. Het westelijk deel herbergt vooral onderwijsinstellingen en (natuurwetenschappelijke) science-instellingen. Het centrumgedeelte is in toenemende mate een functioneel gemixt gebied ontstaan, terwijl het Universitair Medisch Centrum Utrecht en de faculteit Diergeneeskunde zich in het oostelijke deel van De Uithof hebben geconcentreerd.

Binnen de contouren van De Uithof bevinden zich concreet:

- het medisch cluster bestaande uit het Universitair Medisch Centrum Utrecht (het Academisch Ziekenhuis Utrecht (AZU), het Wilhelmina Kinderziekenhuis (WKZ), en de Medische Faculteit Utrecht (MFU)), het Centraal Militair Hospitaal (CMH) en het Calamiteitenhospitaal (van het Universitair Medisch Centrum Utrecht en het Centraal Militair Hospitaal gezamenlijk);
- het overgrote deel van de Universiteit Utrecht;
- belangrijke onderdelen van de Hogeschool Utrecht;
- kennisinstellingen zoals het Hubrechtlaboratorium (KNAW), de Stichting Ruimte Onderzoek Nederland, TNO en TNO Bouw en Ondergrond.

Vanwege de oorspronkelijke opzet als mono-functioneel centrum, zijn er nauwelijks wijk gerelateerde welzijnsvoorzieningen aanwezig in De Uithof. Bij een toename van het aantal woningen (studenteneenheden) zal de behoefte voor dit soort voorzieningen toenemen. Het gaat dan in eerste instantie om de basiszorgvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een huisartsenpost. In het UMCU is een hulppost aanwezig die deze wijkbehoefte vervult.

Momenteel bevinden zich binnen het plangebied het Sportpark Olympus en een tweetal kinderdagverblijven. Ook is er nabij het WKZ een Ronald McDonaldhuis ingericht, voor kort verblijf van ouders die een kind in het ziekenhuis hebben liggen. Binnen het plangebied bevindt zich tevens het cultuurcentrum Parnassos in het Marinus Ruppertgebouw.

In 2004 is de Universiteitsbibliotheek Utrecht vanuit de Wittevrouwenstraat in de binnenstad, verhuisd naar een nieuw gebouw in De Uithof: Heidelberglaan 3.

2.3.5 Bedrijven en kantoren

Kennis en economie worden in De Uithof verbonden in het Matthias van Geunsgebouw, gebouw Q (onderdeel van het Universitair Medisch Centrum Utrecht) en het Alexander Numangebouw: bedrijfsverzamelgebouwen voor startende, gevestigde en groeiende bedrijven die verbonden zijn met de Universiteit Utrecht, de Hogeschool Utrecht en/of het Universitair Medisch Centrum Utrecht. In het Kruytgebouw is Utrecht Inc. gevestigd. Dit centrum heeft een doorverwijsfunctie en informatievoorzienende rol voor startende ondernemers, onderzoekers en studenten. Bij UtrechtInc zijn ook circa 50 werkplekken voor startende ondernemers gevestigd.

2.3.6 Nutsvoorzieningen

In het plangebied liggen tevens drie universitaire energiecentrales (twee warmekrachtcentrales en een ketelhuis) die zorgen voor de energievoorziening van het universitaire gebouwen en voor (hoofdzakelijk) warmtelevering aan gebouwen van derden. Eén energiecentrale is gevestigd aan de Princetonlaan 10, het ketelhuis is gevestigd aan Jenalaan 12 en één energiecentrale is gevestigd aan Limalaan 36 (huisnummerbesluit 2005). Een vierde energiecentrale (warmtekracht) behoort tot het Universitair Medisch Centrum Utrecht en voorziet de ziekenhuisgebouwen van energie.

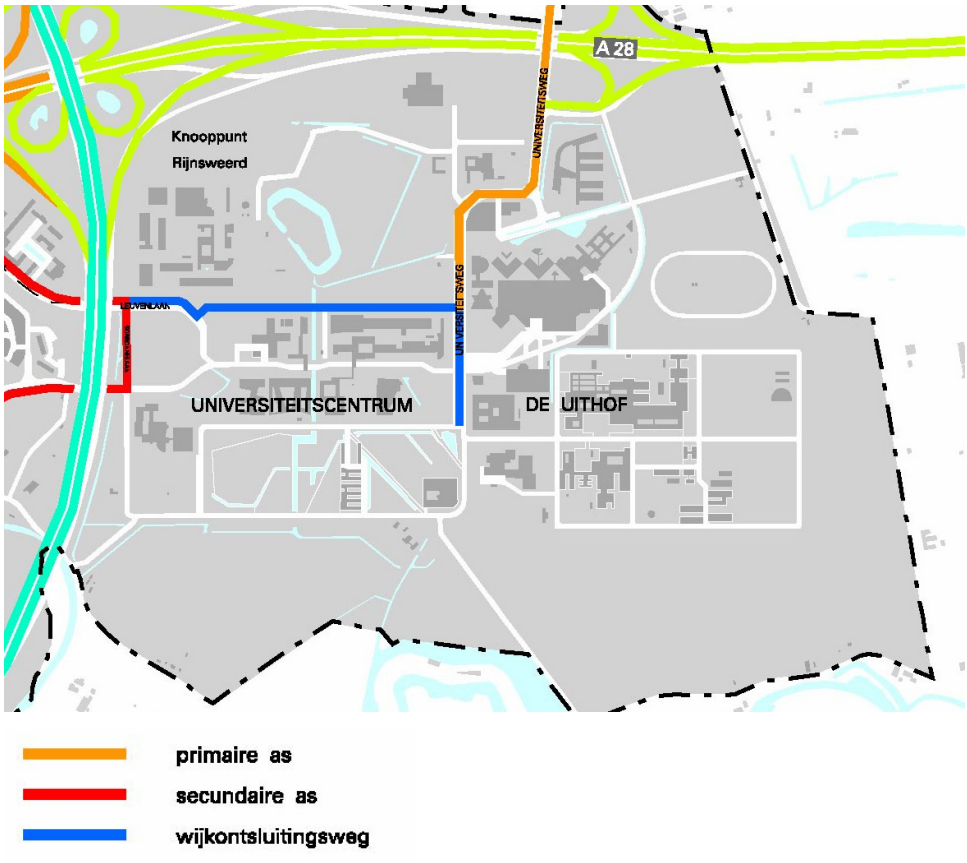
De energiecentrales verdienen bijzondere aandacht omwille van hun milieubelastende activiteiten. De bedrijvigheid van deze inrichtingen vallen onder de Wet milieubeheer (Wm). In principe moet een afstand van 500 meter worden aangehouden ten opzichte van woningen. In 2004 is door de provincie een nieuwe milieuvergunning verleend voor Jenalaan 12. De energiecentrale aan de Princetonlaan heeft een milieuvergunning sinds 1986.

2.3.7 Verkeer

Het plangebied is voor verschillende vervoerswijzen en voor voetgangers bereikbaar vanuit zowel de stad als de aansluitende regionale omgeving. Een belangrijke rol bij de bereikbaarheid spelen de rijkswegen A27 en A28 en de Universiteitsweg, evenals de Leuvenlaan/Archimedeslaan en de Weg tot de Wetenschap.

2.3.7.1 Autoverkeer

In september 2005 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan (GVVP) door de raad vastgesteld. In het GVVP zijn de wegen in verschillende categorieën onderverdeeld. Wat betreft het plangebied behoren de doorgaande autosnelwegen (rijksweg A28), de Ring Utrecht (Noordelijke Ring Utrecht en parallelbanen) tot de hoofdstructuur voor het autoverkeer.



Afbeelding 7: Primaire en secundaire assen in De Uithof

De Universiteitsweg behoort tot de primaire assen en de Leuvenlaan/Archimedeslaan en de Weg tot de Wetenschap behoren tot de secundaire assen. De Leuvenlaan heeft ook een functie als wijkontsluitingsweg.

2.3.7.2 Goederenverkeer

Vanuit de Hoofdstructuur voor het goederenvervoer is de aansluiting van de Universiteitsweg op de rijksweg A28 aangemerkt als poort voor het goederenvervoer. De rijkswegen A27 en A28, die het bestemmingsplangebied aan de noord- en westzijde begrenzen, behoren tot de Ring/primaire assen voor het goederenvervoer.

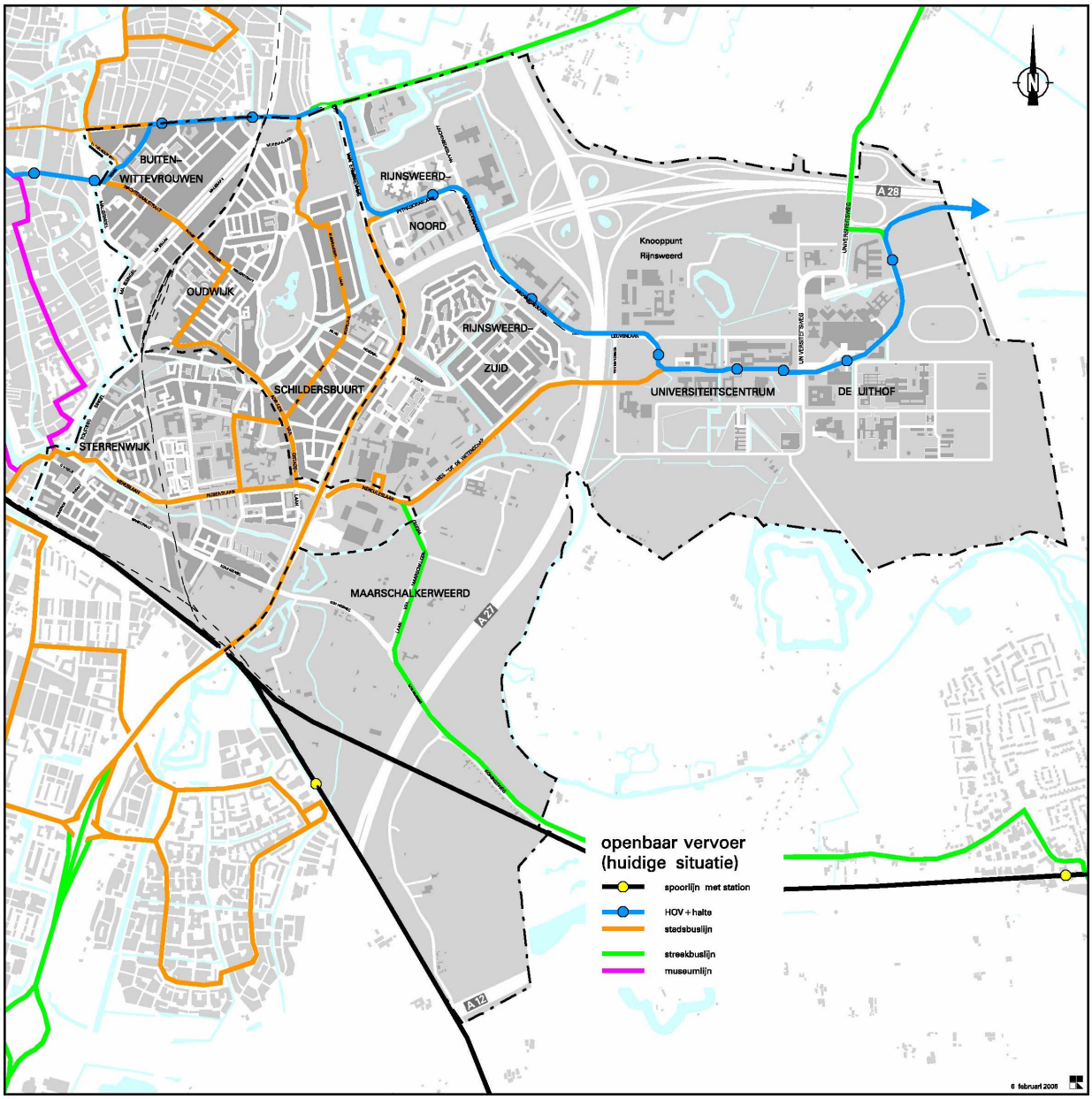
Vanuit de principes van Duurzaam Veilig gelden vaste uitgangspunten ten aanzien van de inrichting van kruispunten van de verschillende wegtypen en het organiseren van oversteekplaatsen voor langzaam verkeer.

2.3.7.3 Openbaar vervoer

De ontsluiting van het plangebied met het openbaar vervoer omvat verschillende busverbindingen van het stadsvervoer met het ten westen van de rijksweg A27 gelegen woongebied, Rijnsweerd, Rubenslaan en de binnenstad, waaronder de buslijnen 10, 11, 12/12s. Het streek(bus)vervoer geeft aansluiting in de richting van de aangrenzende gemeenten De Bilt en Zeist. Daarnaast is sprake van een ruim opgezet netwerk van streekbuslijnen dat ook verbindingen buiten de directe buurgemeenten onderhoudt en sinds eind 2008 een belangrijke kwalitatieve impuls heeft gekregen.

Tevens is er een snelle HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) busverbinding ('Om de Noord') met de binnenstad. Deze verbinding voert over een grotendeels vrije baan, die het gebied bereikt over de Archimedeslaan - Leuvenlaan. Vanaf het Centraal Station is het gebied op werkdagen via deze route minimaal 6 keer per uur binnen 15 minuten te bereiken. De HOV-baan is onderdeel van een netwerk dat nog verder zal worden ontwikkeld.

Het streekvervoer vanuit De Bilt/Zeist volgt vanaf het viaduct van de Universiteitsweg de HOV-baan.

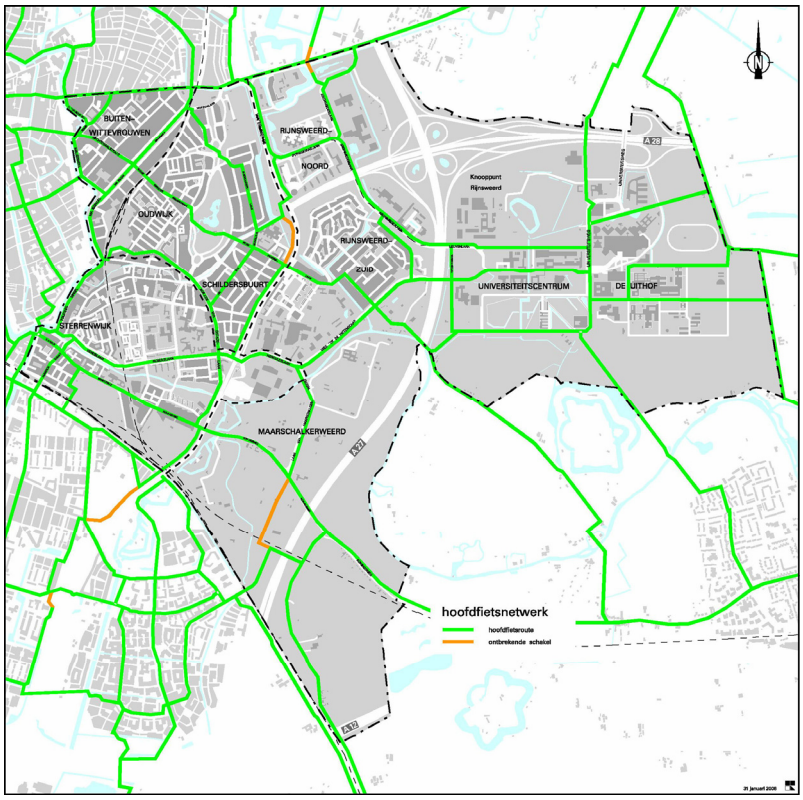


Afbeelding 8: OV-infrastructuur

2.3.7.4 Fietsers en voetgangers

Het plangebied is voor fietsverkeer en voetgangers ontsloten door vrijliggende fietspaden en voetpaden langs de gebiedsontsluitingswegen. Ter ondersteuning van het HOV-netwerk en de ontsluiting van het gebied worden de fietsroutes verbeterd en uitgebreid. Ook de oversteekbaarheid van de HOV-baan is onderdeel van het verbeteren van het netwerk.

Een belangrijk deel van de fietsvoorzieningen behoort tot het hoofdfietsnetwerk, dit fietsnetwerk is ook verbonden met het regionale fietsnetwerk. Voorts bevinden zich in het gebied recreatieve fietsroutes die aansluiten op paden en wegen in de aangrenzende gemeenten Bunnik en Zeist. Bijgaande kaartjes uit de nota 'Verder met de Fiets' geven een beeld van het Hoofdfietsnetwerk voor 2006 en 2015. In het gebied van De Uithof zijn geen ingrijpende wijzigingen van het netwerk gepland. Met name de recreatieve verbindingen met de omliggende landschappen zijn een aandachtspunt voor verbetering.



Afbeelding 9: Hoofdfietsnetwerk 2015

In het bestemmingsplangebied behoren de volgende fietsroutes tot het hoofdfietsnetwerk:

- Archimedeslaan – Leuvenlaan – Weg tot de Wetenschap – Padualaan – Heidelberglaan;
- Hoofddijk;
- Münsterlaan;
- Yalelaan;
- Toulouselaan – De Boeijelaan;
- Zandlaan.

Tot het Regionaal kernnet behoren de fietsroutes langs de Universiteitsweg, Leuvenlaan – Archimedeslaan en Weg tot de Wetenschap – Padualaan – Heidelberglaan – Munsterlaan.

2.3.7.5 Parkeren

Vanuit het parkeerbeleid dient het parkeren voor de verschillende functies in het gebied plaats te vinden op eigen terrein, bij voorkeur ondergronds, tenzij dit aantoonbaar niet mogelijk is. In De Uithof wordt op een groot aantal plaatsen geparkeerd op eigen terrein. Het aantal openbare parkeerplaatsen is beperkt.

In het plangebied is een steeds groter knelpunt ten aanzien van het parkeren merkbaar. Enkele voorzieningen, waaronder het Universitair Medisch Centrum Utrecht, hebben een grote behoefte aan meer parkeerplaatsen. Voor hun personeel worden op dit moment parkeerplekken buiten het gebied benut, waaronder de parkeergarage bij Stadion Galgenwaard, waarbij shuttlebusjes worden ingezet. Deze situatie is echter niet wenselijk.

Door het toevoegen van studentenwoningen en nieuwe onderwijsvoorzieningen in het centrumcluster in De Uithof, zal de parkeercapaciteit daar met circa 300 moeten worden uitgebreid. Bij vervangende nieuwbouw hoeft het aantal bestaande parkeerplaatsen niet te worden uitgebreid. Bij herbestemming van vrijkomende gebouwen moet worden voorzien in de parkeerbehoefte die is gerelateerd aan de nieuwe activiteiten in die gebouwen.

Uit een haalbaarheidsstudie (eind 2004) blijkt dat de realisatie van een P&R voorziening cruciaal is: zowel voor het opvangen van de parkeerbehoefte van de gewenste ontwikkelingen als voor het garanderen van de bereikbaarheid van De Uithof op de langere termijn (10-15 jaar).

2.3.8 Recreatie, groen en openbare ruimte

2.3.8.1 Recreatie

De Uithof maakt, mede door de aanwezigheid van het Werk aan de Hoofddijk, deel uit van een aantal wandel- en fietsroutes. Deze routes lopen dwars door het gebied en vormen verbindingen tussen stad en platteland en de verbinding tussen de verdedigingswerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Voor het benutten van deze routes is met name de sociale veiligheid een belangrijk aspect.

Door het gebied lopen onder meer het Waterliniepad, de wandelroute De Uithof-Beerschoten (Utrecht te voet) en de Vooruitgeschoven Fortenroute. Tevens kent het gebied enkele recreatieve fietsroutes, zoals de Hollandse Waterlinieroute, die een verbinding vormen met de omgeving. Daarnaast bevinden zich in het gebied enkele hoofdfietsroutes die de verbinding vormen met de stad en de buurgemeenten.

De Botanische Tuin van de Universiteit Utrecht is één van de recreatiemogelijkheden, evenals het museum Bleulandium (anatomisch museum) in het Stratenum.

2.3.8.2 Groen

De aanwezigheid van groen is belangrijk voor het welzijn, welbevinden, economie en milieu en vervult zo een rol voor mens en dier. In een verstedelijkte omgeving zoals De Uithof, is het groen een essentieel onderdeel (en kwaliteit) van de openbare ruimte. In De Uithof is het gebruik van groen in het openbaar gebied een wezenlijk onderdeel van het plangebied en expliciet aangegeven in het plan Koolhaas/Zaaijer. De landschappelijke structuur en de inpassing van extra woonprogramma, bijbehorende voorzieningen, (life)science en uitbreiding zorg en onderwijs zijn beschreven in paragraaf 2.2.4. Hier staan de functionele groenelementen centraal.

2.3.8.3 Openbare ruimte

In de openbare ruimte worden de hoofdverkeersassen in het gebied gevormd door de Leuvenlaan, Universiteitsweg, Weg tot de Wetenschap, Sorbonnelaan en de Padualaan/ Heidelberglaan. De HOV-banen komen het plangebied binnen via de Leuvenlaan en de Wet tot de Wetenschap en gaan door over de Padualaan/Heidelberglaan langs het Universitair Medisch Centrum Utrecht, tot aan de vestiging WKZ.

De Padualaan is heringericht. Bij deze herinrichting is voldaan aan de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig Plan Koolhaas/Zaaijer. Er zijn nu drie verkeerselementen te onderscheiden:

1. Centrale As: Padualaan/Heidelberglaan
   De Centrale As kan worden gezien als één grondvlak met daarop verhoogde elementen die worden doorsneden door de HOV-baan en een hoofdfietsroute. De ruimte die overblijft is bestemd voor de voetganger. Verspreid over de gehele as staan willekeurig verdeeld bomen. De verhoogde elementen bestaan uit een grasvlak met bomen opgesloten door een hoge rand. Deze rand kan als zitelement dienen zodat het overige deel van de openbare ruimte zoveel mogelijk vrij kan blijven van straatmeubilair. Ook zorgt de hoogte van de rand ervoor dat de looproutes worden geleid. Naast bomen en gras zullen er ook bloembollen worden aangeplant in de elementen. Gedurende het voorjaar krijgt hiermee ieder element zijn eigen kleur en uitstraling;

2. Leuvenlaan met de verlegde Padualaan en de aansluiting van HOV om de Zuid (en Weg tot de Wetenschap) op de Centrale As, en daarnaast de Universiteitsweg/ Bolognalaan
   a. Verlegde Padualaan en aansluiting HOV om de Zuid
      De busbaan is teruggebracht in de oorspronkelijke landschappelijke staat. Sloten zijn teruggebracht en doorgetrokken. Bestaande bomen zijn zoveel als mogelijk gehandhaafd. Langs de Weg tot de Wetenschap is de bestaande bomenstructuur doorgetrokken in de richting van de Padualaan.

   b. Universiteitsweg/Bolognalaan
      Een aantal kruisingen en de aansluiting op de parkeergarage van het Universitair Medisch Centrum Utrecht is heringericht. Voor de wegen geldt dat zij begeleid worden door stevige bomenrijen van lindes, iepen, platanen en esdoorns. Deze rijen worden gehandhaafd en versterkt;

3. Entreegebied van het Universitair Medisch Centrum Utrecht
   De huidige toegang tot het Academisch Ziekenhuis Utrecht zal ingrijpend worden gewijzigd. Het ontwerp voor dit belangrijke verkeerselement in De Uithof, omvat het uiteenhalen van de verschillende verkeersstromen naar het ziekenhuis en de parkeergarage en het overbouwen van de Heidelberglaan.

2.3.9 Ecologie

De relatie tussen De Uithof en de omringende landschappen maakt De Uithof tot een campus in een brede, groene setting met ecologische betekenis, met potentie voor natuurbehoud en -ontwikkeling. De ecologische en landschappelijke waarde van de omgeving van het plangebied is één van de kernkwaliteiten van Utrecht Oost. De ruimtelijke opzet van De Uithof sluit goed aan bij deze omgeving. Het behouden en versterken van de natuur en het omringende landschap is een van de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig Plan Koolhaas/Zaaijer

(1995). Intensivering van de bebouwing in De Uithof is van invloed op de ecologische en landschappelijke waarden van De Uithof en in de aangrenzende ecologische kerngebieden Amelisweerd, Rhijnauwen en het landgoed Oostbroek. Verdere intensivering van De Uithof kan samengaan met versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Kansen hiervoor zijn het ophalen van de Hoofddijk door fysieke maatregelen (aanleg wandel- en fietsroute, beplanting, aansluiting Nieuwe Hollandse Waterlinie et cetera).

Een andere kans is om kleinschalige groen (zowel architectonisch, ecologisch als recreatief) in te passen in de omgeving zodat de hoeveelheid, de beleving en de kwaliteit van ontspanningsruimten worden verbeterd.

De onderdelen van de Ecologische infrastructuur vormen samen een waardevolle openbare ruimte en een overgang van de groene campus naar de omgeving.

Het gebied De Uithof en de omringende gebieden Amelisweerd en Oostbroek bezitten ecologische waarden. In 2007 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd in De Uithof om deze waarden in beeld te brengen, aanvullend op dit onderzoek heeft een grootschalig vleermuizenonderzoek plaatsgevonden in 2008. De Uithof biedt plaats aan een aantal beschermde soorten, waaronder ringslangen en vleermuizen. Met de werkzaamheden in De Uithof zal met deze diersoorten rekening gehouden moeten worden. In hoofdstuk 5.9 wordt nader ingegaan op de uitkomsten van het ecologisch onderzoek, de specificaties van de belangrijke vleermuislocaties en de factoren waarmee rekening gehouden moet worden ten aanzien van deze beschermde soorten.

2.4 Conclusie

De Uithof bepaalt in grote mate het gezicht van de stad Utrecht. Hiermee is de positie van De Uithof vergelijkbaar met die van de historische binnenstad als één van de iconen van Utrecht: herkenbare gebieden die als ontmoetingsplek voor mensen fungeren en waar de stad voor een groot deel zijn identiteit aan ontleent. Voor de profilering van de gehele stad is het belangrijk om De Uithof verder te ontwikkelen tot kennis- en zorgcentrum met campus en Science Park.

Met name het landschap en de gekozen stedenbouwkundige structuur geven de ruimtelijke kwaliteiten weer van De Uithof die bij de toekomstige planontwikkeling als randvoorwaarden gelden. Handhaving van de huidige, contrastrijke, contouren tussen de landschappen (groen, schuin en oud) en de bebouwde ruimte (rood, recht en nieuw) dienen in de nieuwe plannen richtinggevend te zijn. Het Stedenbouwkundig Plan Koolhaas/ Zaaijer (1993) geldt daarbij als stedenbouwkundig kader voor verdere ontwikkeling.

Bij de bebouwde ruimte is een goede inrichting van de openbare ruimte gecombineerd met spraakmakende architectuur essentieel. Hiertoe dient bij de inrichting van de onbebouwde ruimte binnen de bebouwingsclusters aansluiting te worden gezocht bij de functies binnen het cluster, zodat een aantrekkelijk woon- en leefmilieu ontstaat.

Uit de beschrijving van het landschap blijkt dat de inrichting van de openbare ruimte ingrijpend verbeterd kan worden om het contrast een grotere rol te geven als kernkwaliteit van De Uithof. Het is daarbij belangrijk dat de uitvoering van bouwplannen gelijk op gaat met de herinrichting van het omliggende gebied. Tevens is het van belang de huidige landschappelijke en recreatieve waarden ten oosten van Utrecht te versterken: dit kan door het zichtbaar maken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, en door het gebruik van het oorspronkelijke landschap aan te laten sluiten bij het oorspronkelijke agrarische gebruik.

Als nieuwe ontwikkelingen leiden tot een vermindering van groen, dient in elk geval op een goede wijze compensatie plaats te vinden. Kansen hiervoor liggen bij het inpassen van kleinschalig groen en het participeren binnen de opgave van de Nieuwe Hollandse Waterlinie via recreatieve wandel- en fietsroutes.

Jaarlijks trekt het huidige kenniscentrum al vele studenten en hoogopgeleide professionals die de dynamiek van de stad beïnvloeden. Veel studenten kiezen ervoor om na hun studie in de stad Utrecht te blijven. Vanwege de stedelijke betekenis van De Uithof is het logisch dat een deel van de stedelijke vraag naar studentenhuisvesting in De Uithof kan worden gerealiseerd. Waarbij het van belang blijft het unieke karakter van De Uithof als kenniscentrum en campus te behouden. Als de woonfunctie de komende jaren zal stijgen, zal een evenredige stijging van het aantal voorzieningen moeten plaatsvinden om daarmee ook de leefbaarheid en sociale veiligheid van het gebied te verbeteren. Deze nieuwe ontwikkeling past niet binnen het huidige vigerende bestemmingsplan, waardoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is geworden om deze nieuwe ontwikkeling planologisch en juridisch te faciliteren. De verdere ontwikkeling van De Uithof als Science Park vraagt tevens ontwikkelingsmogelijkheden voor de onderwijsgerelateerde, kennisintensieve bedrijvigheid. De aanwezigheid van Universiteit Utrecht, Universitair Medisch Centrum Utrecht en de Hogeschool Utrecht maakt dit mogelijk. Het is hierbij van belang dat de bereikbaarheid van De Uithof wordt verbeterd. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is het eveneens noodzakelijk om dit nieuwe onderliggende bestemmingsplan op te stellen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Op verschillende bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken gedaan die van belang zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen in De Uithof. De belangrijkste conclusies van relevante beleidskaders worden hier weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is in januari 2006 door de Eerste Kamer aangenomen. Inhoudelijk heeft de nota het adagium: decentraal wat decentraal kan, centraal wat centraal moet. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking is. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water.

De gemeente Utrecht maakt deel uit van het grootste nationaal stedelijk netwerk in Nederland: 'Randstad Holland'. In de Nota Ruimte wordt gewezen op het belang van een goede samenwerking en uitwisseling van kennis tussen economische sectoren en de kennisinstellingen. Dit draagt bij aan behoud en versterking van de internationale concurrentiepositie van de Randstad.

In de Nota Ruimte is de Nieuwe Hollandse Waterlinie aanwezen als Nationaal landschap. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is nationaal kenmerkend vanwege de volgende kernkwaliteiten:

- Samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen
- Groen en overwegend rustig karakter
- Openheid

Bij de uitwerking van ruimtelijke plannen geldt het planologische beleid voor de Nationale Landschappen en zal invulling gegeven worden aan de ambities van het 'Linieperspectief Panorama Krayenhoff'. Dit is het gemeenschappelijk ruimtelijk kader voor bescherming en ontwikkeling van de linie met als doelstelling de zichtbaarheid, beleefbaarheid en begaanbaarheid van de Linie te versterken door bescherming en ontwikkeling. Als deel van het 'nationale geheugen' draagt de Linie bij aan het historische besef en de regionale identiteit, als 'megasingel door de Deltametropool' is de Linie de rustige en groene tegenhanger van het stedelijk netwerk en als hydrologische machinerie kan de Linie wezenlijk bijdragen aan het gemoderniseerde waterbeheer van de 21e eeuw.

3.2.1.1 Van toepassing op De Uithof

De regio Utrecht is met name van betekenis vanwege de diverse kennisinstituten en is een belangrijk centrum van nationaal georiënteerde zakelijke dienstverlening (met name op het gebied van ICT, financiën en consultancy) en maatschappelijke organisaties. Daarnaast heeft Utrecht een belangrijke regionale congresfunctie en is van betekenis als ontmoetings- en uitwisselingsplek. Met De Uithof, waar onder andere universitaire instituten zijn gevestigd en een groot cluster van medische voorzieningen en bedrijvigheid zich bevindt, heeft de regio een belangrijk kenniscentrum binnen zijn grenzen.

In 'Panorama Krayenhoff: Linieperspectief' wordt geconcludeerd dat de orde die de Linie voorheen aan het landschap gaf in Utrecht dermate is verbrokkeld dat alleen op objectniveau maatregelen kunnen worden genomen om de betekenis van de Nieuwe Hollandse Waterlinie in het gebied weer te versterken. Dit geldt ook voor het Werk aan de Hoofddijk dat in het plangebied is gelegen.

De voorgestelde ontwikkelingen binnen De Uithof passen binnen de doelstellingen van de Nota Ruimte.

3.2.2 Nota Belvedère (1999)

De Nota Belvedère is in 1999 vastgesteld door een viertal ministeries die de gemeenschappelijke intentie uitspraken bij ruimtelijk ontwikkelingen rekening te houden met de cultuurhistorische aspecten. Specifieke gebieden als de historische binnensteden, maar ook landelijke gebieden zijn als waardevol aangemerkt. In 2004 en 2005 zijn daar respectievelijk de Cultuurimpuls (over cultuur en cultuurhistorie in stedelijke vernieuwing) en de Nota Ruimte en Cultuur (als deeluitwerking van de Nota Ruimte) bij gekomen.

Centraal in de Nota Belvedère staat de instandhouding, versterking en verder ontwikkeling van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen.

3.2.2.1 Van toepassing op De Uithof

Het plangebied maakt deel uit van het Belvedèregebied Kromme-Rijngebied en Heuvelrug. Dit gebied is een opeenvolging van drie landschapstypen: de beboste Utrechtse Heuvelrug, het tussenliggende veenontginningslandschap van de Langbroekerwetering en het rivierenlandschap van de Kromme Rijn. Het beleid is gericht op het instandhouden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit door aan te sluiten bij bestaande initiatieven.

Voor dit plangebied is het Belvedèregebied de Nieuwe Hollandse Waterlinie tevens van belang. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is aangewezen als werelderfgoed door de UNESCO. Fysieke drager is hier de in samenhang met het landschap ontworpen linie, bestaande uit een geheel van inundatiegebieden, dijken, forten, water en verdedigingswerken. Het Fort Hoofddijk, maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ook voor dit Belvedèregebied geldt als beleidsuitgangspunt instandhouding en ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit.

3.2.3 Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

In het proces van de ruimtelijke ordening is het verplicht tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Vooronderzoek dient duidelijk te maken welke archeologische waarden door een geplande ruimtelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld een bouwplan) verstoord dreigen te worden. De onderzoeksresultaten bepalen het vervolg, uiteenlopend van een (aangepaste) voortgang van de geplande werkzaamheden naar een opgraving van waardevolle archeologische vondsten. De initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling kan verplicht worden dit archeologisch vooronderzoek te betalen.

3.2.4 Structuurvisie Randstad 2040 (2008)

Het ministerie van VROM heeft in samenwerking met bestuurders van de Randstad een structuurvisie Randstad 2040 opgesteld. Het kabinet heeft de structuurvisie op 5 september 2008 vastgesteld.

De ambitie is om de Randstad tot een duurzame en concurrerende Europese topregio te ontwikkelen. Het kabinet maakt ruimtelijke keuzes voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Randstad vanuit vier leidende principes:

Principe 1: Leven in een veilige, klimaatbestendige groenblauwe delta
Principe 2: Kwaliteit maken door een sterke wisselwerking groen, blauw en rood
Principe 3: Wat internationaal sterk is, sterker maken
Principe 4: Krachtige, duurzame steden en regionale bereikbaarheid

Met principe 3 'Wat internationaal sterk is, sterker maken' wordt gedoeld op het benutten en versterken van (inter)nationale topfuncties die de Randstad te bieden heeft. Voor de stad Utrecht zet het kabinet zich in op:

- Versterken van de nationale potenties van Utrecht als draaischijf en kennisstad;
- Versterken van de hoogwaardige economische clusters rond de universiteit;
- Wisselwerking groen, blauw en rood

Principe 2 zet in op meer diversiteit in woon-, werk- en verblijfsmilieus door combinaties van water, natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken te stimuleren. Binnen de grote groenblauwe delta kiest het kabinet voor een gedifferentieerdere aanpak: bescherming (landschap, natuur) én ontwikkeling (combinaties van groen, rood en blauw) van de groenblauwe structuur.

3.2.4.1 Van toepassing op De Uithof

De ontwikkeling van De Uithof tot een kennis- en zorgcentrum met campus en Science park past binnen de structuurvisie Randstad 2040. Het plan zet in op versterking van de hoogwaardige economische clusters rond het universiteitsterrein en behoudt aandacht voor de oorspronkelijk groenblauwe structuur waarin De Uithof is gelegen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie (streekplan) Provincie Utrecht 2005-2015 (2004)

Op 23 juni 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Doel van deze beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. Met de Beleidslijn wordt de inzet van de nieuwe Wro-instrumenten vastgelegd. Met nadruk geldt dat deze Beleidslijn géén nieuw beleid bevat. Het Streekplan Utrecht is van rechtswege omgezet in een structuurvisie en blijft onverminderd gelden.

De provincie geeft in het streekplan aan dat het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel is ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Ook dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaande stedelijk gebied goed te benutten. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

3.3.1.1 Van toepassing op De Uithof

De rode contour ligt strak om De Uithof heen: langs de noordzijde van de A28, direct ten oosten van de gebouwen van het UMC, WKZ en Diergeneeskunde (Jenalaan) en aan de zuidzijde op de Toulouselaan.

Om innovatie en samenwerking bij bedrijven en instellingen te stimuleren en om werkgelegenheid voor hoogopgeleiden te bieden, wil de provincie, samen met de stad Utrecht, zich profileren als dé kennisregio van Nederland, onder meer door het realiseren van een Science Park in De Uithof. De Uithof is gekenmerkt als specifiek voorzieningenmilieu; het gaat hier om grootschalige ontwikkelingen met een (boven)regionale functie en uitstraling met vaak een grote publieksaantrekkende werking. De Uithof kan zich hierbinnen meer multifunctioneel ontwikkelen door het toevoegen van bijvoorbeeld wonen en kennisgerelateerde bedrijvigheid.

De provincie staat positief tegenover de bouw van circa 1.500 woningen voor studentenhuisvesting als een uitbreiding van de woonfunctie met bijbehorende voorzieningen in het universiteitscentrum. Bij de verdere inrichting van De Uithof moet er rekening worden gehouden met de waterhuishouding vanwege de lage ligging van het gebied.

Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten noorden, ten oosten en ten zuiden van het plangebied ligt EHS. In het Streekplan en de bestemmingsplannen van de gemeenten De Bilt en Bunnik wordt dan ook gewezen op het belang om bij de inrichting van De Uithof rekening te houden met de waarden van de naastgelegen natuurgebieden, waaronder Landgoed Oostbroek en het Nationaal Landschap de Krommerijn. De waarden van naastgelegen natuurgebieden in acht nemen kan bijvoorbeeld door een overwegend groene overgang in te richten en te letten op de bebouwingshorizon.



Afbeelding 10: Uitsnede Ecologische Hoofdstructuur, provincie Utrecht
(Groen: EHS bestaand natuur; geel: EHS nieuwe natuur)

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Structuurplan 2005-2015 (2005)

Bestuur Regio Utrecht heeft in 2005 het Regionaal Structuurplan (RSP) vastgesteld waarin in grote lijnen is weergegeven hoe de regio Utrecht zich in de komende jaren moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het centrale thema van het plan is beheerste dynamiek.

3.4.1.1 Van toepassing op De Uithof

Het behoud en verdere ontwikkeling van de werkgelegenheid is van groot belang voor het economisch functioneren. De regio wil aansluiting zoeken bij de positionering/ligging van de regio in de Randstad. Naast de bestaande economische structuur, bestaande uit de zogenaamde binnenring van de Randstad, wordt de nadruk gelegd op een beperkt aantal kerngebieden die in het Randstedelijk netwerk een belangrijke rol en positie (moeten gaan) hebben. De Uithof is aangewezen als één van de drie 'kerngebieden', naast Utrecht Centrum en Leidsche Rijn Centrum. Ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid en bereikbaarheidsmaatregelen in deze gebieden hebben prioriteit ten opzichte van andere gebieden.

BRU stimuleert en faciliteert de komende jaren de groei van de life sciences. De Uithof vervult de spil als het gaat om de life science functie van de regio. Het life science cluster De Uithof is een gemengd werkmilieu waarin ruimte wordt geboden aan bedrijven en instellingen die op innovatieve wijze de mogelijkheden van nieuwe medicijnen, vaccins, behandelmethoden en diensten (preventieve monitoring en surveillance) weten om te zetten voor industriële productie.

Het BRU zet in op infrastructurele maatregelen die de bereikbaarheid van onder meer de regionale kerngebieden, waaronder de science-cluster De Uithof, verbetert. Op het gebied van openbaar vervoer wordt een aantal maatregelen onderzocht, zoals de ontsluiting De Uithof. Het recreatieve programma voor de komende tien jaar bestaat o.a. uit een fietsverbinding tussen Laagraven en omgeving De Uithof (inclusief verbeteren van de kruisingen met de A27 en de A12).

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Collegeprogramma

In april 2006 is het collegeprogramma 2006-2010 verschenen. In dit programma wordt wat betreft De Uithof aandacht besteed aan de HOV, de komst van een transferium en de bouw van woningen voor studenten. Voor het HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) om De Zuid kiest het College voor het geplande tracé via de Pelikaanstraat en er komt een studie naar de mogelijkheden van (snelle) vertramming van de busbaan. Er komen transferia, waaronder in De Uithof, om auto's aan de rand van de stad 'af te vangen'. Het College zal het Rijk en het Bestuur Regio Utrecht aanspreken op een bijdrage in de financiering hiervan. Tot 2010 worden in de stad 1.820 studentenwoningen gebouwd.

In april 2009 is vanwege een gewijzigd College een nieuw collegeprogramma 'Investeren en doorpakken' opgesteld voor een periode van tien maanden. In het nieuwe collegeprogramma zijn afspraken gemaakt over een beperkt pakket maatregelen en acties, die het college nog deze collegeperiode wil uitvoeren. Het programma bevat geen specifieke maatregelen voor De Uithof.

3.5.2 Structuurvisie Utrecht 2015-2030 (juli 2004)

In de structuurvisie Utrecht 2015-2030 is de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de stad beschreven. De Structuurvisie Utrecht brengt de samenhang tussen programma's en projecten in beeld en biedt duidelijkheid over de ruimtelijk strategische vraagstukken van de stad. De visie werkt door in de bestemmingsplannen van de gemeente.

In de structuurvisie zijn de kernkwaliteiten van de stad verwerkt in drie ontwikkelingsperspectieven: 'Het Podium', 'De Markt' en 'De Binnentuin'. Binnen De Uithof spelen de perspectieven 'Podium' en 'Markt'. Het perspectief 'Het Podium' richt zich op de stad als ontmoetingsplaats voor kunst, cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie en in het perspectief 'De Markt' wordt het economische, dynamische en hoogstedelijke karakter van de stad versterkt.



Naam:	De Markt
Kernkwaliteit:	de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving
Doelstelling:	- het stimuleren van de economische vitaliteit in Utrecht in stedelijke, regionale en landelijke context - de herkenbaarheid van de kernkwaliteit vergroten door o.a. het ontwikkelen van een (bijbehorend) hoogstedelijk milieu
Ruimtelijke uitwerking:	1. het (her)ontwikkelen van de centrale zone lans de A2 en deels de A12 2. het (her)ontwikkelen van een aantal locaties in de stadsranden ten oosten en westen van de stad



Naam:	Het Podium
Kernkwaliteit:	de stad als ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur, onderwijs en recreatie
Doelstelling:	- het versterken van de landelijke identiteit van Utrecht als ontmoetingsstad - het bijdragen aan de culturele vitaliteit van de stad - het versterken van de functionele relatie van de stad met de regio op het gebied van cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie - het ontwikkelen van een (bijbehorend) uitnodigend stedelijk milieu
Ruimtelijke uitwerking:	1. het (her)ontwikkelen van de Utrechtse podia of ontmoetingsplaatsen; 2. het verbeteren van het trage netwerk (fiets) als de verbindende structuur tussen de podia.

Afbeelding 11: Uitsnede Perspectief 2030 'De Markt' en uitsnede Perspectief 2030 'Het Podium'
(Gemeente Utrecht, Structuurvisie Utrecht 2015-2030, 2004)

3.5.2.1 Van toepassing op De Uithof

De Uithof is een identiteitsdrager van de stad en moet dat ook blijven. De structuurvisie benoemt De Uithof als één van de vier grote podia van de stad. De identiteit van De Uithof wordt gevormd door het gegeven dat het een gebied is met een bijzonder programma (kennis en zorg), stedenbouwkundige setting en architectuur. Als 'Het Podium' is De Uithof van nationaal belang vanwege de onderwijsvoorzieningen, onderzoek en de hieraan gekoppelde science- en gezondheidsfunctie.

In De Uithof sluit het ontwikkelingsperspectief 'De Markt' aan bij de kernkwaliteit 'de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving'. De ruimtelijke opgave die speelt voor De Uithof vanuit dit ontwikkelingsperspectief is het kunnen aanbieden van een compleet aanbod van vestigingsmilieus, zowel voor wonen en werken. Voor dit perspectief is het noodzakelijk dat de locaties aansluiten op de netwerken van de randstad: het randstedelijk openbaar vervoernetwerk, het stedelijk HOV-netwerk en de knooppunten in de stad.

De landschappelijke setting van De Uithof is sturend voor de ruimtelijke ontwikkeling en tegelijkertijd kaderstellend voor de programmatische toevoegingen die hier mogen plaatsvinden. Eén en ander betekent dat keuzes ten aanzien van programmatische toevoegingen en van kwalitatieve aanpassingen, alleen dan gedaan mogen worden als zij de functie van De Uithof versterken en zeker niet aantasten. Op grond hiervan kunnen (beperkt) woningen worden toegevoegd. Voor de verdere ontwikkeling van De Uithof is verbetering van de bereikbaarheid een noodzaak.

3.5.3 Hoogbouwvisie (2005)

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

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

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

3.5.3.1 Van toepassing op De Uithof

De Uithof ligt buiten de Centrale Zone maar is wel functioneel van bovenstedelijke betekenis. De Uithof is het gebied in de stad met de meeste bestaande hoogbouw. Voor De Uithof wordt daarom een vergelijkbaar regime voorgesteld als voor de Centrale Zone. Ook op De Uithof is het toepassen van accenten van 60 tot 80 meter een geëigend middel om het bijzondere karakter van dit gebied te benadrukken.

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

In de Welstandsnota Utrecht is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft de welstandstoetsing van bouwvergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

3.5.4.1 Van toepassing op De Uithof

De Welstandsnota is per gebied raadpleegbaar. Het plangebied De Uithof wordt omschreven als 'architectonisch zeer fraai als gevolg van het actieve architectonische beleid van de laatste jaren'. Aandacht wordt geschonken aan het Stedenbouwkundig Plan Koolhaas/Zaaijer.

De Welstandsnota kent drie beleidsniveaus: 'Open' (verandering of handhaving is mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur), 'Respect' (essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd) en 'Behoud' (behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en het versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard). Grofweg kan gesteld worden dat het gebied rond de bestaande bebouwing gekarakteriseerd wordt als 'Open', de botanische tuin en het monument aan de Hoofddijk 49 als 'Behoud' en het overige als 'Respect'.

3.5.5 Groen- en waterbeleid

3.5.5.1 Groenstructuurplan Utrecht (mei 2007)

Gemeente Utrecht heeft een groenstructuurplan vastgesteld ter behoud en ontwikkeling van de kwaliteiten van het stedelijk groen als onderdeel van een kwalitatief hoogstaand woon- en vestigingsklimaat.

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

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

- ontwikkeling van drie grote groengebieden grenzend aan de bebouwde kom: Utrecht-west, Noorderpark en Groenraven-Oost
- het Leidsche Rijnpark als groot binnenstedelijk groengebied
- versterken van het groen in de naoorlogse wijken

In het Groenstructuurplan is de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030 opgenomen. De Visiekaart Stedelijke Groenstructuur Utrecht 2030 omvat een weergave van het stedelijk groenareaal en het realiseren van groene verbindingen naar de omringende landschappen en uitbreiding van het groene areaal om Utrecht. Eén van de onderleggers daarvoor is de Ecologische Infrastructuur Utrecht als stedelijke tegenhanger van de Ecologische Hoofdstructuur die op nationaal en provinciaal niveau fungeert.

3.5.5.1.1 Van toepassing op De Uithof

De stedelijke groenstructuur van De Uithof bevat o.a. Fort Hoofddijk, de Hoofddijk, het moerasbos en omgeving en de groene entrees van De Uithof nabij Toulouselaan, Sorbonnelaan en De Boeijelaan.

Activiteiten in De Uithof beïnvloeden niet alleen de ecologische waarden van De Uithof, maar ook de waarden van de nabij gelegen kerngebieden Amelisweerd en Oostbroek. Deze gebieden maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur van de provincie Utrecht. De relatie van De Uithof met het omringend gebied en genoemde kerngebieden is van ecologisch belang.

3.5.5.2 Nota Bomenbeleid (2009)

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

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren. Daarnaast bij ingrepen in de huidige structuur met een goed programma van eisen de bomenstructuur weer aan te vullen;

- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg te besteden aan beheer en onderhoud. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplant, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging in de jeugdfase en bij bomenziekten.

Sinds 1 januari 2007 kennen diverse 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.

3.5.5.2.1 Van toepassing op De Uithof

Op de bomenstructuurkaart zijn lanen en lijnen weergegeven die van betekenis zijn voor cultuurhistorie, ruimtelijke beleving en ecologie. De Uithof kent een aantal vlakken met bomen (onder andere Werk bij Hoofddijk), een oude toegangsweg met bomen (de Hoofddijk) en overige ecologische lijnen die deel uitmaken van de bomenstructuur.

3.5.5.3 Gemeentelijk Rioleringsplan (2007-2010)

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater afkomstig van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de eigen aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater. De gemeente is het eerste aanspreekpunt voor bewoners bij grondwaterproblemen. De gemeente beheert een deel van de wijkwatergangen.

De manier waarop de gemeente haar verantwoordelijkheid vorm geeft staat beschreven in het gemeentelijk afval-, hemel- en grondwaterplan, ook wel Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) genoemd. In het GRP staat steeds voor een periode van vier jaar beschreven wat de doelstellingen voor het stedelijk waterbeheer zijn en hoe deze bereikt zullen worden. Het is tevens de verantwoording voor het rioolrecht. De werkzaamheden die de gemeente uitvoert worden betaald uit het rioolrecht.

3.5.5.3.1 Van toepassing op De Uithof

Bij de Uithof wordt het afvalwater en overtollige hemelwater via aparte rioolstelsels ingezameld (gescheiden rioolstelsel). Het afvalwater wordt uiteindelijk afgevoerd naar de rioolwaterzuivering aan het Zandpad en na zuivering geloosd op de Vecht. Het overtollige hemelwater wordt zonder verdere zuivering geloosd op de watergangen op de Uithof. Belangrijk aandachtspunt is de mate van verontreiniging van het hemelwater als het afstroomt richting de riolering. Als de mate verontreiniging te groot is, wordt indirect het oppervlaktewater verontreinigd en zijn maatregelen nodig. Dit geldt bijvoorbeeld voor intensief gebruikte parkeerterreinen of busbanen.

In de hemelwaterriolering wordt bij hevige neerslag geen neerslag gebufferd. Dit betekent dat alle overtollige neerslag geborgen moet worden in de watergangen. Gevolg is dat het watersysteem erg gevoelig is voor veranderingen in het afvoerende verharde oppervlak. Het realiseren van nieuwe waterberging bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied is daarom erg belangrijk. Als vuistregel geldt een waterberging van minimaal 300 m3 per extra ha verhard oppervlak.

3.5.6 Milieubeleid

3.5.6.1 Milieubeleidsplan 2003-2008 (2004)

Het Milieubeleidsplan heeft een planperiode van vijf jaar (2003-2008), en biedt een doorkijk naar de lange termijn (2030). De ambitie van de gemeente is een leefbare en duurzame stad met oog voor veiligheid en gezondheid van de inwoners. Dit MBP werkt resultaatgericht, integraal en wijkgericht.

Het milieubeleid is uitgewerkt in drie niveaus (strategisch, tactisch en operationeel) en twee sporen. Spoor 1 hanteert een aanpak vanuit milieuthema's en sluit aan bij de landelijke wet- en regelgeving en de taken binnen de gemeente. Spoor 2 hanteert een aanpak vanuit de dynamiek van de stad. Dit spoor sluit aan bij ontwikkelingen in de stad op tactisch niveau en op strategisch niveau.

3.5.6.1.1 Van toepassing op De Uithof

In het Wensbeeld Milieu 2030 is aangegeven dat in De Uithof ruimte is voor nieuwe duurzaam 'bedrijventerrein' oftewel Sciencepark. Zware bedrijvigheid is niet toegestaan. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen dient de milieudruk van het bedrijf te worden afgewogen tegen de bestemming van het gebied. In het Wensbeeld Milieu 2030 is tevens de realisatie van een transferium opgenomen. Transferia kunnen gefaseerd worden aangelegd. De planvorming voor de Park & Ride in De Uithof is in lijn met dit beleidsplan. De tussenstap van een P+R terrein zonder voorzieningen wordt overgeslagen. In samenwerking met de Universiteit Utrecht, Universitair Medisch Centrum Utrecht en de Hogeschool Utrecht wordt een volwaardige parkeervoorziening gerealiseerd, waar Park & Ride een onderdeel van wordt.

3.5.6.2 Duurzaam bouwen

Kadernota Duurzaam bouwen

Voor de milieukwaleitsthema's Duurzaam Bouwen, Energie en Grondstoffen heeft de gemeente Utrecht in het verleden gemeentelijke doelstellingen vastgelegd. Dit is te lezen in de Kadernota Duurzaam Bouwen uit 1993 met de uitwerkingen Beleidskader Integrale Woonkwaliteit (2000 + 2006), Leidraad duurzame gemeentelijke bouwprojecten (1997) en Duurzaam materiaalgebruik openbare ruimte (onderdeel Handboek openbare ruimte). In het milieubeleidsplan is dit nog eens herbevestigd.

Centraal in het duurzaam bouwen beleid van de gemeente staat de milieubeleidsverklaring van de Universiteit Utrecht en de Meerjarenafspraken van de branch, op grond waarvan bouwontwikkelingen een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsambities van gemeente en Universiteit Utrecht. Op het gebied van energie is de Kadernota Duurzaam Bouwen van belang, maar ook de ambities zoals die verwoord zijn in het Milieubeleidsplan. Daarin staat de ambitie 'Utrecht in 2030 CO2-neutraal'.

Programma Utrecht creëert nieuwe energie

In mei 2008 heeft het college het programma 'Utrecht creëert nieuwe energie' vastgesteld. Dit programma geeft invulling aan de geformuleerde doelstelling om in 2012 75.000 ton CO2 te reduceren. Het programma zet in op de thema's wonen, werken en mobiliteit, gemeentelijke organisatie en profilering. Met Utrecht creëert nieuwe energie kiest Utrecht voor een stadsbreed energie- en klimaat programma. Voor elke thema zijn doelstellingen en activiteiten opgenomen.

3.5.6.2.1 Van toepassing op De Uithof

De Uithof is één van de ontwikkelingsgebieden waarin veel kansen zijn het toepassen van het stedelijke leefbaarheids- en duurzaamheidsbeleid door de omvang en de plaats. De ambities voor De Uithof zijn ondermeer vastgelegd in de Visie De Uithof. Het duurzaam ontwikkelen van De Uithof heeft daarmee ook een ruimtelijke component.

Het is bekend dat met name de Universiteit Utrecht een vooruitstrevend energie/klimaatbeleid heeft vastgesteld. Reeds bestaande voorzieningen om dat beleid uit te voeren zijn de bestaande Warmte/Kracht-koppeling WKK installaties met het warmtenet en LangeTermijnEnergieOpslag LTEO in de bodem. Dit scenario met WKK/warmtelevering en LTEO resulteert in een hoge mate van CO2-arme opwekking van warmte-, koude- en krachtbehoefte, waardoor de milieubelasting voor dit onderdeel laag kan zijn. Bouwinitiatieven moeten op deze toekomstbestendige energievoorziening aangesloten worden. Per te ontwikkelen gebouw of cluster zal een nadere studie naar de energievoorziening van deze ontwikkeling gevraagd worden.

3.5.6.3 Nota Externe Veiligheid

Het uitgangspunt van de Nota Externe Veiligheid is dat de gemeente Utrecht in ontwikkeling is en daarvoor ruimte nodig heeft. Deze nota gaat in op het beleid van de gemeente Utrecht voor de risicobeheersing als gevolg van inrichtingen (BEVI) die met gevaarlijke stoffen werken en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeente Utrecht kiest daarbij om geen stringentere veiligheidseisen op te leggen dan die vermeld staan in de risiconormering van de Rijksoverheid. De beleidskeuzes hebben betrekking op nieuwe situaties, waarin een risicobron zich vestigt of uitbreidt of een risico-ontvanger, zoals een woning, wordt gebouwd.

Daarnaast wordt in deze nota aangegeven op welke wijze de gemeente Utrecht de veiligheidsrisico's wil beheersen die zij kán beheersen.

3.5.6.3.1 Van toepassing op De Uithof

Vervoer

Het plangebied wordt begrensd door de rijkswegen A27 en A28. Over deze snelwegen vinden transporten van gevaarlijke stoffen plaats. Aangezien de gemeente geen stringentere eisen stelt dan de rijksoverheid, wordt ten behoeve van het bestemmingsplan het Groepsrisico berekend volgens het rekenprogramma RBMII. Deze rekenmethode is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat aangewezen als de standaard voor deze berekeningen.

Bevi-Inrichtingen

Voor nieuwe situaties betekent dit dat vestiging van Bevi-bedrijven wordt uitgesloten. Bevi-bedrijven zijn bedrijven op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Verder is het beleid erop gericht dat binnen het plangebied geen bedrijven en/of instellingen mogen vestigen die op grond van andere wetgeving een risico-contour hebben die buiten de inrichtingsgrens komt.

3.5.6.4 Geluidnota

De gemeente Utrecht heeft geluidsbeleid opgesteld en vastgelegd in de Geluidnota Utrecht (d.d. 23 januari 2007). Dit beleid is opgesteld om aan te geven in welke gevallen (ontheffingscriteria) en onder welke condities (voorwaarden) de gemeente Utrecht medewerking wil verlenen aan bouwplannen waarvoor een hogere grenswaarde benodigd is. Verder is in de nota aangegeven dat niet-realistische of onhaalbare geluidsbeperkende maatregelen op voorhand worden uitgesloten waardoor de ruimtelijke planvorming niet onnodig wordt belast. Ook geeft de Geluidnota richtwaarden voor industrielawaai.

3.5.6.4.1 Van toepassing op De Uithof

Het gebied van De Uithof wordt omringd door de rijkswegen A27 en A28 en een aantal 50 km wegen binnen het plangebied. Voor het bestemmingsplangebied betekent dit dat het verrichten van akoestisch onderzoek relevant is.

3.5.6.5 Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht 2008 (ALU), 'Lucht voor ambitie'

Het Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht, dat door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld, beoogt een gezonde ontwikkeling van de stad. Met uitvoering van het Actieplan Luchtkwaliteit kan de gemeente Utrecht in 2010 voldoen aan de Europese normen voor fijnstof en in 2015 aan de normen voor stikstofdioxide.

Met het Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht 2008 wil de gemeente bijdragen aan een bereikbare stad en aantrekkelijke stad met een fors investeringsprogramma in openbaar vervoer, P+R-voorzieningen en meer mogelijkheden voor de fiets te creëren.

Het ALU maakt onderdeel uit van het gebiedsgerichte programma luchtkwaliteit (provincie Utrecht). alle gebiedsgerichte programma's zijn gebundeld in het nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL zijn grote ontwikkelingsprojecten opgesomd die in belangrijke mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. In het NSL zijn alle programma's en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren geïntegreerd.

3.5.6.5.1 Van toepassing op De Uithof

Eén van de IBM projecten van de gemeente Utrecht is de doorontwikkeling van De Uithof. In De Uithof wordt een P+R-transferium gerealiseerd. Deze maakt onderdeel uit van de ring van P + R-terreinen langs de stadsrand Verder zijn de beoogde maatregelen aanleg van hoogwaardige fietsroutes vanuit Vleuten en De Meern naar De Uithof; een directe busverbinding van Leidsche rijn naar De Uithof en optimalisering van HOV verbindingen naar De Uithof.

3.5.6.6 Bodembeleid

In juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit voor de laatste fase in werking getreden, met nieuwe regels voor het toepassen van grond en bagger. De gemeente krijgt hierbij meer mogelijkheden om binnen randvoorwaarden haar bodembeheer in te vullen. Momenteel vallen het bodembeheerplan "Grondig werken 2" uit 2005 en de bodemkwaliteitskaart onder het overgangsrecht van dit Besluit. Het bodembeheerplan gaat in op verschillende situaties van hergebruik van grond. Hergebruik van lichtverontreinigde grond bij onverdachte terreinen kan plaats vinden op basis van de geldende bodemkwaliteitskaart (binnen de zones) en conform het bodembeheerplan.

Van toepassing op De Uithof.

3.5.6.6.1 Van toepassing op De Uithof

In het plangebied van De Uithof komen geen verdachte locatie/terreinen voor.

3.5.7 Verkeer- en vervoersbeleid

3.5.7.1 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2020 (2005)

Het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is een stedelijke nota met beleid en plannen voor de hoofdinfrastructuur gericht op de bereikbaarheid van de stad Utrecht. Daarbij houdt het GVVP rekening met integrale verkeers- en vervoersplannen van hogere overheden. Het GVVP is, samen met andere sectornota's, uitgangspunt voor wijkverkeersplannen, de uitwerking van stedenbouwkundige en infrastructurele plannen en overige verkeers- en vervoersprojecten.

3.5.7.1.1 Van toepassing op De Uithof

In het GVVP is De Uithof aangemerkt als (boven-) regionaal centrum. Voor de bereikbaarheid blijft de Universiteitsweg de belangrijkste verbinding voor het autoverkeer vanaf de rijkswegen A27 en A28. De toevoeging en uitbreiding van functies in het gebied mogen niet ten koste gaan van de bereikbaarheid. Een Park & Ride voorziening kan mogelijk een bijdrage leveren bij het bereikbaar houden van De Uithof. Verwacht wordt dat de HOV om de zuid naar De Uithof tot circa 2020 voldoende capaciteit heeft. Voor het regionaal openbaar vervoer geldt De Uithof als regionaal knooppunt voor snelle busroutes. Dit betreft onder andere de lijn tussen NS Station Driebergen - Zeist, centrum Zeist, De Uithof en Utrecht Centraal en de lijn tussen RSS halte Bilthoven en Utrecht Centraal via De Uithof.

3.5.7.2 Partiële Herijking Parkeernormen (2008)

De parkeerbehoefte voor de gemeente Utrecht wordt bepaald op grond van de parkeernormen, zoals vastgelegd in de nota Parkeernormen 2008. Uitgangspunt is dat, rekening houdend met de kenmerken van de locatie, functie en woningtypologie, het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein (bij voorkeur ondergronds) wordt opgelost, tenzij dit aantoonbaar niet mogelijk is. Dit om te voorkomen dat parkeerproblemen worden afgewenteld op de openbare ruimte. De parkeernormen zijn gegeven met een bandbreedte, teneinde optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij het realiseren van bouwplannen.

3.5.7.2.1 Van toepassing op De Uithof

Gezien het bijzondere karakter van De Uithof worden de huidige parkeernormen bestendigd, onder voorwaarde van een mobiliteitsplan van De Uithofpartners.

3.5.8 Fietsnota 'Verder met de fiets' (2002)

Voor de fiets is een belangrijke taak weggelegd in het bereikbaar houden van de stad. In de nota 'Verder met de fiets' wordt daar aandacht aan geschonken. De belangrijkste doelen van de nota zijn:

- het opnieuw richting geven aan, en het aan-/bijstellen van het fietsbeleid voor de komende tien jaren;
- het aanpassen en het compleet maken van het hoofdfietsnetwerk; het netwerk van fietsparkeervoorzieningen van de stad Utrecht.

3.5.8.1 Van toepassing op De Uithof

In De Uithof is sprake van het verder uitwerken van onderdelen van het uitvoeringsprogramma uit de nota 'Verder met de fiets'. Hierin is onder andere de aanleg van het fietspad van De Uithof richting Zeist opgenomen.

3.5.9 Economisch beleid

3.5.9.1 Economisch Profiel Utrecht 2010 'Utrecht ontmoetingsplaats voor talent' (2003)

Het Economisch Profiel Utrecht 2010 (EPU) beschrijft de economische kansen en mogelijkheden van de gemeente Utrecht. Het centrale thema van de nota is 'Utrecht, ontmoetingsplaats voor talent'. Uitgangspunten daarbij zijn: ruimte voor groei, selectiviteit door kwaliteit en profilering op de sterke punten van de stad.

Utrecht wil zich landelijk profileren en promoten als stad met talent. Onder 'talent' wordt verstaan een goed opgeleide beroepsbevolking en kennisintensieve bedrijvigheid die een versterking van de economische basis van Utrecht vormen. Met een getalenteerde beroepsbevolking, de universiteit, een breed aanbod van HBO- en (V)MBO-opleidingen en de historische stad met haar (studenten)cultuur heeft Utrecht hiervoor een goede uitgangspositie. Het beleid zal zich moeten richten op versterking en verbreding van het onderwijsaanbod en op verbetering van de afstemming onderwijs-bedrijfsleven.

Aan het medisch cluster wordt binnen de toekomstige Utrechtse economie een belangrijke rol toegedicht. Binnen het medisch cluster wil Utrecht inzetten op de sector life sciences: specialistische niches op het gebied van farmacie, zorg, medische technologie en biotechnologie.

3.5.9.1.1 Van toepassing op De Uithof

In de nota zijn kwaliteiten aan De Uithof toegekend waarvan behoud en versterking is gewenst:

De Uithof, opleidingscentrum en werklocatie voor talent

Het aanbod van een hoogwaardige onderwijsomgeving aan de vele studenten die in Utrecht in De Uithof studeren, kan een natuurlijke en blijvende instroom van hoogopgeleiden op de Utrechtse arbeidsmarkt bewerkstelligen. Naast de opleidingsfunctie die De Uithof in zich heeft, kent de locatie ook een aanzienlijke werkgelegenheidsfunctie. Hiermee draagt De Uithof in belangrijke mate bij aan de totale werkgelegenheid in de stad.

De Uithof, internationale uitwisseling van talent
Gasthoogleraren, promovendi, jaarstudenten en bezoekers van wetenschappelijke congressen en seminars vanuit de gehele wereld ontmoeten elkaar in Utrecht. Een combinatie van universiteit en historie, cultuur en de aanwezigheid van moderne voorzieningen, maakt Utrecht binnen het Europese netwerk van vergelijkbare steden een aantrekkelijke locatie voor wetenschappers.

De Uithof, broedplaats voor innovatie en kennisvalorisatie
In De Uithof is in grote mate specialistische kennis aanwezig op het gebied van (dier)geneeskunde, scheikunde, biologie, geowetenschappen en farmacie. Ondernemers en bedrijven worden mogelijkheden geboden hun kennis te vercommercialiseren. Spin off in de vorm van werknemers die een eigen onderneming beginnen met een innovatief product is één van de merites van kennisintensieve concentraties.

3.5.9.2 Detailhandelsnota 'Boodschap aan winkels (juni 2000)

Eén van de belangrijkste doelstellingen uit de Detailhandelsnota 'Boodschap aan winkels' is het versterken van de nationale en regionale positie van Utrecht als winkelstad. Om dit te realiseren zijn een aansprekend aanbod woondetailhandel en een gevarieerd en hoogwaardig aanbod van winkels in het stadscentrum nodig en moeten de winkelgebieden goed bereikbaar zijn. In de wijken en buurten moeten inwoners terechtkunnen in aantrekkelijke winkelcentra voor een compleet aanbod van dagelijkse boodschappen. Op buurt- en wijkniveau streeft de gemeente naar het in stand houden en versterken van een perspectiefrijke stedelijke detailhandelsstructuur.

3.5.9.2.1 Van toepassing op De Uithof

Vanuit het bestaande detailhandelsbeleid is het niet wenselijk dat in De Uithof een winkelaanbod wordt ontwikkeld dat koopkracht trekt van buiten het gebied; doelbezoek van elders is niet gewenst, het moet geen additioneel wijk- of stadsdeelgericht winkelcentrum worden. De functie is primair 'buurtverzorgend' voor de bewoners van De Uithof). Daarnaast biedt het functiegerichte faciliteiten aan het onderwijs/zorgcluster De Uithof.

3.5.9.3 Welterusten, Hotelnota 2000-2004

Het gemeentelijke hotelbeleid is vastgelegd in de 'Hotelnota Utrecht 2000-2004 Welterusten'. De nota geeft de gewenste ontwikkeling in de hotelsector aan op basis van een analyse van het aanbod van eind 1999 en de te verwachten vraagontwikkeling tot en met 2004. Het hotelbeleid wordt binnenkort geactualiseerd.

3.5.9.3.1 Van toepassing op De Uithof

Aan de oostkant van de stad wordt alleen de komst of uitbreiding van 0 tot 2 sterren budgethotels, 3 sterren middenklasse hotels en 'niche' hotels tot circa 50 kamers per hotel gestimuleerd, voornamelijk gericht op de toeristische vraag naar hotelkamers en de budgetvraag vanuit De Uithof.

3.5.10 Afsprakenkader kantoorontwikkelingen 2008-2015 (2008)

Om helderheid te scheppen over de stedelijke ontwikkelingsstrategie is het Afsprakenkader Kantoorontwikkelingen 2008-2015 opgesteld. Hierin zijn de hoofdlijnen en bindende afspraken vastgelegd voor de ontwikkeling van kantoren in de stad Utrecht.

De Utrechtse kantorenmarkt is al jaren sterk en gezond. De stad ligt centraal, direct aan de belangrijkste snelwegen A12 en A2, met het grootste NSstation van Nederland en op korte reisafstand van Schiphol. Dit maakt Utrecht de ideale vestigingsplaats voor nationale kantoren en zakelijke dienstverleners.

3.5.10.1 Van toepassing op De Uithof

Er zijn geen kantoorontwikkelingen in De Uithof gepland, alleen activiteiten die bedrijfsmatig (Science Park) of onderwijsondersteunend (UU) zijn. Kantoorontwikkelingen zijn dus ook niet op de limitatieve lijst opgenomen. Het is daarom niet mogelijk om de komende jaren kantoren met een andere dan maatschappelijke bestemming in De Uithof te realiseren; de limitatieve lijst laat dit tot circa 2015 zeker niet toe.

3.5.11 Ontwikkelingskader Bedrijventerreinen 2006-2010 (2006)

Het Ontwikkelingskader Bedrijventerreinen Utrecht is het kader voor een verdere duurzame ontwikkeling van de Utrechtse bedrijventerreinen.

Het Ontwikkelingskader biedt:

- Een toekomstperspectief voor de huidige en toekomstige bedrijventerreinontwikkeling in de gemeente Utrecht;
- Input voor nieuwe en te actualiseren bestemmingsplannen;
- Een kader waarmee ruimtelijk stedelijke ontwikkelingen (herontwikkelingen, transformatieprocessen, aanleg nieuwe infrastructuur e.a.) kunnen worden gefaciliteerd;
- Een kader voor nieuwe subsidieaanvragen voor herstructurering en revitalisering van bedrijventerreinen waaronder concreet de nieuwe Topperaanvraag voor 2006. De per terrein genoemde aanbevelingen voor een duurzame ontwikkeling geven richting aan nieuwe investeringsprogramma's;
- Input voor de marketing van Utrecht als vestigingslocatie voor bedrijven. In de marketing wordt bestaande bedrijven en nieuwe vestigingen inzicht geboden in de toekomstige vestigingsmogelijkheden.

3.5.11.1 Van toepassing op De Uithof

Er zijn geen bedrijventerreinontwikkelingen voorzien in De Uithof, alleen activiteiten die bedrijfsmatig zijn (Science Park) of kantoorfuncties die aan de hoofdfuncties ondergeschikte zijn.

3.5.12 Woonbeleid

3.5.12.1 Visie Wonen (mei 2030)

Als onderdeel van de Structuurvisie 2030 is ook de Visie Wonen vastgesteld (2003). In de visie Wonen wordt benadrukt dat de behoefte aan wonen in de stad ook in de toekomst zal blijven bestaan. Om aan de vraag naar bepaalde woonmilieus te kunnen voldoen, zijn er in de toekomst nieuwe locaties nodig. Vanuit dat perspectief worden ook uitspraken gedaan over De Uithof.

In mei 2009 heeft het college de Concept-Woonvisie gemeente Utrecht 2009-2019 'Wonen in een sterke stad' vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. De visie schetst de kaders van het woonbeleid van de gemeente Utrecht voor de komende tien jaar. De belangrijkste punten zijn: verminderen van de druk op de woningmarkt door nieuwbouw, kwaliteitsverbetering van de bestaande stad door hoogwaardig binnenstedelijk bouwen, betere doorstroming op de woningmarkt en verbetering van de kwaliteit van bestaande woningen. Door het zorgen voor voldoende aanbod voor starters kan er doorstroming in studentenhuisvesting ontstaan. Deze laatste doelstelling is met name van belang voor De Uithof.

3.5.12.1.1 Van toepassing op De Uithof

De Uithof wordt gekenschetst als een bijzonder gebied in Utrecht, zowel wat betreft de functies die daar een plaats hebben als de ligging en de landschappelijke kwaliteiten. Het benutten van die kwaliteiten en de rol die De Uithof heeft als zone tussen de stad en de uitlopers van de Utrechtse Heuvelrug, betekent ook voor de toekomst dat dit gebied niet 'volgebouwd' zou moeten worden: dus geen grootschalige toevoeging van woningbouw. Wel kan De Uithof in de toekomst meer geïntegreerd worden in de stad en kan de samenhang van de functies in De Uithof worden verbeterd.

3.5.12.2 StudentenMonitor (2007)

De StudentenMonitor 2007 vergelijkt de woonsituatie van studenten in Utrecht met die uit de StudentenMonitor 2002. Conclusie is dat het aantal studenten blijft stijgen en daarmee ook de vraag naar passende woonruimte. Omdat er tussen 2002 en 2007 veel studentenhuisvesting is toegevoegd, is echter het tekort niet toegenomen. Wel blijkt uit de Monitor 2007 dat veel studenten op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte in plaats van een kamer. Geadviseerd wordt om meer zelfstandige huurwoningen te bouwen, waardoor ook doorstroming vanuit studentenkamers op gang komt.

3.5.13 Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (2007)

Het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht geeft aan hoe de gemeente Utrecht om wil gaan met de vestiging van horeca in de stad. Utrecht kiest voor versterking van de horecafunctie in een aantal deelgebieden, met een bestaand cluster van horeca of functioneel gemengd karakter.

3.5.13.1 Van toepassing op De Uithof

Om richting te geven aan de gewenste horecaontwikkelingen zijn profielen gemaakt van deelgebieden. Voor het plangebied De Uithof is geen specifiek profiel opgesteld. Profiel 'Wijk, buurtwinkelcentra en voorzieningenstrips' sluit het meeste aan bij het plangebied De Uithof. Het wensbeeld voor dit profiel is horeca-aanbod uit de categorieën B (café's), C (fastfood), D1 (restaurants) en D2 (dag-horeca).

3.6 Lokaal beleid

3.6.1 Wijkvisie Oost 2003-2013 (2004)

Utrecht Oost kent een aantal gebieden waarin in de komende jaren potentiële ontwikkelingen aan de orde zijn, de zogenaamde 'transformatiezones', waaronder De Uithof. De Uithof (en andere gebieden) vormen nu geïsoleerde enclaves in het gebied. De toekomstige ontwikkelingen in De Uithof maken dat hier mogelijk een woonbuurt ontstaat met een geheel eigen cultuur. De dringende wens naar meer studentenhuisvesting in De Uithof zorgt voor flinke veranderingen. Daarnaast bieden ook de ontwikkelingen in De Uithof door toevoeging van meerdere, verschillende functies (life Science Park), kansen voor de wijk.

Het HOV-tracé is van grote invloed op de bereikbaarheid van Utrecht Oost. De gemeente streeft naar een goede inpassing van de stedelijke functies en het HOV-tracé. Er moet met name aandacht zijn voor de balans tussen bereikbaarheid, verkeersveiligheid en stedelijke functies met een optimale circulatie van het transitverkeer en het interne verkeer in Utrecht Oost.

Voor De Uithof heeft de gemeenteraad op basis van de discussienota EPU 2010 - 'Utrecht, ontmoetingsplaats voor talent' kaders gesteld voor de toekomstige uitbreiding van functies in De Uithof. De Visie De Uithof en gevolgd door dit bestemmingplan, zijn uiteindelijk leidend. De wijkvisie beperkt zich tot de goede inpassing van uitbreidingsplannen en de gewenste aansluiting van De Uithof op de wijk.

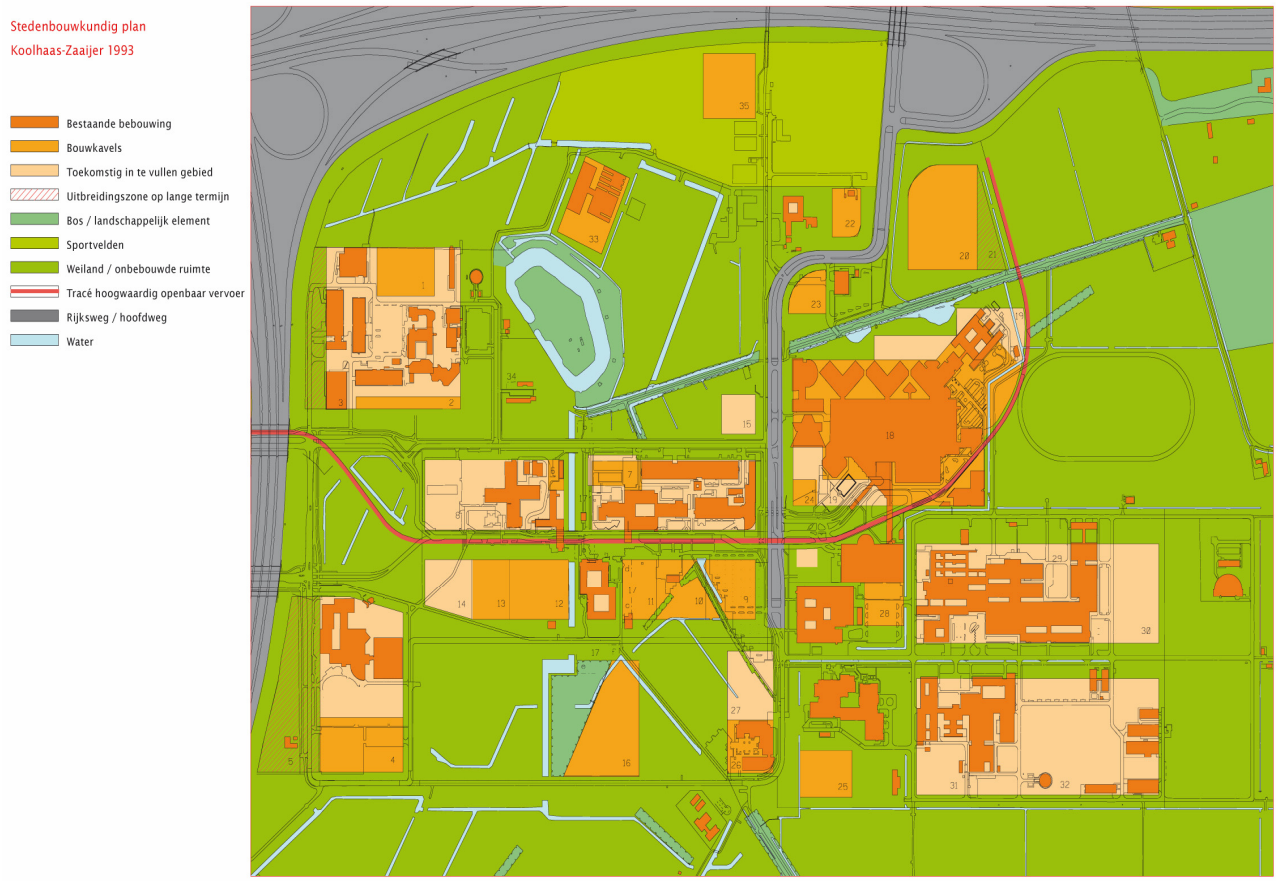
3.6.2 Visie De Uithof: visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling (2007)

Op basis van de uitgangspunten voor de discussienota EPU 2010 - 'Utrecht, ontmoetingsplaats voor talent' is door de gemeente samen met De Uithof-partijen de 'Visie De Uithof, visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling' opgesteld. Op 6 november 2007 is deze visie door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De raadscommissie heeft op 4 december 2007 met de visie ingestemd.

De stedenbouwkundige uitgangspunten uit het Stedenbouwkundig Plan Koolhaas/Zaaijer (zie paragraaf 3.6.2.1) zijn in de visie De Uithof nader uitgewerkt in een ruimtelijk en programmatisch en kader voor De Uithof.

Stedenbouwkundig Plan Koolhaas/Zaaijer (1993)

Het ruimtelijke kader waarbinnen de visie De Uithof is opgesteld, is het Stedenbouwkundig Plan Koolhaas/Zaaijer voor De Uithof. Dit Stedenbouwkundig Plan is in 1995 na uitvoerig en zorgvuldig overleg met alle belanghebbenden, bestuurlijk vastgesteld en geldt sindsdien als hét ruimtelijk ontwikkelingskader van De Uithof. Het stedenbouwkundig plan bepaalt voor een groot deel het karakter van De Uithof. Het plan bestaat uit clusters van bebouwing in een open en groene setting. Deze clusters mogen intensief bebouwd worden; dat geldt zowel voor de bebouwingsvlakken als voor de bebouwingshoogtes. Het Stedenbouwkundig Plan leent zich uitstekend voor dubbelgebruik zodat bijvoorbeeld science-ontwikkelingen en een oplossing voor de verhoogde parkeerdruk, prima oplosbaar zijn. Buiten deze grenzen is bouwen verboden.



Afbeelding 12: Stedenbouwkundig plan Koolhaas/Zaaijer 1993

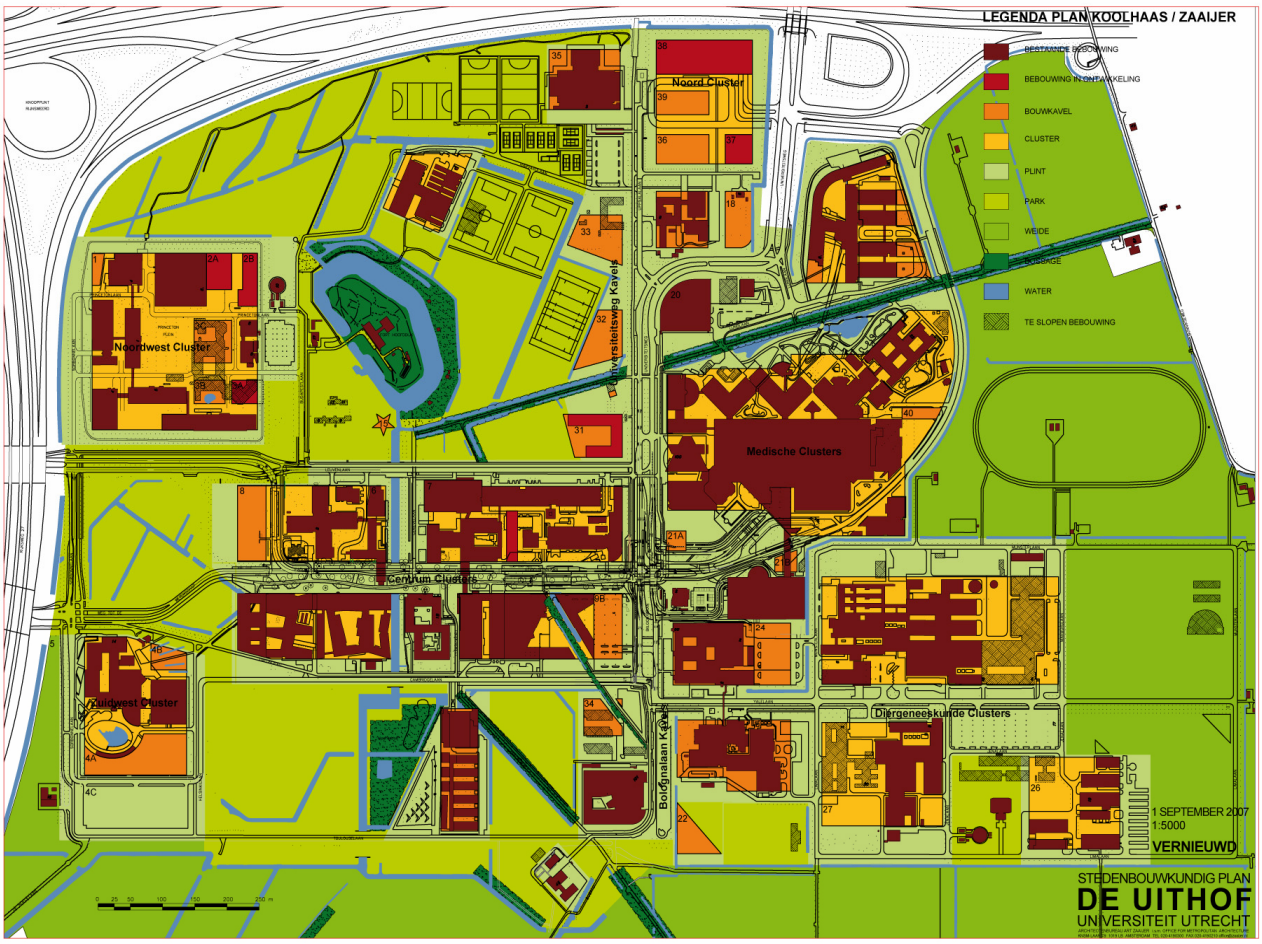
In het Stedenbouwkundig Plan bevinden zich tussen de clusters van bebouwing, grote open groengebieden die deel uitmaken van het omringende park-weidelandschap. De openheid van het omliggende landschap is waardevol en moet worden behouden. De openbare ruimte bepaalt mede de sfeer van De Uithof. Het is van belang dat uitvoering wordt gegeven aan een passend ontwerp voor de openbare ruimte.

Het Stedenbouwkundig Plan biedt de komende decennia voldoende ruimte voor uitbreiding. Een capaciteitstudie heeft aangetoond dat er mogelijkheden zijn voor uitbreiding, zonder dat de essentie van het Stedenbouwkundig Plan wordt aangetast. De bouw van het wooncomplex 'De Bisschoppen' maakt dit zichtbaar. Vergroting van de bebouwingshoogtes is één van de flexibele elementen uit het plan van Koolhaas/Zaaijer. Het intensief bebouwen van de bouwvlakken met name vanuit de hoeken en grotere bouwhoogtes, levert het optimale contrast tussen bebouwd (stenig) en onbebouwd (groen).

In 2007 is een aanpassing gemaakt op het Stedenbouwkundig plan van Koolhaas/Zaaijer uit 1993.

De aanpassingen betreffen:

- *het toevoegen van 2 bouwblokken langs de westkant van de Universiteitsweg voor Science ontwikkeling.*
- *een bouwcluster met daarbinnen ruimte voor het realiseren van een Transferium|Parkeergarage en bouwvolumina voor Science ontwikkeling;*
- *verruiming van bouwmogelijkheden voor het Wilhelmina Kinderziekenhuis aan de oostkant tussen de huidige bebouwing en de HOV baan;*
- *verruiming van de bouwmogelijkheden van het Universitair Medisch Centrum Utrecht aan de voorzijde, bestaande uit een "bouwstrip" tussen de parkeergarage en de entree;*
- *toevoegen van een bouwblok aan de oostkant van de parkeergarage t.p.v. de Universiteitsweg t.b.v. het UMC.*
- *verruiming van bouwmogelijkheden voor het bouwblok op de hoek Bolognalaan|Yalelaan.*
- *verkleining van de bouwclusters aan de noord en zuidzijden van de Yalelaan bij diergeneeskunde.*
- *verkleining, aan westkant, van de 2 bouwclusters gelegen aan de Padualaanaan;*
- *verkleining van het Zuid|westcluster gelegen aan de Cambridgelaan|Toulouselaan|Sorbonnelaan.*
- *vervallen van 'bebouwingsmogelijkheden op termijn' aan de westkant van het Noordwestcluster en het zuidwestcluster.*



Afbeelding 13: Stedenbouwkundig plan Koolhaas/Zaaijer 2007

Verdere ontwikkeling van De Uithof met een mix van functies vraagt om een goede afweging. Voor plangebied De Uithof is ervoor gekozen om de diverse bestaande en beoogde functies te groeperen in thema's. De thema's bundelen de aanwezige en beoogde functies onder één van de volgende noemers: Onderwijs, Zorg Mens, Zorg Dier, Wonen, Science, Ontmoeten of Voorzieningen. De thema's omvatten zowel het programmatisch als het ruimtelijk kader voor het bebouwde gebied.

Op basis van de thema's is het plangebied ingedeeld in drie ruimtelijke zones. Deze zones, de representatieve, mix- en zorgzone, geven in hoofdlijnen de bestaande situatie, de reeds ingezette trend en de ambities weer van deze deelgebieden.

Het bestemmingsplan De Uithof is een directe vertaling van de Visie De Uithof. In paragraaf 4.1en 4.2 is de zonering en thematisering van De Uithof verder uitgewerkt.

3.7 Conclusies relevant beleid

Ten aanzien van het plangebied kunnen uit het relevante beleid de volgende conclusies getrokken worden:

- De ontwikkeling van De Uithof tot Science Park en campus (kennisregio) en het behoud van de landschappen in De Uithof, past in het landelijk, provinciaal en regionaal beleid. Zowel in het Streekplan Utrecht, het Regionaal Structuurplan, de Structuurvisie gemeente Utrecht en de Visie De Uithof is het gebied als zodanig aangewezen;
- De Nota Ruimte, de Belvedèrenota en de 'Linieperspectief: Panorama Krayenhoff' vragen aandacht voor behoud en versterking van de aanwezige historische elementen in het plangebied (Werk aan de Hoofddijk, historische lijnstructuren);
- In het Streekplan wordt gewezen op het belang om bij de inrichting van De Uithof rekening te houden met de waarden van de naastgelegen natuurgebieden, waaronder Landgoed Oostbroek en het Nationaal Landschap de Krommerijn;
- In de Structuurvisie Utrecht 2015-2030 wordt gesteld dat de landschappelijke setting van De Uithof sturend is voor de ruimtelijke ontwikkeling en tegelijkertijd kaderstellend voor de programmatische toevoegingen die hier mogen plaatsvinden: de ontwikkelingen zijn enkel mogelijk als zij de functie van De Uithof versterken en niet aantasten;
- Op basis van de Structuurvisie Utrecht 2015-2030 is het noodzakelijk dat de ontwikkellocaties in De Uithof aansluiten op de netwerken van de randstad en is een verbetering van de bereikbaarheid een noodzaak. Visie De Uithof sluit daar op aan en streeft naar een versterking van de positie van De Uithof door een betere oriëntatie op de stad en de rijksweg A27;
- Op basis van de Visie De Uithof en het onderliggende stedenbouwkundige plan Koolhaas/Zaaijer is behoud en versterking van het contrast tussen de bebouwingsclusters (rood, recht en nieuw) en het oorspronkelijke landschap (groen, schuin en oud) het uitgangspunt voor De Uithof;
- Verdere inrichting en ontwikkeling van De Uithof gebeurt aan de hand van de zonering en thematisering van het plangebied, zoals weergegeven in de Visie De Uithof;
- De Visie De Uithof biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van hoogstaande architectuur;
- De Visie De Uithof vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

De ontwikkelingsmogelijkheid binnen De Uithof en dan met name binnen de bebouwingsclusters, is een samenspel van ruimtelijke en programmatische keuzes. De aanwezigheid van Universiteit Utrecht, Universitair Medisch Centrum Utrecht en de Hogeschool Utrecht in combinatie met de verdere ontwikkeling van sciencebedrijven en instellingen, maakt het mogelijk De Uithof verder tot kennis- en zorgcentrum met campus te ontwikkelen. Hierbij biedt de visie De Uithof de ruimtelijke context.

Verdere ontwikkeling van De Uithof met een mix van functies vraagt om een goede afweging. Voor plangebied De Uithof is ervoor gekozen om de diverse bestaande en beoogde functies te groeperen in thema's. De thema's bundelen de aanwezige en beoogde functies onder één van de volgende noemers: Onderwijs, Zorg Mens, Zorg Dier, Wonen, Science, Ontmoeten of Voorzieningen. De thema's omvatten zowel het programmatisch als het ruimtelijk kader voor het bebouwde gebied.

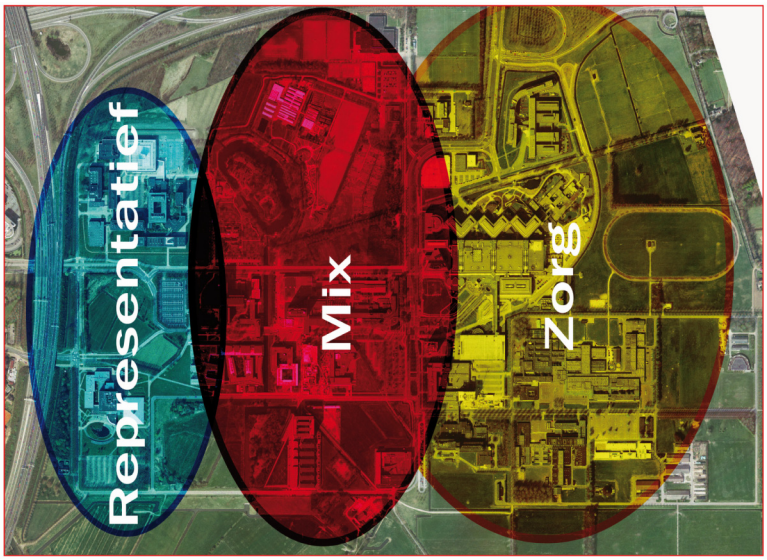
Op basis van de thema's is het plangebied ingedeeld in drie ruimtelijke zones. Deze zones, de representatieve, mix- en zorgzone, geven in hoofdlijnen de bestaande situatie, de reeds ingezette trend en de ambities weer van deze deelgebieden. Binnen de zones wordt met name aandacht besteed aan de bebouwde ruimte en de ruimtelijke opgave binnen deze zones.

Door de thema's binnen zones op de kaart te zetten, ontstaat een helder beeld van het huidige gebruik en de toekomstige ontwikkelingen. Belangrijk aspect is dat de zones een integraal beeld en ambitieniveau aangeven van zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte. Ook voor de onbebouwde ruimte is een onderverdeling te maken. Bepaalde delen van de openbare ruimte krijgen een strategische lading, doordat ze bijvoorbeeld als entree functioneren of een belangrijke verbinding vormen (HOV-strook).

Paragraaf 4.2 geeft de indeling van het plangebied in zones en thema's met de daaraan gekoppelde ambitie en visie weer. In paragraaf 4.3 komt het concrete programma aan bod. In paragraaf 4.4 wordt aandacht geschonken aan de invulling van de onbebouwde ruimte.

4.2 Ruimtelijke zonering van de bebouwde ruimte

Er zijn binnen het plangebied drie zones te onderscheiden:



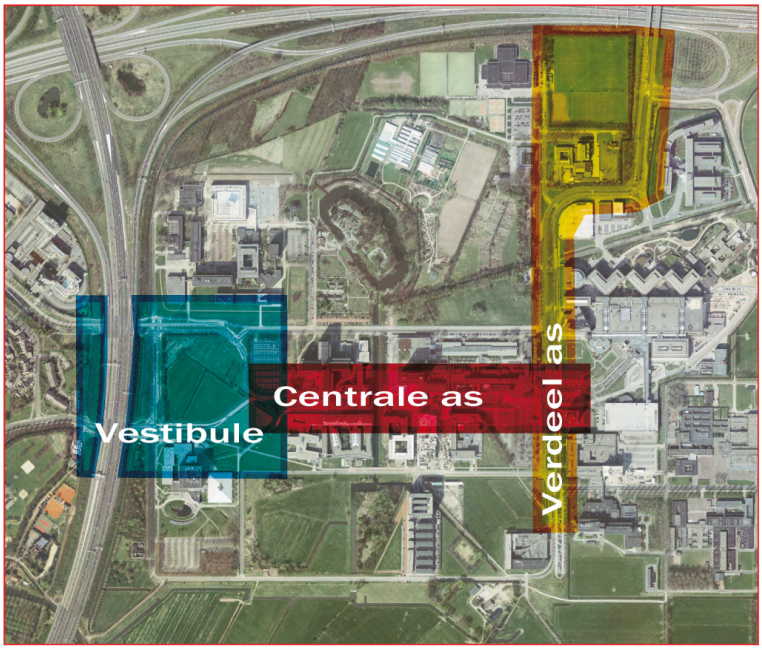
Afbeelding 14: zones

Ten eerste bestaat er een representatieve zone, die de entree vanuit de stad markeert en het beeld van De Uithof langs de rijksweg A27 bepaalt. Binnen deze zone is de 'vestibule' het bindend element tussen stad en De Uithof. De vestibule is een kwalitatief hoogwaardig ingerichte, toegankelijke ruimte, omgeven door spraakmakende gebouwen met functies die van betekenis zijn voor De Uithof.

Ten tweede is er een mix zone met diverse functies en gebouwen binnen clusters. Er wordt gestudeerd, gewerkt, gewoond en gerecreëerd. Er zijn diverse winkelfuncties met daarbij culturele en ontspannings-activiteiten, zowel in gebouwen als in de openbare ruimte. De centrale as verbindt alle gebouwen en is het opstappunt voor het HOV en de fiets. De bouwclusters worden aan de noord- en zuidkant begrensd door parken, waarin kan worden ontspannen en gesport.

Ten derde is er een zorgzone voor mens en dier, primair voor academische, biomedische functies. Zorg, bedrijven/instellingen en bereikbaarheid zijn centrale elementen. Deze zone wordt doorsneden door de 'verdeelas', die de bereikbaarheid voor de zorgfuncties en de geplande life sciences ontwikkelingen aan de westzijde optimaal maakt. Deze verdeelas kan op basis hiervan worden gezien als een economische ontwikkelas of science-as. Aan de oostkant wordt de zorgzone begrensd door agrarisch gebied.

Er is geen harde begrenzing van de zones. De plekken waar de zones elkaar overlappen krijgen een bijzondere potentie en dynamiek binnen de campus.



Afbeelding 15: vestibule, centrale as en verdeelas

4.2.1 Thema's in de zones

In de zones worden zeven thema's onderscheiden: Onderwijs, Zorg Mens, Zorg Dier, Wonen, Science, Ontmoeten en Voorzieningen.

Onder het thema 'Onderwijs' wordt verstaan hoger en wetenschappelijk onderwijs met het bijbehorend onderzoek en zorg. Het is het belangrijkste thema in De Uithof. Het is dit thema dat De Uithof identiteit geeft en De Uithof als campus manifest maakt. Dit thema is binnen elke zone terug te vinden.

Het thema 'Zorg Mens' betreft de medische zorg in de breedste zin met alle aanverwante functies, zoals laboratoria, onderzoek, verpleging, ondersteuning et cetera. Binnen dit thema vallen eveneens de ondersteunende functies van onderwijs, werken en zorg. Dat kunnen parkeer- en congresfaciliteiten zijn, maar ook bijvoorbeeld een hotelaccommodatie voor gasten en bezoekers van De Uithof en congressen.

Het thema 'Zorg Dier' is een specifiek thema voor De Uithof. Diergeneeskunde is een bijzondere faculteit binnen het universitaire programma in De Uithof. De zorg voor dier, onderzoek en begeleiding vragen een bijzondere locatie en logistiek. De relatie met landbouw is evident. Dit thema kent een bijzondere verschijningsvorm op de campus en kent internationale aandacht.

Het thema 'Wonen' betreft voornamelijk studentenwoningen: De Uithof als gebied om een deel van de kamernood onder studenten op te lossen. Voor sommige studies in de zorg is het wenselijk om ook in De Uithof te kunnen wonen.

Onder het thema 'Science' wordt alle bedrijvigheid en onderzoek met een wetenschappelijk karakter bedoeld: de grote onderzoeksinstituten, startende en groeiende innovatieve en/of instellingen en het onderzoek aan de Universiteit Utrecht.

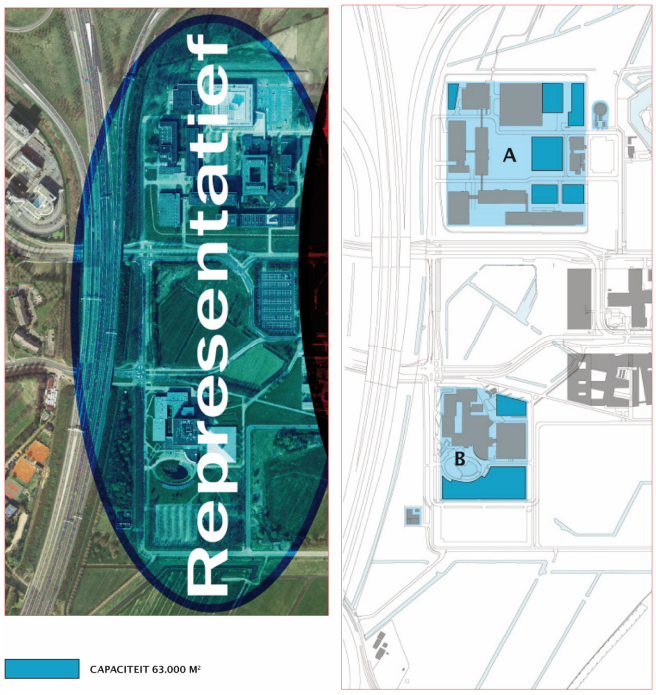
Het thema 'Ontmoeten' is het thema dat past bij een universiteitscampus. Gebouwen en plekken met een specifieke functie zijn onderdeel van De Uithof en deze trekken een bijzonder publiek, dat elkaar ontmoet in De Uithof. Dat kan in de onbebouwde en bebouwde omgeving. De inrichting van gebouwen en de openbare ruimte speelt in op dit specifieke thema.

Het thema 'Voorzieningen' betreft de benodigdheden voor elke dag. Dit is het thema waarbinnen een café, bibliotheek, winkels, sportfaciliteiten et cetera onderdak vinden. De voorzieningen zijn deels geënt op het feit dat er meer woningen komen en dat er steeds meer mensen in De Uithof werkzaam zijn.

Het is niet ondenkbaar dat zich in de toekomst aanvullende thema's aandienen. De uiteindelijke ruimtelijke setting, vorm en architectuur kan een hoofdthema manifest maken. Op deze wijze wordt de specifieke kwaliteit van De Uithof steeds beter zichtbaar. De openbare ruimte verbindt de thema's en zorgt voor samenhang. De voorgestelde driedeling in zones bepaalt de ontwerpopgave voor de inrichting van de openbare ruimte. Er is geen exacte afbakening voor elk thema te noteren. Er is altijd sprake van een zekere overlap van begrippen. Een aantal centrale thema's komt binnen elke zone voor.

4.2.1.1 Representatieve zone

Het hoofdthema in de representatieve zone is Onderwijs. Aanvullende thema's zijn: Science, Ontmoeten en Voorzieningen.



Afbeelding 16: indeling representatieve zone

Binnen de representatieve zone bevinden zich de twee clusters A en B (uit het Stedenbouwkundig Plan Koolhaas/Zaaijer), die de entree van De Uithof vormen, komend vanuit de stad. Deze zone leent zich bij uitstek als visitekaartje van De Uithof; gelegen langs de snelweg, gericht op de stad. De clusters omgeven samen met de 'kopgebouwen' van de mix zone een ruimte, die nu herkenbaar is als het 'schapenweitje'. Deze ruimte neemt in belang toe als de gebouwen zich op deze ruimte oriënteren. Deze ruimte is dan te typeren als de vestibule die De Uithof en de stad verbindt. Op het moment dat de vestibule wordt betreden (per fiets, OV of auto) wordt in één oogopslag de ruimtelijke karakteristiek van De Uithof manifest. Het begrip 'campus' wordt hier zichtbaar. De bestaande clusters bevatten de thema's Onderwijs en voor een deel Science. De thema's Onderwijs, Science en Voorzieningen (Universiteit Utrecht, sciencebedrijven en -instellingen en parkeren) kunnen binnen deze zone verder worden ontwikkeld.

Ruimtelijke opgave

In deze planperiode bestaat in dit gebied de behoefte om de clusters verder te verdichten en bestaande gebouwen te hergebruiken. Bij gebruik van bestaande gebouwen neemt de ontwikkelingscapaciteit toe. Binnen het zuidelijke cluster zal de Toulouselaan worden verlegd in noordelijke richting. Het huidige parkeerterrein zal aansluiten op het weidelandschap en niet meer gescheiden worden door een weg. Dit cluster kan een substantiële bijdrage leveren in de totale parkeerbalans in De Uithof. De huidige Toulouselaan zal worden heringericht als fietspad. Dit zal tot effect hebben dat de weg niet meer als een 'scheidslijn' tussen de campus en het weidelandschap wordt ervaren, maar dat het weidelandschap op een meer natuurlijke wijze via de parken tot de bouwclusters doorloopt.

Het Stedenbouwkundig Plan Koolhaas/Zaaijer biedt ruimte voor reservekavels. Deze kavels kunnen worden benut als geluidswerende bebouwing langs de rijksweg A27 en als representatieve gevels.

De gemiddelde hoogte binnen de representatie zone bedraagt 8 bouwlagen (gehanteerd bij de capaciteitsberekening) gelijk aan 25 meter. De maximum bebouwingshoogte voor accenten (volgens de Hoogbouwvisie) in deze zone is 60 meter.

4.2.1.2 Mix zone

Het hoofdthema in de mix zone is Onderwijs. Aanvullende thema's zijn: Wonen, Voorzieningen en Ontmoeten. Een nieuw aanvullend thema in deze zone is Sport.



Afbeelding 17: indeling mixzone

De mix zone vormt de centrale zone. Hier bevinden zich de dagelijkse voorzieningen. De bibliotheek en een Grand Café zijn twee reeds bestaande manifeste gebouwen en er is sprake van woningbouw. De Hogeschool Utrecht heeft hier in het kader van uitbreiding gebouwd en in gebruik genomen en er zijn HOV-haltes aangelegd. De openbare ruimte krijgt specifieke aandacht. De inrichting is afgestemd op de voetganger met aandacht voor verkeersveiligheid. De kwaliteit, de gekozen materialen, en het straatmeubilair maakt duidelijk, dat dit het 'hart' van de universiteitscampus is.

Ruimtelijke opgave binnen de mixzone

In deze planperiode is in dit gebied behoefte om de mixfunctie in te zetten om uitbreiding van het thema Wonen met bijbehorende voorzieningen te accommoderen. Daarnaast is er ruimte voor universiteitsfuncties. Om een deel van de ontwikkelingsopgave inpasbaar te maken binnen deze zone, is het nodig om een aantal bouwclusters te verdichten middels intensiveren en dubbel ruimtegebruik.

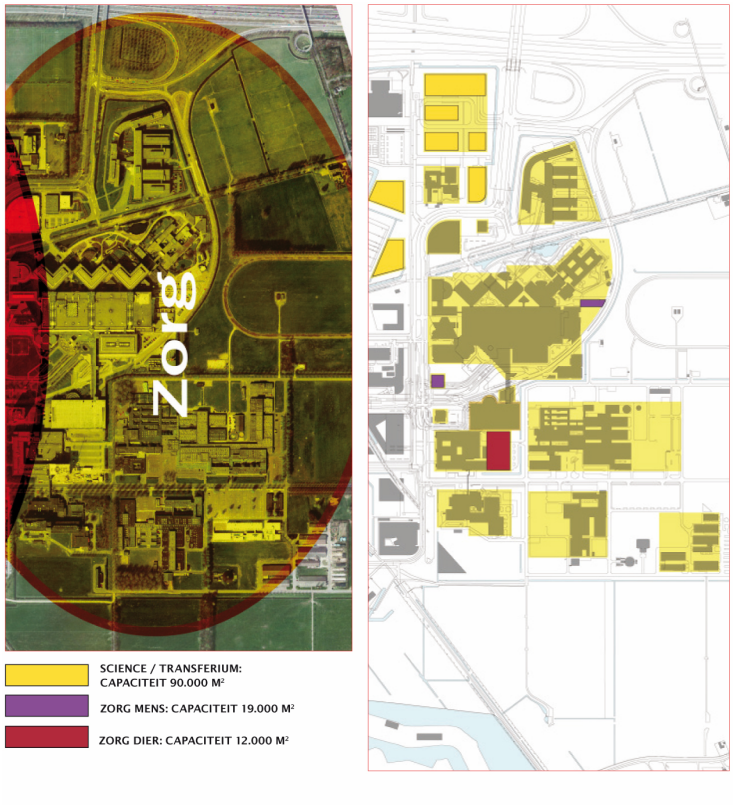
Het sportcluster zal een sterke metamorfose ondergaan, omdat de huidige sportvelden ten oosten van de Uppsalalaan zullen worden verplaatst naar een locatie nabij het Fort Hoofddijk. Daarmee komt het sportcluster dichter bij het centrumcluster te liggen en kan het sterker verweven worden met het wonen, studeren en de andere voorzieningen in het centrumgebied.

Binnen de mixzone is ruimte voor een entreegebouw met een representatieve functie (zoals een theehuis) voor de Botanische Tuinen en het Fort. Gedacht kan worden aan een bijzonder bouwproject in zichtlijn van de Hoofddijk en de Genevelaan. Op deze wijze worden de tuinen betrokken bij de woonkwaliteit in De Uithof.

De gemiddelde bebouwingshoogte is 6 bouwlagen (gehanteerd bij de capaciteitsberekening) gelijk aan 20 meter. De maximum bebouwingshoogte voor accenten in deze zone is tussen 60 en 80 meter.

4.2.1.3 Zorgzone

In de zorgzone zijn twee hoofdthema's: Zorg Mens en Zorg Dier. Aanvullende thema's in de zorgzone zijn: Onderwijs, Science en Ontmoeten.



Afbeelding 18: indeling zorgzone

In verband met de verschillende ruimtelijke opgaven, wordt hieronder een tweedeling gemaakt tussen de hoofdthema's Zorg Mens en Zorg Dier.

Thema Zorg Mens

Het thema Zorg Mens heeft betrekking op het cluster binnen de zorgzone waarbinnen het Universitair Medisch Centrum Utrecht, het Wilhelminakinderziekenhuis, het Centraal Militair Hospitaal en het Calamiteitenhospitaal is gehuisvest. Deze zone wordt ontsloten vanaf de snelweg door de Universiteitsweg (de verdeel-as). Deze ligging maakt dat het bereikbaarheidsprofiel van het Universitair Medisch Centrum Utrecht optimaal kan worden benut. De verdeel-as is een economische ontwikkelingsas. Omwille van de representativiteit gelden duidelijke zichtwaarden voor bedrijven/instellingen om zich langs deze as te profileren.

Ruimtelijke opgave binnen het thema Zorg Mens

In de planperiode is in dit gebied bij het Universitair Medisch Centrum Utrecht behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden. Ontwikkeling binnen dit cluster geschiedt door het bebouwen van beschikbare kavels en mogelijkheden van het benutten van reservelocaties. Daarnaast kan door hergebruik van bestaande gebouwen en intensivering van de bouwblokken, de gebruiks- en belevingswaarde van dit zorgdeel worden vergroot. Deze toename is niet getalsmatig verwerkt. De basis voor de toekomstige huisvesting is het Lange Termijn Huisvestingsplan van Universitair Medisch Centrum Utrecht 2005-2014. De woonfunctie binnen het thema Zorg Mens is momenteel zeer ondergeschikt (Ronald McDonald huis). Wellicht zal deze functie nog groeien (zorghotel), maar daar bestaan momenteel nog geen plannen voor.

De gemiddelde bebouwingshoogte is 6 bouwlagen (gehanteerd bij de capaciteitsberekening) gelijk aan 20 meter. De maximum bebouwingshoogte voor accenten (volgens de Hoogbouwvisie) in deze zone is tussen 60 en 80 meter.

Thema Zorg Dier

Het thema Zorg Dier heeft betrekking op het zuidelijk cluster binnen de Zorgzone en omvat diergeneeskunde als onderdeel van het universitaire programma. Dit deel van De Uithof heeft een meer agrarisch karakter en neemt hierdoor een specifieke plek in. Naast stallen en ruimtes waar dieren verblijven is er ruimte voor onderzoek. Het bouwcluster tussen de Yalelaan en de Limalaan (die om het cluster heen loopt) wordt ten opzichte van het oude plan Koolhaas/Zaaijer (1993) verkleind en opgedeeld in twee kleinere bouwclusters met daartussen park. Binnen het deel park zullen de warmtekrachtcentrale en ketelhuis dan de enige bouwobjecten zijn. Hierdoor wordt het 'groene' landschappelijke karakter aan de zuidzijde versterkt. De nu nog aanwezige tijdelijke bebouwing zal verdwijnen.

Ruimtelijke opgave binnen het thema Zorg Dier

In deze planperiode is in dit gebied behoefte aan uitbreiding. Verdere ontwikkeling geschiedt deels door het hergroeperen van bestaande gebouwen en programma. De maximale bouwhoogte in deze zone is 20 meter.

Aanvullend thema Science

Naast het Universitair Medisch Centrum Utrecht en het cluster Diergeneeskunde is er een belangrijke rol weggelegd voor science. Deze science is met een aparte kleur aangegeven in de zorgzone (zie afbeelding 18). Het initiatief van gemeente Utrecht, de provincie Utrecht, Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht en Universitair Medisch Centrum Utrecht tot de ontwikkeling van een (life) Science Park, komt voort uit de ambitie om de kenniseconomie van Utrecht een impuls te geven. Vanwege de concentratie aan hoogwaardige onderwijs-, onderzoeks- en zorginstellingen in De Uithof en in de nabije omgeving, is De Uithof een zeer geschikte locatie om deze ambitie vorm te geven.

Het Science Park richt zich zowel op kleinere onderzoeksbureaus (studenten, starters) als op grotere, gerenommeerde onderzoeksinstituten. Met het ondersteunen van startende ondernemingen en het aantrekken van kennisintensieve bedrijven en instellingen willen partijen een betere doorstroming bereiken van kennis naar de toepassing ervan in nieuwe producten, diensten en processen. Met De Uithof beschikken provincie en regio over een uitstekend uitgangspunt voor de realisatie van een Science Park. Het aanvullende thema Science wordt nog nader belicht in paragraaf 4.3.5, betreffende het concrete programma binnen De Uithof.

4.3 Programma bebouwde ruimte

Het programma voor de komende 10 jaar bestaat uit de verdere ontwikkeling van De Uithof met de ontwikkeling en uitbreiding van de thema's met een aantal opgaven. In onderstaande paragraaf is het programma per thema weergegeven.

4.3.1 Wonen

Wonen	
Waar	Mixzone
Toename aantal studenteneenheden	2.500 (circa 51.000 m2 bvo)

De Uithof is door 'De Uithof-partners' aangewezen als kenniscentrum: Universiteit Utrecht, Universitair Medisch Centrum Utrecht, Hogeschool Utrecht en een Science Park. Naast deze ontwikkelingsmogelijkheden tot kenniscentrum, is de wens naar voren geschoven om de woonfunctie van De Uithof verder te versterken. Als wordt gekeken naar de betekenis van De Uithof dan vervult het gebied een stedelijke en zelfs regionale rol. Juist vanwege de stedelijke betekenis is het goed als in De Uithof een deel van de stedelijke vraag naar studentenwoningen wordt gerealiseerd.

Bij toevoeging van woningbouw in De Uithof voor de komende jaren zal het accent moeten liggen op een mix van woonvormen met een tijdelijk karakter en (on)zelfstandige eenheden voor studenten. Bij woonvormen met een tijdelijk karakter wordt gedoeld op huisvesting van student-assistenten en onderzoekers in opleiding (AIO's en OIO's), onderwijzend personeel uit het buitenland et cetera. Als 'stad van kennis en cultuur' heeft de gemeente Utrecht veel aandacht voor de huisvesting van kenniswerkers en studenten.

De SSH heeft in De Uithof inmiddels diverse bouwplannen gerealiseerd ten behoeve van studenten-huisvesting. Het totaal aantal studenteneenheden in De Uithof is nu gestegen tot circa 2.100 wooneenheden. Momenteel woont 5% van de voltijdstudenten in De Uithof. In de visie De Uithof is de wens uitgesproken om het percentage voltijdstudenten dat in De Uithof woont, toe te laten nemen tot 10%. Hiermee kan de toekomstige groei van het aantal studenten worden opgevangen. Door deze gewenst toename kan in de toekomst het aantal zelfstandige en onzelfstandige studenteneenheden in De Uithof groeien met circa 2.500 studenteneenheden tot maximaal 4.500; dit in overleg met de provincie Utrecht. Binnen de clusters is ook ruimte voor deze extra definitieve wooneenheden. De studenteneenheden kunnen eventueel als hoogbouw gerealiseerd worden, aangezien De Uithof in de Hoogbouwvisie is aangewezen als plek waar hoogbouw tot de mogelijkheden behoort.

Realisatie zal uiteraard mede afhankelijk zijn van de marktontwikkeling. In het geval er vanuit de markt een grotere vraag naar studentenwoningen is, moet in de verdere toekomst de mogelijkheid bestaan om meer studenteneenheden te realiseren. Verdere ontwikkeling van de woningbouw, binnen voorwaarden van milieu en ruimtelijke ordening, draagt bij aan de versterking van De Uithof als volwaardige en levendige campus. Dat betekent overigens niet dat het gebied De Uithof in de toekomst volgebouwd wordt of gaat functioneren als een gewone woonwijk met de daarbij behorende voorzieningen.

De groei van het aantal bewoners in De Uithof verlangt een passend voorzieningenniveau. Eerder bestond het probleem in De Uithof dat de sociale veiligheid en leefbaarheid in het gedrang kwamen door de afwezigheid van voorzieningen. Alhoewel het aantal voorzieningen op dit moment op peil is gebracht, moet er voor worden gezorgd dat het niveau pas houdt met de groei van het aantal bewoners. Een hoog voorzieningenniveau draagt niet alleen bij aan leefbaarheid en sociale veiligheid in De Uithof, maar verbetert ook de concurrentiepositie van De Uithof internationaal en ten opzichte van de stadscentrum. Veel studenten geven aan dat zij bij voorkeur in de binnenstad wonen. Een deel van deze groep kiest daarentegen wél voor De Uithof als het aantal voorzieningen op peil is.

4.3.2 Onderwijs

Onderwijs	
Waar	Representatieve zone en Mixzone
Metrages	63.000 m2 bvo in de representatieve zone 24.000 m2 bvo in mix zone

Onderdeel van de 63.000 m2 bvo in de representatieve zone zijn naast onderwijs als hoofdfunctie, tevens voorzieningen en aan het onderwijs ondergeschikte kantoorfuncties. Binnen de mixzone wordt 77.000 m2 bvo voorzien aan wonen, onderwijs en voorzieningen. Deze 77.000 m2 bvo is grofweg uit te splitsen in:
- circa 2.000 m2 ten behoeve van voorzieningen zoals winkels en horeca
- circa 51.000 m2 ten behoeve van de woonfunctie oftewel 2.566 studenteneenheden
- circa 24.000 m2 ten behoeve van onderwijs

Binnen de contouren van De Uithof bevinden zich het Universitair Medisch Centrum Utrecht, het overgrote deel van de Universiteit Utrecht en belangrijke onderdelen van de Hogeschool Utrecht. In de huisvesting van de Universiteit Utrecht, het Universitair Medisch Centrum Utrecht en de Hogeschool Utrecht worden enkele veranderingen en uitbreidingen gewenst. Er is nieuwbouw voor de faculteit Bètawetenschappen in uitvoering op de hoek van de Leuvenlaan en de Universiteitsweg. De Universiteit Utrecht geeft aan dat in het F.A.F.C. Wentgebouw, het H.R. Kruytgebouw en het Androclusgebouw (met laboratoria ten behoeve van het Bètacluster en Diergeneeskunde), in de komende jaren ten gevolge van de uitvoering van het universitaire huisvestingsbeleid ruimte vrijkomt. Deze gebouwen kunnen worden herbestemd of (gedeeltelijk) gesloopt. Op langere termijn is ook herbestemming van het Martinus Langeveldgebouw denkbaar.

Op de lange termijn ziet de Hogeschool Utrecht wellicht de faculteit voor Life Science en het bestuursgebouw van de Centrale Organisatie naar De Uithof komen.

De Universiteit Utrecht is niet voornemens om de faculteiten gehuisvest in de stad naar De Uithof te verplaatsen. De gewenste groei in De Uithof is met name bedoeld voor het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande bebouwing en uitbreiding van de huidige faculteiten. De Hogeschool Utrecht is deels gehuisvest in de stad en deels in De Uithof. Aan deze verdeling wordt vastgehouden.

4.3.3 Voorzieningen

Voorzieningen	
Waar	Representatieve zone, Mixzone
Metrages	uitbreidingsruimte detailhandel (supermarkt): 350 - 650 m² bvo (bvo); uitbreidingsruimte detailhandel (non-food): 300 - 600 m² bvo; uitbreidingsruimte horeca/diensten: 500 - 700 m² bvo

Zoals in paragraaf 4.3.1 al is aangegeven is om het wonen in De Uithof te faciliteren, het noodzakelijk dat het aantal voorzieningen wordt uitgebreid. Het gaat dan met name om de dagelijkse voorzieningen.

Detailhandel en horeca

Hieronder is een indicatie gegeven voor een mogelijk winkelprogramma in De Uithof. Het programma is berekend voor een eindsituatie van circa 4.500 woonachtige studenten, uitgaand van beperkt bestaand aanbod aan winkels en voorzieningen.

- uitbreidingsruimte detailhandel (supermarkt): 350 - 650 m^2 bvo;
- uitbreidingsruimte non-food winkelvoorzieningen: 300 - 600 m^2 bvo;
- uitbreidingsruimte horeca/diensten: 500 - 700 m^2 bvo.

Het is wenselijk dat deze (basis)voorzieningen aanwezig zijn in de nabijheid van woonruimte van de hierboven aangegeven omvang. In kwalitatief opzicht moet primair worden gedacht aan levensmiddelen en andere dagelijkse benodigdheden. Aanvullend draagvlak voor deze voorzieningen is zeer wel denkbaar door bestedingen van dagelijkse (studenten, werknemers) en niet-dagelijkse bezoekers vooral voor gemaksartikelen (shoppen op weg naar huis en lunchpauzebestedingen). Daarnaast kan gedacht worden aan horeca en diensten. Het aanbod aan dagelijkse goederen zou eventueel kunnen worden aangevuld met specifiek voor studenten bedoelde voorzieningen of aanbod waar deze doelgroep meer dan gemiddeld geld aan besteedt (bijvoorbeeld extra horeca, CD-winkel). Dit type winkelaanbod heeft meer klandizie nodig dan enkel de klandizie van de in De Uithof woonachtige studenten, en zal dus ook moeten kunnen profiteren van de bestedingen van bezoekers. Daarnaast dient ook de seizoensgebondenheid in acht te worden genomen: kenmerkend voor studentencampussen is dat er een typische zomerdip optreedt, waardoor jaaromzetten van winkels vaak onder druk komen te staan. Inschatting van marktruimte op basis van het aantal inwoners is daarom lastig.

Vanuit het bestaande detailhandelsbeleid is het niet wenselijk dat in De Uithof een winkelaanbod wordt ontwikkeld dat koopkracht trekt van buiten het gebied. Doelbezoek van elders is niet gewenst; De Uithof moet geen additioneel wijk- of stadsdeelgericht winkelcentrum worden. De functie is primair buurtverzorgend en daarnaast biedt het functiegerichte faciliteiten aan het onderwijs/zorgcluster van De Uithof. De kwalificatie is dus: een buurtvoorziening, verruimd met gemaksaanbod voor bewoners, studenten en werknemers.

Belangrijk is de vraag hoe De Uithof zich verder ontwikkelt: blijft de nadruk op de functionaliteit onderwijs/zorg of wordt het campusidee versterkt, met dus ook activiteiten buiten kantooruren. Draagvlak voor de voorzieningen hangt mede af van de realisatie van de ambitie van De Uithof als ontmoetingsplaats en de mate waarin een succesvolle clustering van functies tot een aantrekkelijk centrum van De Uithof kan worden gerealiseerd. Een centrale, bereikbare locatie, gunstig gelegen ten opzichte van centrale plekken en grote verzamelpunten van mensen, en tevens gunstig gelegen tussen woonconcentraties en stad, is cruciaal.

Uitgangspunt is dat rekening wordt gehouden met de bestaande voorzieningen. Op basis van de eerder genoemde overwegingen worden mogelijkheden gezien voor de ontwikkeling van een (voorzieningen-) centrum voor het gehele gebied van De Uithof, met een aanbod aan dagelijkse voorzieningen met een nadruk op gemaksartikelen, en verder enig non-food aanbod (zoals een cadeaushop, kleine CD-winkel et cetera). Het gaat daarbij om een beperkt metrage. Dit cluster kan worden versterkt met commerciële voorzieningen (uitzendbureau, bank, reisbureau, ticketoffice inclusief post service unit). Ten aanzien van horeca moet worden gedacht aan een café met terras/theehuis, mogelijk avondhoreca (kroeg/disco), een of twee budgetrestaurants (pizzeria/chinees/cafetaria) en wellicht een middenklasse restaurant.

Maatschappelijke voorzieningen

De bestaande sportvelden zullen worden verplaatst naar een plek tussen de Sciencestrook en de kassen bij de Botanische tuin. Op deze wijze worden de sportvelden meer betrokken bij de Universiteitscampus en de studentenwoningen. Dit heeft een positieve invloed op de woonkwaliteit en de sociale cohesie in De Uithof.

Culturele voorzieningen

Behalve voorzieningen in de vorm van detailhandel of horeca is hier ook van belang dat culturele voorzieningen een bijdrage geven aan De Uithof als campus. Denkbaar is de groei van het cultuurcentrum Parnassos De Uithof. Bij de verdere ontwikkeling van De Uithof moet zeker ook de wenselijkheid van kunst in de openbare ruimte worden overwogen. De universiteit voert zelf een actief opdrachtenbeleid in de verschillende nieuwbouwlocaties (vergelijkbaar met de gemeentelijke 1,5% regeling), en bereidt in samenwerking met SKOR (Stichting Kunst in Openbare Ruimte) een serie opdrachten voor. Hierbij kan een vergelijkbare gemeentelijke gebiedsgerichte benadering, waarbij de kunstopdrachten integraal worden opgenomen in de herinrichting van de openbare ruimte, een grote meerwaarde opleveren voor de uitstraling van het gebied. Het budget van het gemeentelijke Fonds Stadsverfraaiing is hiervoor niet toereikend. Een gebiedsgerichte investering zou op zijn plaats zijn.

4.3.4 Zorg mens en zorg dier

Zorgvoorzieningen	
Waar	Zorgzone
Metrages	19.000 m2 bvo zorg mens 12.000 m2 bvo zorg dier

Het Universitair Medisch Centrum Utrecht heeft een studie naar de uitbreidingsmogelijkheden gedaan. De resultaten van deze studie zijn verwerkt in de vernieuwde kaart van Koolhaas/Zaaijer (september 2007). Uitbreidingen (bijvoorbeeld voor Psychiatrie en het IC Centrum) worden binnen de grenzen van het huidige cluster gerealiseerd. Het Universitair Medisch Centrum Utrecht streeft aldus naar uitbreiding door verdichting van het bestaande cluster.

Het Universitair Medisch Centrum Utrecht ziet aanvullende mogelijkheden om de komende jaren binnen het areaal te groeien, onder meer door het vergroten van de bebouwingshoogte van het hoofdcomplex. Verdere uitbreidingsmogelijkheden die het Universitair Medisch Centrum Utrecht voorziet (life science ontwikkeling) vragen om aanvullende vestigingsmogelijkheden die inpasbaar zijn op de nieuwbouwkavels binnen het Science Park (zie 4.3.5).

Naast deze uitbreidingsplannen kent het Universitair Medisch Centrum Utrecht plannen voor een ingrijpende wijziging van de huidige toegang tot het ziekenhuis. De verschillende verkeersstromen naar het ziekenhuis en de parkeergarage zullen van elkaar worden gescheiden en de Heidelberglaan zal worden overbouwd. De verbinding tussen de parkeergarage en het ziekenhuis zal worden gevormd door de overbouwing waarin de 'zorgboulevard' zal worden gerealiseerd. Aan de voorzijde van de parkeergarage op de hoek van de Bolognalaan en de Heidelberglaan wordt de entree van de parkeergarage onderdeel van bebouwing. Op deze wijze ontstaat een helder voorplein als entree van het Universitair Medisch Centrum Utrecht. Het HOV (bus en eventueel de tram) gaan over het plein onder de zorgboulevard door richting de P&R.

4.3.5 Bedrijvigheid: Science Park, inclusief P&R

Science Park	
Waar	Zorgzone
Metrages	38.000 m2 b.v.o. beschikbaar binnen de noord/zuid kavels 52.000 m2 b.v.o. beschikbaar bij het P&

Voorsorterend op de toekomst wordt een Science Park-ontwikkeling in De Uithof mogelijk gemaakt. Dit Science Park wordt gerealiseerd nabij het Universitair Medisch Centrum Utrecht. De bebouwingsruimte is aanvullend ten opzicht van het oude stedenbouwkundige plan van Koolhaas/Zaaijer uit 1993.

De bouwkavels ten westen van de Universiteitsweg/Uppsalalaan bieden ruimte aan circa 38.000 m2 b.v.o. ten behoeve van science-ontwikkeling. De kavels hebben een schuine kant aan de landschapszijde en volgen de cultuurhistorische relicten zoals de Hoofddijk en de tankgracht. Het noordelijk deel van het cluster is gesitueerd op de plek van de huidige sportvelden van Olympos tussen de Uppsalalaan en de Universiteitsweg. Binnen dit cluster is ruimte voor circa 52.000 m2 science-ontwikkeling. Het cluster is nabij de entree van De Uithof vanaf de rijksweg A28 gelegen. Op het Science Park wordt tevens een Park en Ride (parkeergarage) gerealiseerd, voor een nadere toelichting op de P&R, zie einde paragraaf.

Het Science Park wil een aantrekkelijke vestigingslocatie zijn voor innoverende bedrijven en instellingen, zowel voor startende, groeiende, als meer gevestigde onderzoeks- en kennisintensieve ondernemingen. Een Science Park beschikt daarnaast over een uitstraling die partijen aanspreekt, die partijen die met bedrijven en instellingen in De Uithof te maken hebben (als klant, partner, toeleverancier, investeerder of anderszins) aanspreekt. Daarnaast is de realisatiemogelijkheid ten behoeve van instellingen die passen in het kenniscentrum (deel uitmaken van het Science Park Utrecht), zoals KNAW, NWO, TNO en andere Science Park-activiteiten.

Voor de ontwikkeling van een Science Park beschikt De Uithof over een aantal belangrijke sterke punten:

- *Hoge concentratie van kennisinstellingen op één campus*
  De Uithof beschikt over een voor Nederland unieke bundeling van universiteit, universitair medisch centrum, hogeschool en laboratoria van TNO, NWO en KNAW op één campus. Daarmee beschikt De Uithof over een aantal internationaal vooraanstaande kenniscentra, waarin wordt samengewerkt met vooraanstaande partijen in binnen- en buitenland. Voorts dragen ook de nabijheid van instituten als KNMI, RIVM, TNO-Zeist/TNO-Soesterberg, en van vooraanstaande bedrijven in de medische sector, ICT-sector en de zakelijke dienstverlening, bij aan de aantrekkelijkheid van De Uithof als vestigingsplaats voor kennisintensieve bedrijven of instellingen.
- *Uitstekende faciliteiten*
  Het aanwezige SURFnet garandeert een absolute top ICT-infrastructuur. Daarnaast zijn er ruime onderzoeksfaciliteiten aanwezig (Nuclear Magnetic Resonance: NMR, Massaspectroscopie, versnellers et cetera) en beschikt De Uithof met de Universiteitsbibliotheek en het Educatorium over unieke faciliteiten voor kennisoverdracht en conferenties. Veelal is de inzet van deze faciliteiten ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten goed mogelijk.
- *Ruimte voor bedrijvigheid*
  In De Uithof zijn drie bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig: Alexander Numangebouw, Matthias van Geunsgebouw en het gebouw Q van het Universitair Medisch Centrum Utrecht, met gezamenlijk circa 20.000 m^2 vloeroppervlak. In deze gebouwen is nog ruimte voor de huisvesting van (startende) ondernemingen. Daarnaast komt de komende jaren naar verwachting ruimte beschikbaar in andere bestaande gebouwen en zijn er nieuwbouwlocaties beschikbaar.

- *Gunstige ligging en vestigingsklimaat*
  De Uithof is centraal gelegen in Nederland en gunstig gelegen ten opzichte van het de (Rand)stad en Schiphol, gesitueerd in een aantrekkelijke groene omgeving, en op verschillende punten architectonisch interessant ingericht. Er zijn goede ontsluitingsmogelijkheden. De aanwezigheid van onderwijs-, woon- en andere functies geeft De Uithof een leefbaar karakter. Hierbij staat de aanwezigheid van veel jongeren en buitenlanders garant voor een jeugdig, open en internationaal klimaat.
- *Netwerken en veelbelovende regionale innovatie-initiatieven*
  In de regio zorgt een groeiend aantal initiatieven voor contacten en netwerken tussen kennisinstellingen en bedrijven. Goede voorbeelden zijn het ICT-netwerk SkillCity, het Life Sciences netwerk Bioplaza en de Task Force Innovatie die op initiatief van de Kamer van Koophandel Utrecht wordt voorbereid. Ook zijn er belangrijke al langer bestaande netwerken, bijvoorbeeld die van de Hogeschool Utrecht met tal van bedrijven in en buiten de regio.
- *Hoge ranglijstposities Universiteit Utrecht en Universitair Medisch Centrum Utrecht*
  De Universiteit Utrecht staat hoog aangeschreven als onderzoeksuniversiteit. Dit geldt ook voor het onderzoek van het Universitair Medisch Centrum Utrecht. Dergelijke waarderingen dragen bij aan de aantrekkingskracht van de regio op buitenlandse op research georiënteerde ondernemingen.

De ruimte op het Science Park Utrecht is bedoeld voor bedrijvigheid die voortkomt uit de kennis die bij de instellingen aanwezig is of ontwikkeld wordt. Dit is een breed palet. Om voldoende uitstraling en aantrekkingskracht te kunnen ontwikkelen, zal het Science Park zich op een heldere wijze moeten profileren. Daarbij past een actieve focus op de zwaartepunten van de instellingen op het gebied van onderzoek en onderwijs.

Primair zwaartepunt in De Uithof ligt op het gebied van Life Sciences en gezondheid, zowel bij onderwijs, onderzoek als patiëntenzorg (mens en dier). Focuspunten hierin zijn:

- Life Science onderzoek, waarin Universitair Medisch Centrum Utrecht, Hubrechtlaboratorium en Universiteit Utrecht nauw samenwerken;
- Onderwijs bij Geneeskunde en Diergeneeskunde en bij de Academie voor Gezondheidszorg, waarin de Universiteit Utrecht, Universitair Medisch Centrum Utrecht en de Hogeschool Utrecht samenwerken;
- Hoogwaardige patiëntenzorg binnen het Universitair Medisch Centrum Utrecht (Academisch Ziekenhuis Utrecht, het Centraal Militair Hospitaal en het Wilhelmina Kinderziekenhuis) en de universitaire faculteit Diergeneeskunde.

Naast deze focuspunten zijn er diverse andere kennisgebieden in De Uithof aanwezig die voor het Science Park en voor de regionale economie kansen bieden. De volgende tabel geeft een schematisch overzicht van de meest relevante overige kennisgebieden die in De Uithof in vertegenwoordigd zijn.

	Kennisgebied	Nadere toelichting
1.	Life Science	Onderzoek waarbij UMC Utrecht, Hubrechtlaboratorium en UU ((dier)geneeskunde en bètafaculteit) nauw samenwerken
2.	Geneeskunde en diergeneeskunde	Onderwijs, onderzoek en zorg voor mens en dier, waarin UU, UMC Utrecht en HU samenwerken
3.	ICT en informatiekunde	Onderzoek en onderwijs binnen UU informatiekunde en informatica
4.	Consultancy en Business Economics	Studies op het gebied van sociale wetenschappen, rechten, economie, bestuurskunde, ethiek en management.
5.	Materiaaltechnologie	Soft condensed matter, surfaces sciences en nanotechnologie
6.	Multimedia, communicatie en journalistiek	Ontwikkeling van nieuwe media en communicatiewetenschappen bij UU, HKU en HU.
7.	Geo-, milieu en klimaatwetenschappen	Onderzoek binnen het Utrecht Centrum voor Geowetenschappen
8.	Educatie	Ontwikkeling van lesmethoden en -materialen van de hogeschool en de universiteit (IVLOS)

Afbeelding 19: Tabel met kennisgebieden

Doelgroepen Science Park

De bedrijven en instellingen waarop het Science Park zich richt, kunnen onderscheiden worden naar hun levensfase. Dit geeft het volgende overzicht aan bedrijven die zich op het Science Park moeten kunnen vestigen:

- Prestarters: studenten en onderzoekers uit de instellingen die bezig zijn om een onderneming op te bouwen;
- Spin offs: wetenschappers of werknemers van kennisinstellingen die een deel van de activiteiten van deze instellingen tot bedrijf willen omzetten;
- Starters: ondernemers die zelfstandig werkzaamheden uitvoeren onder de vlag van een nieuwe (soms nog op te richten) onderneming. Vaak betreft het studenten, wetenschappers of medewerkers van de kennisinstellingen;
- Groeiers: bedrijven die de startfase hebben overleefd, maar nog niet als volwassen onderneming gekenmerkt kunnen worden. Deze bedrijven willen in de meeste gevallen nog graag in de wetenschappelijk omgeving vertoeven tot dat ze verder gegroeid zijn;
- Volwassen ondernemingen binnen de regio: kennisintensieve bedrijven/instellingen die in de regio actief zijn. Het is van belang deze bedrijven en instellingen te behouden voor de regio wanneer zij uitkijken naar een andere vestigingslocatie;
- Volwassen ondernemingen buiten de regio: kennisintensieve bedrijven en instellingen die buiten de regio werkzaam zijn. Deze ondernemingen zijn een belangrijke doelgroep voor het Science Park. Via een actief promotie- en acquisitiebeleid zullen de vestigingskandidaten onder deze groep in binnen- en buitenland geïnteresseerd dienen te worden voor Science Park Utrecht.

Naast bedrijven kan het Science Park uiteraard ook plaats bieden aan non-profit organisaties als onderzoeksinstellingen en andere wetenschappelijke instituten.

Vraag uit de markt van kennisintensieve bedrijven

Een extern adviesbureau heeft in de haalbaarheidstudie Science Park Utrecht (februari 2003) een verkenning uitgevoerd naar de marktomvang voor de vestiging van kennisintensieve bedrijven op het Science Park. In De Uithof zijn reeds science-activiteiten gehuisvest (onder andere Universitair Medisch Centrum Utrecht, Hubrecht-laboratorium, SRON, TNO). Het Matthias van Geunsgebouw en Alexander Numangebouw zijn opgezet als een bedrijfsverzamelgebouw.

Op basis van trends, de vraag van bedrijven en het vestigingsklimaat voor het Science Park, schat het adviesbureau het aantal vestigende bedrijven in op totaal acht à elf bedrijven op jaarbasis. Hiermee zou een jaarlijkse ruimtebehoefte van circa 2.000 m^2 bvo ontstaan. Deze raming is uitgesplitst naar type bedrijf en komt daarbij tot onderstaand overzicht, waarbij als kanttekening geldt dat de survey beperkt is gebleven tot de ICT-, high tech en Life Science sectoren.

Naast de door het adviesbureau berekende jaarlijkse ruimtebehoefte, zal er altijd ruimte beschikbaar moeten zijn om eventuele fluctuaties in de vraag op te kunnen vangen. Het kan hierbij zowel om een structureel hogere jaarlijkse behoefte, dan wel om een incidentele onvoorziene additionele vraag gaan. Het adviesbureau richt zich met name op de behoefte vanuit kleinschalige bedrijven (starters en doorstarters). Vanuit de ontwikkeling van het Science Park Utrecht in De Uithof, vindt er de komende jaren een gerichte acquisitie van volwassen bedrijven binnen en buiten de regio plaats. Hiervoor zal ruimte in bestaande gebouwen, maar ook locaties voor nieuwbouw moeten worden gereserveerd, waaronder de zone ten westen van de Universiteitsweg.

Huisvestingsmogelijkheden Science Park in De Uithof

Belangrijke ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Science Park, zijn een op de doelgroep (van (pré)starters tot en met volwassen bedrijven/instellingen) afgestemde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van gebouwen in een omgeving waar meerdere functies zijn gevestigd (bijvoorbeeld wetenschap, huisvesting, horeca en congresfaciliteiten in een 'campusopzet'). Hierbij kan worden aangehaakt bij reeds aanwezige voorzieningen op het terrein van De Uithof.

Binnen de bestaande bebouwing in De Uithof komt naar verwachting de komende jaren ten gevolge van de uitvoering van het universitaire huisvestingsbeleid ruimte vrij voor life science-activiteiten:

- Het Martinus Langeveldgebouw (Heidelberglaan 1-1B) met een oppervlakte van circa 16.000 m² bvo. Dit gebouw kan overigens ook benut worden voor studentenhuisvesting;
- Het F.A.F.C. Wentcomplex (Sorbonnelaan 14-16 en Sorbonnelaan 18). Dit complex heeft een oppervlakte van circa 36.000 m². Ook is aan dit complex een parkeerplaats gekoppeld.

De vestigingsvoorwaarden van sciencebedrijven en -instellingen zijn afhankelijk van het type, de omvang en de leeftijd van een bedrijf of instelling. In het algemeen kan voor kleine (door)startende bedrijven, bijvoorbeeld studenten vanuit de Universiteit Utrecht, worden volstaan met huisvesting in een bedrijfsverzamelgebouw (bijvoorbeeld het Alexander Numangebouw). Hier kunnen dit type bedrijven tegen een aantrekkelijk tarief ruimte huren, daarnaast kunnen voorzieningen en eventueel ook apparatuur worden gedeeld.

Volwassen sciencebedrijven en -instellingen hebben in het algemeen andere vestigingsvoorkeuren. Uitstraling, representativiteit, voldoende omvang of vierkante meters (ook eventuele uitbreidingsruimte), adequate parkeervoorzieningen en ontsluiting zijn hierbij van belang. Bedrijven en/of instellingen willen zich sterker profileren en stellen dan ook hogere eisen aan de locatie (solitair, representatief). Nieuwbouw in De Uithof verdient dan in veel gevallen de voorkeur boven huisvesting in een bestaand (bedrijfsverzamel-)gebouw. Dit kan zowel in hoog- als in laagbouwvorm. Ook dit hangt af van het type bedrijf/instelling en het type activiteit dat zij verrichten.

Park & Ride	
Waar	Zorgzone
Parkeercapaciteit	Minimaal 2.000 parkeerplaatsen

Het Universitair Medisch Centrum Utrecht, de Universiteit Utrecht en de Hogeschool Utrecht hebben in De Uithof een parkeerbehoefte van 1.500 parkeerplaatsen op te lossen. Dat wordt veroorzaakt door nieuwbouw op locaties van huidige parkeerterreinen, door autonome groei en door de parkeerbehoefte die ontstaat door de ontwikkeling van het Science Park Utrecht die deels hier moet worden opgevangen. Daarnaast wil de gemeente 500 openbare parkeerplaatsen in De Uithof realiseren ten behoeve van een Park & Ride (P+R) voorziening. De partijen hebben de handen ineen geslagen en werken samen om in één gebouwde parkeervoorziening hun gezamenlijke parkeervraag op te lossen. Hiervoor is op 19 januari 2006 een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de partijen, gevolgd door een aanvullende vaststellingsovereenkomst op 23 juli 2008. Daarin is vastgelegd dat partijen gezamenlijk een parkeervoorziening van maximaal 2.000 parkeerplaatsen in De Uithof zullen realiseren. Na een haalbaarheidsstudie is bepaald dat deze voorziening gesitueerd moet worden op een aantal van de sportvelden naast de Universiteitsweg, bij de afrit van de A28. De sportvelden zullen moeten worden verplaatst om ruimte te maken voor deze voorziening. P+R De Uithof zal een goede aansluiting moeten krijgen op het Openbaar Vervoer. Daarom wordt de HOV-baan achter het WKZ doorgetrokken tot onder het P+R gebouw, via een tunnel onder de Universiteitsweg. Deze HOV-verbinding zal gereed worden gemaakt voor toekomstige vertramming.

Om levendigheid en daarmee sociale veiligheid in en rond het gebouw te vergroten wordt in het gebouw een commerciële ruimte gesitueerd en mogelijk aan het gebouw een klimwand bevestigd. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de behoefte aan meer vloeroppervlak voor detailhandel in De Uithof en wordt het sportaanbod van sportcentrum Olympos verder vergroot.

4.3.6 Verkeer

De bereikbaarheid van het plangebied in de toekomstige situatie is in het kader van de Visie De Uithof nader onderzocht. Dit bereikbaarheidsonderzoek is in het bijlagenboek bij deze toelichting opgenomen. Het bereikbaarheidsonderzoek heeft zich er op gericht te onderzoeken in hoeverre De Uithof bereikbaar blijft. Hiertoe zijn de kruispunten (de toegangen) in een cordon rond De Uithof onderzocht. De twee belangrijkste ontwikkelingen daarbij zijn:

- het verder ontwikkelen van De Uithof tot kenniscentrum en campus;
- de ontwikkeling van een Science Park in De Uithof.

Autoverkeer

Het bereikbaarheidsonderzoek heeft zich voor wat de auto betreft, gericht op de verkeersafwikkeling van verschillende belangrijke kruispunten in het gebied. De conclusie van het bereikbaarheidsonderzoek ten aanzien van het autoverkeer luidt dat op voormelde kruispunten op dit moment geen capaciteitsproblemen zijn. Wel ondervindt verkeer vanuit Utrecht in de ochtendspits vertraging op de zuidelijke afrit van de rijksweg A28 richting de kruising Universiteitsweg. Dit wordt veroorzaakt door stilstaand verkeer op de rijksweg A28. Dit heeft echter geen relatie met het verkeer dat door De Uithof wordt gegenereerd. De problemen kunnen worden opgelost door uitbreiding van de afritcapaciteit. Op de kruising van de Universiteitsweg met de op- en afritten rijksweg A28 ontstaan in 2015 zonder maatregelen wel doorstromingsproblemen. Vooral de autonome ontwikkeling van het autoverkeer maakt capaciteitsuitbreiding op bovengenoemd kruispunt noodzakelijk. De provincie Utrecht heeft concrete plannen om een extra linksafstrook aan te leggen voor verkeer vanuit De Bilt richting Utrecht, via de noordelijk oprit rijksweg A28. Om de bereikbaarheid in de toekomst te garanderen is ook een extra rechtsafstrook gewenst voor verkeer vanuit De Uithof richting Utrecht via dezelfde oprit[2] Tevens dient deze oprit naar de rijksweg A28 volledig met twee rijstroken te worden uitgevoerd. Voor deze laatste twee maatregelen bestaan nog geen concrete plannen. Op de overige kruispunten in het gebied worden voor de periode tot 2015 geen doorstromingsproblemen verwacht.

Openbaar vervoer

De ontsluiting met openbaar vervoer omvat verschillende busverbindingen van het stadsvervoer, met het ten westen van de A27 gelegen woongebied. Het streek(bus)vervoer geeft aansluiting in de richting van de aangrenzende gemeenten De Bilt en Zeist. Tevens is er een snelle Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)-busverbinding ('CS-De Uithof') met de binnenstad. Deze verbinding voert over een grotendeels vrije baan, die het gebied bereikt via de Archimedeslaan - Leuvenlaan.

Vanaf het Centraal Station is het gebied op werkdagen uitstekend bereikbaar per bus waarbij de frequentie van lijn 12 met name in de spits zeer hoog is (om de 2 á 3 minuten). De reistijd bedraagt ongeveer 15 minuten. De HOV-baan is onderdeel van een netwerk dat nog verder zal worden ontwikkeld. In voorbereiding is de ontwikkeling van de 'HOV-Om de Zuid', die het gebied bereikt via de Weg tot de Wetenschap. Deze HOV-baan voert onder andere over de Heidelberglaan. De HOV-Om de Zuid wordt ontwikkeld met het oog op een snelle verbinding met het randstedelijk vervoersnetwerk via onder meer het Centraal Station en het toekomstige Randstadspoor, Station Vaartserijn. Lijn 11 op de HOV-baan 'CS-De Uithof' heeft een lagere frequentie dan lijn 12 en bedient de relatie tussen De Uithof en de binnenstad.

Momenteel wordt de HOV 'Om de Zuid' ontwikkeld met het oog op een snelle verbinding met het randstedelijk vervoersnetwerk via onder meer het Centraal Station en het toekomstige Randstadspoor station Vaartserijn. De toekomstige frequentie zal waarschijnlijk circa 720 bussen per etmaal (beide richting samen) bedragen. Onderzoek naar vertramming van dit tracé heeft aangetoond dat deze optie haalbaar is. Burgemeester en wethouders van Utrecht en het Dagelijks Bestuur van Bestuur Regio Utrecht (BRU) kiezen voor één tramsysteem in stad en regio (besluit van het college van burgemeester en wethouders van 18 september 2007).

Het streekvervoer vanuit De Bilt / Zeist volgt vanaf het viaduct van de Universiteitsweg de HOV-baan.

In het bereikbaarheidsonderzoek is ook de functie van het openbaar vervoer betrokken. De conclusie ten aanzien van het openbaar vervoer luidt: 'Ook voor het openbaar vervoer levert de uitbreiding in De Uithof geen problemen op. Het huisvesten van studenten in De Uithof zelf heeft een bijzonder gunstig effect'.

Deze groep belast in de spitsen niet meer het auto- en openbaar vervoernetwerk. De realisering van een gecombineerd P&R voorziening/parkeergarage bij de aansluiting A28 heeft een gunstig effect, mits deze voorziening een directe aansluiting krijgt op het HOV netwerk. Er ontstaat tevens een betere bezetting van de HOV lijnen die in de spits richting het centrum rijden (de bussen die 's ochtends van het centrum naar De Uithof rijden hebben nu een hoge bezettingsgraad, die bussen die terug naar het centrum rijden hebben juist een lage bezettingsgraad).

4.4 Onbebouwde ruimte

De open ruimte ofwel de 'contramal' van het bebouwde, is voor het gebied De Uithof belangrijk. Het samenspel tussen bebouwd en onbebouwd maakt dat De Uithof als 'campus' wordt ervaren. De relatie tussen De Uithof en de omringende landschappen maakt De Uithof tot een campus in een brede, groene setting. De Uithof ontwikkelt zich verder tot een gebied met als specifiek (en uniek) kenmerk een combinatie van zowel stedelijke kwaliteit (levendig, besloten, gecultiveerd, dynamisch) als landschappelijke kwaliteit (groen, open, rustig, natuurlijk, ongeschonden). De stedelijke kwaliteit manifesteert zich daarbij hoofdzakelijk binnen clusters en aan de hoofdverkeersassen, terwijl de landschappelijke kwaliteit vooral buiten de clusters bepalend is.

Het bebouwde deel van De Uithof wordt de komende jaren versterkt. Een betere verankering van de contramal dient om het contrast tussen bebouwd en onbebouwd als kernkwaliteit van De Uithof te behouden. De contramal is daarnaast het bruggenhoofd naar de groene landschappen rondom De Uithof. Behoud en versterking van dit bruggenhoofd is essentieel als uitloop voor gebruikers en bewoners van De Uithof en van de stad. Deze twee aspecten krijgen een plaats in de inrichting en het gebruik van de contramal.

De contramal onderscheidt zich van de mal voor de bouwclusters, door de schuine richting van de verschillende landschappelijke elementen onder het motto 'schuin is oud, recht is nieuw'. Deze oriëntatie is het centrale thema voor de (her)inrichting van de open ruimte in De Uithof. Op deze wijze is de open ruimte altijd herkenbaar en wordt optimaal aangesloten op het buitengebied. De contramal onderscheidt zich bovendien van de bouwclusters door een scherpe overgang in hoogte. De dominante factor in het gebruik van de contramal verschuift van buiten naar binnen van 'natuur naar mens'.

Binnen de onbebouwde ruimte is een driedeling te onderscheiden:

1. een deel dat onderdeel uitmaakt van het omliggend weidelandschap;
2. een deel dat voornamelijk een verkeers- en verblijfsfunctie kent;
3. een deel dat als tuin of patio duidelijk bij de functie van de gebouwen hoort;

Aan de hand van deze driedeling kom je tot drie inrichtingsprincipes, te weten het Landschap, de Plint en het Park, die een goede pasvorm met de bouwclusters mogelijk maken. Hieronder worden deze principes nader toegelicht. Bij de inrichting van de onbebouwde ruimte wordt deze driedeling (typering) in de openbare ruimte als ontwerpmotief gehanteerd. Alle open ruimte is toegankelijk voor de gebruikers van De Uithof en biedt mogelijkheden voor de aanleg van recreatieve wandel- en fietsroutes. De verschijningsvorm biedt samenhang, waarbij groen de verbindende schakel vormt. Een samenhangend ontwerp voor de onbebouwde ruimte dat zowel visuele samenhang biedt als diverse gebruikers accommodeert, is noodzakelijk.



Afbeelding 20: Contramal in De Uithof

4.4.1 Het Landschap

Op grotere afstand van de clusters zijn delen van het oorspronkelijke landschap behouden. Dit deel van de contramal heet Landschap. Deze 'buitenvoering' van de contramal voegt zich hier naar het omringende landschap en bezit daarvan vele elementen. Het landschap heeft in de eerste plaats een ecologische functie (zie ook hoofdstuk 2 en hoofdstuk 5). De ecologische potenties en de verbindingen met de omgeving worden met name in deze zone versterkt. Nevenactiviteiten zijn mogelijk zolang geen strijdigheid met de hoofdfunctie optreedt. In dit deel van de contramal is in beperkte mate ruimte voor uitbreiding van de recreatieve functie. Hiervoor is een beperkt aantal entrees aanwezig. Een belangrijke uitwerking voor deze zone is het behoud en de versterking van de zichtlijnen van De Uithof naar de landgoederen Amelisweerd en Oostbroek en vice versa. Inrichtingselementen als paden en zitbanken voegen zich naar deze lange, diagonale zichtlijnen. De lijnen zijn zowel laag (verkavelingssloten) als hoog (bomenrijen) aanwezig. In deze landschapszone zijn de vensters in De Uithof en op haar omringende landschappen optimaal zichtbaar en beleefbaar. Beide kanten vormen een fascinerend decor voor wandelaars, joggers en fietsers. De cultuurhistorische elementen in De Uithof zijn voornamelijk in deze zone van de contramal opgenomen.

4.4.2 De Plint

Een belangrijk deel van de open ruimte in De Uithof ligt tegen de bouwclusters aan, als een 'binnenvoering' van de contramal. Dit deel van de open ruimte (Plint) faciliteert de mobiliteit van wandelaars, fietsers, HOV en automobilisten en het transport van goederen naar de bouwclusters. De zone wordt gedomineerd door verhardingen om routes en parkeren mogelijk te maken. De contouren van de plinten schikken zich naar de orthogonale structuur van de bouwclusters. In de onverharde ruimtes daarentegen manifesteert zich het landschap en is de diagonale structuur prominent zichtbaar. Een goed samenspel tussen verharde en onverharde ruimtes laat wegen en trottoirs als het ware zweven boven de diagonalen. Om dit effect te bereiken zijn schuine patronen waarneembaar tot op de bebouwing doorgezet en leiden beplantingsstructuren de blik van gebruikers en bewoners van De Uithof naar buiten. Dergelijke referenties zijn belangrijk om mensen van de Plint naar de Tuin te leiden. Plaatselijk zijn ecologische passages opgenomen om ook de mobiliteit van dieren in De Uithof mogelijk te maken. Het hoogteverschil tussen open ruimtes en bouwclusters is in deze zone het meest extreem.

4.4.3 Het Park

Het Park ligt tussen de Plint en het Weidelandschap van de contramal. Het Park is de directe uitloop voor de bewoners en gebruikers van De Uithof. Deze zone is in de eerste plaats voor recreatieve doeleinden ingericht. Bij het verlaten van elk bouwcluster zijn logische en duidelijke entrees naar het Park zichtbaar. Het Park kent sloten, wallen en struwelen die de diagonale lijnen van het 'landschap' en de omgeving oppakken en naar de Plinten leiden. Prominente voorbeelden hiervan zijn de Hoofddijk en de Bisschopsteeg. De ecologische potenties in deze zone worden vooral langs deze lange lijnen opgepakt en benut. Hierdoor worden ecologische snippers verbonden tot een omvangrijker leefmilieu voor planten en dieren. Het aantal verblijfsplekken in het Park wordt fors uitgebreid door de variatie in de inrichting te versterken. Op maaiveldniveau zijn diverse milieus zichtbaar en beleefbaar door gebruik te maken van bestaande karakteristieken zoals 'schapenwei', 'kwekerij' en 'moeras'. Deze plekken onderscheiden zich bovendien doordat er grotere dieren grazen. Het aantal plantensoorten wordt gemaximaliseerd door gebruik te maken van inheemse soorten. Cultuurhistorische relicten van de agrarische bedrijfsvoering en van de landverdediging worden 'gepresenteerd' aan recreanten.

4.5 Conclusie planbeschrijving

De Uithof ontwikkelt zich verder als kennis- en zorgcentrum met uitbreiding van het kennisprogramma, verbreding van de bijbehorende patiëntenzorg, uitbreiding van de Campus en de ontwikkeling van het Science Park. Concreet betekent dit het volgende:

- Er wordt in het plan ruimte geschapen voor de realisatie van circa 2.100 extra woningen. In eerste instantie voor studenten, maar het komt ook tegemoet aan voorzieningen voor buitenlandse gasten, studenten, aio's, verpleegkundigen et cetera, waarmee een flexibel aanbod wordt gecreëerd voor relaties en instellingen in De Uithof. De wooncomplexen worden geconcentreerd in de nabijheid van bestaande en toekomstige voorzieningen. De visie biedt hiervoor de ruimte. Er ontstaat een aantrekkelijk en sociaal veilig woon- en leefmilieu.
- Het aanbod van voorzieningen (winkels, horeca, et cetera) kan niet exact wordt gekwantificeerd, maar wordt gerelateerd aan de voornoemde doelgroepen. Wat gebruik betreft hebben de voorzieningen een 'buurtkarakter'.
- De Uithof biedt ruimte aan extra onderwijsvoorzieningen (circa 87.000 m2 bvo)
- Nabij het Universitair Medisch Centrum Utrecht is een Science Park inclusief Park & Ride voorzien. Op het Science Park is in totaal 90.000 m2 b.v.o. beschikbaar voor science-ontwikkeling. Het Park & Ride bestaat uit minimaal 1.700 parkeerplaatsen.

- De bereikbaarheid wordt verbeterd. De relatie met stad, land en regio is uitgangspunt. Met name de relatie met de stad wordt nader ontwikkeld. Ingrepen in de stad zijn hiervoor noodzakelijk. Toename van programma verandert het bereikbaarheidsprofiel van De Uithof. Gebruik makend van de zonering van functies per zone, rekening houdend met het bereikbaarheidsprofiel, wordt een parkeerbalans voor De Uithof opgezet en een P&R gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat bijvoorbeeld het Universitair Medisch Centrum Utrecht door toename van functies, minder goed bereikbaar wordt.
- Door het handhaven van het stedenbouwkundig plan worden de bouwclusters intensief en duurzaam bebouwd. Bouwhoogtes tot 80 meter kunnen worden gerealiseerd. Het bestaande open gebied behoudt het groene karakter waarmee, door het contrast tussen open en bebouwd, de campussfeer wordt versterkt. Door intensief en compact bouwen wordt het omringend landschap niet aangetast.
- De gebruikswaarde van de open gebieden tussen de bouwclusters wordt vergroot. De herinrichting van de open gebieden en de kwalitatieve hoogwaardige gebouwen met dito architectuur geven een positieve impuls aan het woon- en leefmilieu in De Uithof.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Algemeen

In het bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. 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. Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de relevante milieuaspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd en van toepassing zijn bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.2 Milieueffectenrapportage

Het doel van milieueffectrapportage (m.e.r.) is om het milieubelang naast andere belangen een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarom moeten bij grootschalige activiteiten de milieugevolgen in beeld worden gebracht, voordat besluitvorming plaatsvindt. Het is de bedoeling om op die manier verontreiniging en aantasting van het milieu zo veel mogelijk te voorkomen.

Er zijn twee soorten MER's. De eerste vorm is een milieu-effectrapportage voor een besluit, meestal gewoon MER genoemd. De andere vorm is een plan-MER, voorheen Strategische Milieubeoordeling.

Voor aangewezen categorieën activiteiten (kolom 4 van onderdeel D van het besluit m.e.r) is geen rechtstreekse project-m.e.r-plicht, maar geldt eerst een m.e.r.-beoordelingsplicht. Bij die activiteiten moet het bevoegd gezag eerst bepalen of voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt, voordat het besluit wordt genomen.

Onderzoek en resultaten

In het bestemmingsplan De Uithof wordt een uitbreiding van het aantal studenteneenheden met circa 2.500 mogelijk gemaakt. De uitbreiding van de studenteneenheden is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de vraag naar studenteneenheden in de stad Utrecht. Deze activiteit is m.e.r-beoordelingsplichtig.

Kernpunt van de m.e.r.-beoordeling is dat het bevoegde gezag moet beslissen of voor de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, zoals omschreven in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. 1994, een MER moet worden gemaakt, vanwege "de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben", gezien:

a. de kenmerken van de activiteit (o.a. omvang en cumulatie)
b. de plaats waar de activiteit wordt verricht (o.a. locatie keuze in relatie met kwetsbaarheid omgeving)
c. de kenmerken van de gevolgen van de activiteit (o.a. bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

De in dit gebied geplande studentenwoningen hebben slechts beperkte nadelige gevolgen voor het milieu. De studentenwoningen veroorzaken zowel autoverkeer als openbaar vervoer. De daarmee gepaard gaande geluidseffect en luchtkwaliteit wordt beoordeeld als respectievelijk niet significant en niet "in betekende mate bijdragend aan een verslechtering.

Voor de thema's water, grondwater, bodem, externe veiligheid, archeologie worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen geconstateerd.

Voor het aspect natuur geldt dat er in het gebied natuurwaarden aanwezig zijn. Bij de realisatie van de studentenwoningen zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met deze aspecten. Door het nemen van maatregelen ondervindt de natuur slechts in beperkte mate een negatief effect.

De verdere ontwikkeling van De Uithof heeft invloed op de aanwezige ecologische waarden in het gebied De Uithof en in de aangrenzende ecologische kerngebieden Amelisweerd en het landgoed Oostbroek. De ecologische waarden hebben bij de afwegingen rond de verdergaande ontwikkeling een belangrijke rol gespeeld. Daar waar mogelijk zijn negatieve effecten op de ecologische waarden voorkomen. Door het nemen van maatregelen kunnen negatieve effecten beperkt dan wel gecompenseerd worden.

Conclusie

Uit de hiervoor gegeven beschrijving van de bouw van de studentenwoningen in relatie tot de voorziene milieueffecten volgt, dat bij dit initiatief geen sprake zal zijn van bijzondere omstandigheden die leiden tot ingrijpende, nadelige milieu-effecten. Op grond daarvan bestaat er geen noodzaak een MER op te stellen. Dit besluit is op 9 juli 2009 bekrachtigd door de gemeenteraad.

5.3 Geluidhinder

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelastende object.

De Wet geluidhinder (januari 2007) is van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan.
De normen uit die wet zijn van toepassing bij:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten zoals woningen en scholen;
- bestemmingen van gronden voor de aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of 30 km/h-wegen;
- reconstructie van wegen;
- geluidsgezoneerde industrieterreinen.

Als één van bovenstaande situaties aan de orde is, dient er een akoestisch onderzoek te worden gedaan en zo nodig kan een ontheffing hogere grenswaarde worden verleend. De Wet geluidhinder hanteert twee waarden:

- de voorkeursgrenswaarde; indien de geluidsbelasting onder dit niveau blijft is de betreffende ontwikkeling op grond van de Wet geluidhinder zonder meer mogelijk;
- de maximale ontheffingswaarde; dit is het maximale geluidsniveau waaraan, onder voorwaarden, geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld.

5.3.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied De Uithof wordt omsloten door rijkswegen A27 en A28 en doorsneden door meerdere ontsluitingswegen. Om realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderwijs en gezondheidszorg mogelijk te maken, heeft er overeenkomstig de Wet geluidhinder geluidsonderzoek plaats gevonden (zie akoestisch rapport in het bijlagenboek bij deze toelichting). Het onderzoek is net als het bestemmingsplan globaal van aard. De resultaten van het onderzoek zijn samen met de voorwaarden die de gemeente Utrecht stelt in de Geluidnota Utrecht aan de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen, vertaald in planregels voor het bestemmingsplan. Tevens vormt het onderzoek de basis voor het verlenen van ontheffingen van de voorkeursgrenswaarde in de zogeheten beschikking Hogere waarde. In dat kader is een expliciete afweging gemaakt over de toepassing van geluidsbeperkende maatregelen.

Overschrijding voorkeursgrenswaarde

Wanneer de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, kan het college van burgemeester en wethouders op grond van de Wet geluidhinder ontheffing verlenen en een ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vaststellen (de zogenaamde Hogere waarde). De rijkswegen en de overige gezoneerde wegen (wegen met een snelheid van 50 km/uur of meer) veroorzaken in De Uithof geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde. In het gebied waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dienen de vastgestelde hogere waarden in acht te worden genomen inclusief de daaraan gestelde voorwaarde(n). De voor dit plan relevante voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht hebben voornamelijk betrekking op woningen. Zo dient iedere woning te beschikken over een geluidsluwe gevel. Verder dient minimaal 30% van de verblijfsruimten aan deze luwe zijde te zijn gesitueerd. En indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan moet deze aan een gevel zijn gesitueerd waar het geluidsniveau ten hoogste 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde is.

Overschrijding maximale ontheffingswaarde

In het gebied langs de rijkswegen is sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Binnen deze zone zijn om die reden geen nieuwe woningen gepland. Overige (geluidsgevoelige) bestemmingen zijn wel mogelijk. Als de geluidsbelasting de hogere grenswaarde of de maximale ontheffingswaarde overschrijdt, kan alleen worden gebouwd met een dove gevel of middels een vliesgevel (scherm op korte afstand voor het gebouw). In de regels is deze voorwaarde dan ook opgenomen in de bestemmingen die vallen binnen het gebied waar de aanduiding 'geluidzone - weg' geldt.

Conclusie

De ontwikkeling van geluidsgevoelige bestemmingen is zonder voorwaarden mogelijk wanneer de geluidsbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Als de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde, is realisatie mogelijk onder voorwaarden. Bij een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde is ontwikkeling alleen mogelijk met dove gevels of vliesgevels. Dit stramien is in de regels opgenomen. De gemeente heeft om die reden in de 'geluidzone - weg' geen nieuwe woonbestemmingen toegestaan. In het overige deel van het plangebied is er sprake van een dusdanige ruimtelijk milieuhygiënische kwaliteit dat woningbouw, al dan niet onder voorwaarden, kan worden toegestaan.

5.3.2 Spoorweglawaai

Binnen een bepaalde afstand van spoorwegen dient bij veranderingen onderzoek te worden gedaan naar de optredende geluidsbelastingen. In of langs het plangebied bevinden zich geen spoorwegen.

Conclusie

Vanwege het ontbreken van spoorwegen in of langs het plangebied behoeft geen onderzoek te worden gedaan naar spoorweglawaai op grond van de Wet geluidhinder.

5.3.3 Industrielawaai

Het optreden van hinder als gevolg van industrielawaai kan worden voorkomen en beperkt door afstand te bewaren tussen geluidsbron en ontvanger. Voor kleinere bedrijven is dit geregeld in de Wet milieubeheer. Voor grotere bedrijven kan in het kader van de Wet geluidhinder een zone rond een bedrijf of een bedrijventerrein worden opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen het plangebied en in zijn directe omgeving komt geen geluidgezoneerd industrieterrein voor. Wel zijn er in De Uithof twee warmtekrachtcentrales aanwezig. Deze zijn te beschouwen als aparte inrichtingen waardoor geen zoneplicht geldt.

Conclusie

Aangezien in het plangebied geen sprake is van grote bedrijven of een bedrijventerrein dat gezoneerd moet worden, behoeft geen onderzoek te worden gedaan naar industrielawaai op grond van de Wet geluidhinder.

5.4 Milieuhinder bedrijvigheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Onderzoek en resultaten

Er wordt naar gestreefd om in De Uithof studeren (het volgen van onderwijs en wonen), werken en zorg op een goede manier te laten samengaan. Deze functies zijn zeer belangrijk voor de Universiteit Utrecht, de Hogeschool Utrecht en het Universitair Medisch Centrum Utrecht. Echter voorkomen moet worden dat milieuhinder van bedrijfsactiviteiten en onderwijsfuncties een negatieve invloed heeft op de woonomgeving. Het streven is om De Uithof te ontwikkelen met woonfuncties in een onderwijsomgeving die tegelijkertijd een werkomgeving is. Verder wordt overwogen om dit te faciliteren met een aantal culturele voorzieningen om daarmee de levendigheid en leefbaarheid te vergroten. De bedrijfsactiviteiten die (te veel) geur of geluidhinder veroorzaken, overlast geven of andere risico's voor de gezondheid en veiligheid met zich mee brengen, moeten ruimtelijk voldoende worden gescheiden van gevoelige bestemmingen als wonen.

In dit verband is de 'Mixzone' relevant. De daar aanwezige en geprojecteerde woon- en onderwijsfuncties zijn goed te combineren, omdat onderwijsfuncties worden beschouwd als passend in een woonomgeving.

In De Uithof is verspreid over diverse gebouwen een aantal faculteiten gevestigd. Sommigen daarvan herbergen laboratoria of werkplaatsen waar instrumenten worden gemaakt die op grond van de landelijk gehanteerde milieucategorisering als categorie 3 of hoger benoemd kunnen worden. Daarnaast komen binnen het plangebied diverse nutsvoorzieningen voor. De twee energiecentrales aan de Jenalaan12 en de Princetonlaan 10 hebben een milieuvergunning voor hun activiteiten.

Voor wat betreft de Wet milieubeheer bestaat de Universiteit uit drie zogenaamde inrichtingen, te weten de twee warmtekrachtcentrales en een ketelhuis en de onderwijsgebouwen. Dit is een toelaatbare opsplitsing binnen de Wet milieubeheer, waarbij geen geluidszonering industrielawaai nodig is.

Conclusie

De onderwijsfuncties en woonfuncties passen in de 'Mixzone'. De bestaande energiecentrales, opslagen van gevaarlijke stoffen en laboratoria zullen door hun specifieke bestemming en afstand tot milieugevoelige bestemmingen geen milieuhinder veroorzaken en kunnen in het nieuwe bestemmingsplan doorfunctioneren. De nieuwe bedrijvigheid bevindt zich op voldoende afstand van of is passend in de woonomgeving.

5.5 Geur

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de Wet milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor de hoeveelheid geur (uitgedrukt in geureenheden/m^3) die acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen).

Dit soort bedrijven bevindt zich niet binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan. Kleinere bedrijven zoals horecavestigingen, of een bakkerij kennen soms ook geurhinder maar daarvoor zijn geen richtlijnen opgesteld. Daarnaast kan de mestopslag bij agrarische bedrijven geurhinder veroorzaken. Door een geschikte locatie van de mestopslag te bepalen, is een deel van de hinder te voorkomen. Echter bij grotere bedrijven is voldoende afstand ten opzichte van woningen van derden noodzakelijk. Dit wordt geregeld in de bestemmingsplanregels.

Onderzoek en resultaten

Binnen het plangebied van De Uithof is geen sprake van industriële geurhinder. Binnen het plangebied is wel de faculteit Diergeneeskunde gevestigd. Voor de dierenverblijven van deze faculteit kan een vergelijking worden gemaakt met een veehouderij, waarvan bekend is dat zij stankoverlast kan veroorzaken. Afstandsbepalingen zijn gerelateerd aan de geuremissie. Voor de afstandsbepaling wordt gemeten vanaf het emissiepunt. Dit is vanaf het punt waar de geur daadwerkelijk het overdekte dierenverblijf verlaat. Bij natuurlijk geventileerde stallen is het emissiepunt meestal de ventilatie uitlaat die het dichtst bij een stankgevoelig object ligt. De dierenverblijven in het bestemmingsplangebied liggen echter op voldoende afstand van de (geprojecteerde) studentenwoningen. Zij veroorzaken geen geuroverlast.

Conclusie

Binnen het plangebied is geen sprake van industriële geurhinder noch van geurhinder van dierenverblijven behorende bij de faculteit Diergeneeskunde.

5.6 Externe veiligheid

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; voor bedrijven)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs; voor transport over weg, spoor en water)
-de circulaire Zonering langs hogedruk aardgas- en transportleidingen.

Het Bevi (2004) beschrijft de afstanden tussen risicovolle bedrijven en (beperkt) kwetsbare objecten/bestemmingen. Risicovolle bedrijven zijn bijvoorbeeld LPG stations. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld woningen, gebouwen waarin mensen zijn die zichzelf slecht in veiligheid kunnen brengen (scholen en zorginstellingen) en gebouwen waarin vaak grote aantallen personen aanwezig zijn (grote winkelcentra, grote kantoren et cetera). Daarnaast bestaan beperkt kwetsbare objecten, dit zijn alle andere (meestal) gebouwde objecten.

De circulaire Rnvgs (2004) beschrijft de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Daarbij wordt de huidige veiligheidssituatie in beeld gebracht en vergeleken met de toekomstige situatie, waarbij in principe wordt uitgegaan van een periode van 10 jaar. De circulaire Zonering langs hogedruk aardgas-transportleidingen (1984) is een oude circulaire die qua systematiek afwijkt van het Bevi en de circulaire Rnvgs.

In 2009/2010 zal een nieuw besluit voor buisleidingen van kracht worden die aan zal sluiten op de risicobenadering zoals opgenomen in het Bevi en de circulaire Rnvgs. Ook deze circulaire regelt de aan te houden afstanden tussen de buisleiding als risicobron en omliggende objecten. De circulaire uit 1984 gaat uit van een toetsingsafstand, een bebouwingsafstand en een belemmerde strook. De toetsingsafstand is in principe zodanig dat daarbuiten de invloed van de leiding op de omgeving verwaarloosbaar is. Deze afstand moet nagestreefd worden, maar om planologische, technische en economische redenen mag een kleinere afstand tot kwetsbare objecten gekozen worden; deze afstand mag echter niet kleiner zijn dan de bebouwingsafstand. Binnen de belemmerde strook geldt vanuit operationele overwegingen een totaal bouwverbod, dus ook voor objecten waar geen mensen verblijven (schuren, tuinhuisjes etc.). Dit is nodig vanwege de bereikbaarheid voor onderhoud, bescherming van de omgeving bij lekkage, bescherming van de leiding tegen beschadiging en bereikbaarheid in noodgevallen.

In het Bevi, de circulaire Rnvgs en het toekomstige Besluit externe veiligheid buisleidingen staan twee soorten risico's beschreven waarop de normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft aan hoe groot de overlijdenskans is indien een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De wetgever beschouwt een overlijdenskans van eens in de miljoen jaar (aangeduid met 10^{-6}) voor nieuwe situaties als acceptabel. Vertaald naar het bestemmingsplan (in dit geval de plankaart) kan het PR=10^{-6} worden weergegeven als een contour (10^{-6} - contour). Rondom een bedrijf is dat vaak een cirkel, langs een transportas zijn dat min of meer parallelle lijnen aan beide zijden. Alle punten op de cirkel of lijnen vertegenwoordigen een plaatsgebonden risico van één op de miljoen jaar. Het plaatsgebonden risico vertegenwoordigt dus een afstandsnorm. Voor de afstand tussen de risicoveroorzakende activiteiten en kwetsbare objecten is die norm een harde grenswaarde. Voor de afstand tot beperkt kwetsbare objecten is die norm een richtwaarde waarvan mag worden afgeweken als daar een gegronde reden voor is. Binnen de 10^{-6} - contour mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden bestemd of gebouwd. Voor bestaande situaties gelden overgangsregels. Uiterlijk in 2010 moeten de afstanden tussen risicovolle bedrijven en kwetsbare objecten voldoen aan dezelfde normen als die voor nieuwe situaties gelden.

Het groepsrisico geeft aan hoeveel mensen zouden overlijden tengevolge van een calamiteit.

Het Bevi en de circulaire Rnvgs verplichten ertoe dat bij besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening het groepsrisico wordt beschreven en gemotiveerd. Voor het toetsen van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde oriënterende waarde. Dit is geen harde wettelijke norm maar een houvast om te toetsen of het groepsrisico acceptabel is al dan niet in combinatie met maatregelen voor de bestrijding van ongevallen. Volgens het Bevi moet het groepsrisico bepaald worden binnen het invloedsgebied van het risicovolle bedrijf. De grootte van het invloedsgebied verschilt per soort bedrijf. Volgens de circulaire Rnvgs moet het groepsrisico bepaald worden binnen het invloedsgebied, hetgeen bepaald wordt door de afstand waarbij voor 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt bij het grootst mogelijke ongeval.

Er zijn twee manieren om het groepsrisico te verlagen. Het is mogelijk maatregelen te nemen bij de risicoveroorzakende activiteit of het is mogelijk maatregelen te nemen in de omgeving daarvan. De mogelijkheid om maatregelen te nemen bij transportroutes over weg, spoor en water zijn op lokaal niveau niet of nauwelijks aanwezig; gemeenten kunnen niet sturen op aantallen vervoersbewegingen. Bij bedrijven, en in mindere mate bij transportleidingen, zijn er meer mogelijkheden via bijvoorbeeld de milieuvergunning.

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

1. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water of leidingen. Voor het plangebied zijn de snelwegen A27 en A28 relevant;
2. Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Aan de oost- en noordzijde van het plangebied loopt een hogedruk aardgasleiding;
3. Bedrijven die vallen onder het Bevi. In of nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven.

5.6.1 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is verwoord in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS), vervolg en samenvatting van de nota RNVGS. De circulaire geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes en geeft de normering aan voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

De normhoogte voor plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6}/jaar voor kwetsbare bebouwing. Voor het groepsrisico is een zogenaamde oriënterende waarde vastgesteld. Voor transport bedraagt deze waarde 10^{-4}/jaar bij 10 doden, 10^{-6}/jaar bij 100 doden enzovoort. Het is een oriënterende waarde aangezien, onder voorwaarden, van deze waarde mag worden afgeweken.

Landelijk is een Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in ontwikkeling. In de risicoanalyse die voor dit plan is uitgevoerd wordt hiermee rekening gehouden.

Onderzoek en resultaten

Voor het bestemmingsplan De Uithof zijn meerdere risicoanalyses uitgevoerd door een extern bureau. De definitieve versie dateert van oktober 2009 (zie boek bij deze toelichting). Bij deze analyse is alle reeds aanwezige bebouwing ten westen en ten oosten van de A27 en rond de A28 geïnventariseerd, om de huidige situatie in beeld te brengen wat betreft Externe Veiligheid. Voor vervoersgegevens is gebruik gemaakt van meest recente tellingen (2006) volgens de nieuwe telsystematiek van de Adviesdienst Verkeer en Vervoer (AVV).

Onderzoek en resultaten Plaatsgebonden Risico

Rond Rijkswegen wordt voor de huidige situatie geen 10^{-6} contour gevonden. In de nieuwe situatie bedraagt de 10-6 contour gemiddeld 9 meter.

Conclusie Plaatsgebonden Risico

Door de afwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} contour voldoet het plaatsgebonden risico aan de wettelijke norm.

Onderzoek en resultaten Groepsrisico

In het voorontwerp van dit bestemmingsplan werd op basis van de risicoanalyse uit november 2007 bij bebouwingsvlak 1 een personendichtheid van circa 100 personen/ha toegestaan, waarbij door de VRU zelfs een personendichtheid van 200 personen als maximum werd geadviseerd. Dit advies is uitgebracht tegen de achtergrond van een zeer laag Groepsrisico. Deze risicoanalyse is uitgevoerd met RBM2 versie 1.1.1.7.

Herberekening Risico's

Vanwege kleine wijzigingen in de invoergegevens is in mei 2009 opdracht gegeven aan een extern bureau om de risicoanalyse te actualiseren. Inmiddels was het bestemmingsplan zodanig aangepast, dat bebouwingsvlak 1 (het meest kritische wat betreft Externe veiligheid) qua personendichtheid tot 0 is teruggebracht (opslagfunctie).

Het externe bureau heeft daarbij gebruik gemaakt van RBM2 versie 1.3. Bij uitgebreide vergelijkingen van de uitkomsten tussen versie 1.1.17 en 1.3 was landelijk aangetoond dat beide versies slechts kleine verschillen in uitkomsten gaven.

De herberekening voor De Uithof (oktober 2009) leverde echter onverwacht bij het Groepsrisico veel hogere resultaten op.

Huidige situatie: 0,518 maal de oriëntatiewaarde;
Nieuwe situatie: 0,818 maal de oriëntatiewaarde.

Nieuwe situatie inclusief robuustheidsfactor Basisnet: 1,229 maal de oriëntatiewaarde.

Het verschil tussen de Risicoanalyses met behulp van RBM2-versie 1.1.17 (2007) en RBM2-versie 1.3 is nog onderwerp van studie bij de helpdesk van het ministerie van V&W. Indien blijkt dat in de toekomstige situatie een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het Groepsrisico inderdaad aanwezig is, dan zal het ministerie van V&W volgens afspraken gemaakt binnen het Basisnet Weg in overleg treden met de gemeente om deze 'aandachtspunten' op te lossen.

Verantwoording Groepsrisico

Binnen het bestemmingsplan De Uithof heeft de gemeente veel gedaan om het Groepsrisico zo min mogelijk te vergroten. Bebouwingsvlak 1 is qua functie uiteindelijk teruggebracht tot opslag. Verdere vermindering van het Groepsrisico is alleen mogelijk door vergroting van de afstand van bouwblok representatief 7' tot ver achter de Noord-zuid bebouwingslijn van het Wentgebouw. Dit is ruimtelijk ongewenst gezien de Visie De Uithof.

De risicoanalyse van Arcadis laat zien dat door de robuustheidsfactor 1,5 in het kader van de vaststelling van het Basisnet, het groepsrisico verder kan stijgen van 0,818 naar 1,229 maal de oriëntatiewaarde. Hierdoor ontstaat een zogenaamde aandachtspunt voor het Basisnet dat in een gezamenlijke verantwoording door Rijk en gemeente op korte termijn (vóór de vaststelling van het Basisnet) opgelost zal worden. Hierbij valt de toename van het Groepsrisico door toevoeging van de nieuwe bebouwing eveneens onder verantwoordelijkheid van het Rijk, gezien het feit dat de oorspronkelijk geplande nieuwe bebouwing in de Uithof aangemeld is bij de 'Bouwplaninventarisatie in het kader van basisnet spoor en weg'.

5.6.2 Vervoer door aardgasleidingen

Op en nabij de oostelijke en noordelijke grens van het plangebied loopt een hogedruk aardgas-transportleiding. Vanaf de gemeentegrens met Bunnik loopt de leiding direct ten oosten van de Tolakkerlaan over het grondgebied van de gemeente Zeist in noordelijke richting. Bij de T-splitsing Tolakkerlaan, Bisschopsweg, Bunnikseweg loopt de leiding direct ten zuiden van de Bunnikseweg onder de Tolakkerlaan door en komt daar het plangebied binnen. Het tracé loopt vervolgens direct langs de Bunnikseweg (eerst ten zuiden en na de bocht ten westen) in noordelijke richting naar de A28. Na de A28 gekruist te hebben verlaat de leiding het plangebied en loopt vlak langs de grens met Zeist en in de oksel van het knooppunt A27/A28 op het grondgebied van Zeist verder in westelijke richting. Het gaat om een leiding met een diameter van 300 mm met een aardgasdruk van 40 bar. De leidingtrajectdelen van het gehele beschreven tracé worden door de Gasunie aangeduid met de codes W-506-01-KR-009 t/m W-506-01-KR-016.

De aardgastransportleiding is als zodanig bestemd. De leiding is aangegeven op de plankaart. In de regels is aangegeven dat de gronden ter weerszijden van de leiding over een breedte van 4 meter vanuit de gastransportleiding mede zijn bestemd voor 'Leiding - Gas'.

Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen na ontheffing toegestaan. Alvorens burgemeester en wethouders over een verzoek om ontheffing beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder. Ter bescherming van aanwezige leidingen zijn aanlegregels opgenomen.

Toetsing aan de circulaire Zonering langs hogedruk aardgas-transportleidingen

Voor de leiding geldt een minimale bebouwingsafstand van 4 meter, vooropgesteld dat het gaat om incidentele bebouwing & bijzondere objecten categorie II, overeenkomstig de circulaire. De toetsingsafstand bedraagt 30 meter. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen binnen de 30 meterzone, zodat de aanwezigheid van de leiding geen belemmering vormt voor het plangebied van De Uithof. Langs het tracé bevinden zich enkele bestaande incidentele bebouwingen. De afstand tussen deze bebouwing en de leiding is in alle gevallen meer dan 4 meter.

Toetsing toekomstig AMvB buisleidingen - Plaatsgebonden risico

Bij de Gasunie zijn gegevens gevraagd over de ligging van het plaatsgebonden risico over het gehele hierboven beschreven traject. Voor de delen waar de leiding buiten het plangebied loopt is dit gedaan in verband met de soms zeer korte afstand tussen leiding en plangrenzen. Uit die gegevens blijkt dat er voor het gehele beschreven tracé geen PR=10^{-6} contour bestaat.

Ondanks dat moet er toch een zone langs de leiding gereserveerd worden van 4 meter aan weerszijden. Dit is de zogenaamde belemmerde strook.

Toetsing toekomstig AMvB buisleidingen - Groepsrisico

De volgende gegevens zijn bij de bepaling van het groepsrisico van belang:

- Leiding: Regionaal (40 bar) W-506-01-KR-009 t/m 016 (300 mm of 12")
- de 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/M2-contour) van de leiding W-506-01 ligt op 140 meter
- de 100 % letaliteitsgrens (35 kW/M2-contour) van de leiding W-506-01 ligt op 70 meter.

De 1% letaliteitsgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Bijvoorbeeld een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename bewoning.

Binnen de 100% letaliteitsgrens is de invloed van de leiding zodanig groot dat binnen deze afstand geen overleving mogelijk is. Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt sterk bij aan een verhoging van het groepsrisico.

Gelet op de ligging van de aardgastransportleiding en de daar geldende bestemmingen binnen het plangebied (Groen, Verkeer en Water), alsmede de conserverende aard van het bestemmingsplan is binnen dit gebied geen sprake van een toename van het groepsrisico. Ten aanzien van de het kinderdagverblijf in nabijheid van de aardgasleiding kan worden opgemerkt dat de situatie is al sinds lange tijd bestaat. Het nieuwe bestemmingsplan is voor dit deel van De Uithof consoliderend en vormt daardoor voor deze locatie geen aanleiding tot heroverweging van de bestemming.

5.6.3 Risicobedrijven

Er is onderzocht of zich binnen het plangebied van De Uithof of in de omgeving daarvan risicobedrijven bevinden die van invloed zijn op de ruimtelijke ordening van het plangebied. Met risicobedrijven worden in dit verband bedoeld bedrijven die onder de werkingsfeer van het Bevi vallen.

Onderzoek en resultaten

Vastgesteld is dat er zich in het plangebied geen Bevi-bedrijven bevinden. Ook bevinden er zich binnen het plangebied geen invloedsgebieden (definiëring volgens het Bevi) die gekoppeld zijn aan Bevi-bedrijven in naastgelegen gebieden.

Conclusie

Aangezien zich in het plangebied geen Bevi-bedrijven bevinden of invloedsgebieden van Bevi-bedrijven die zijn gelegen in naastgelegen plangebieden, vinden binnen het plangebied geen activiteiten plaats die gevolgen hebben voor de externe veiligheid.

5.7 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, is wegverkeer sterk van invloed op de luchtkwaliteit.

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Volgens deze wet dient de gemeente, als bevoegd gezag, na te gaan in hoeverre de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt van invloed zijn op de luchtkwaliteit, bijvoorbeeld vanwege de verkeersaantrekkende werking van deze ontwikkelingen (art. 5.16 lid 1 Wm).

Hierbij spelen met name twee aspecten een rol:

- De invloed van de uitstoot door het verkeer ter plaatse van het bestemmingsplangebied.
- De invloed van de nieuwe ontwikkelingen, oftewel de extra uitstoot van stoffen ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe bestemmingsplan.

De luchtkwaliteit wordt alleen beoordeeld op plaatsen waar significante blootstelling van mensen plaatsvindt (het toepasbaarheidbeginsel).

Nationaal samenwerkingprogramma Luchtkwaliteit

Sinds de uitvoering van het luchtkwaliteitsonderzoek (d.d. 25 mei 2009) is op 1 augustus 2009 de Implementatiewet alsmede het Derogatiebesluit in werking getreden. Tevens is op 1 augustus 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht geworden. In de wet is geen overgangsrecht opgenomen. Dit betekent dat voor alle lopende en nieuwe procedures de Implementatiewet en het Derogatiebesluit alsmede het NSL direct in werking zijn getreden.

Het NSL is een samenwerkingsprogramma tussen rijk, provincies en gemeenten, dat erop is gericht om, in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden), de luchtkwaliteit te verbeteren. Nederland heeft van de Europese Commissie uitstel (derogatie) gekregen van de termijnen waarbinnen aan de grenswaarden moet worden voldaan. Het NSL heeft ter onderbouwing gediend van de derogatie. In juni 2011 moet aan de norm voor fijn stof (PM_{10}) worden voldaan en op 1 januari 2015 aan de norm voor stikstofdioxide (NO_2).

De doorontwikkeling van De Uithof is opgenomen in het NSL onder nummer 1316 en behelst de ontwikkeling van 261.00 m2 b.v.o. onderwijs en onderwijsgebonden voorzieningen (waaronder bedrijven), de ontwikkeling van 2.500 woningen, een P+R en de HOV om de Zuid. Op grond van artikel 5.16 lid 3 van de Wet milieubeheer is een afzonderlijke luchtkwaliteitsbeoordeling ten aanzien van het voldoen aan de grenswaarde in de NSL periode tot 2015 of enig jaar daarna niet (meer) nodig. Er zijn op basis van de huidige wetgeving geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan, aangezien wordt voldaan aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit als bedoeld in artikel 5.16 lid 1 onder d van de Wet milieubeheer.

In het uitgevoerde luchtonderzoek is ten overvloede het effect van bovengenoemde ontwikkelingen op de luchtkwaliteit berekend.

De HOV om de Zuid is in de vorm van een busbaan opgenomen in het verkeersmodel dat de basis vormt voor het NSL. Vertramming van de HOV om de Zuid is beter voor de luchtkwaliteit, aangezien trams geen emissie van stikstofdioxide en fijn stof hebben en is op basis van artikel 5.16 lid 1, onder b van de Wet milieubeheer mogelijk.

Conclusie
Door het ALU2009 en het NSL is aangetoond dat in 2015 wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Vanuit een oogpunt van luchtkwaliteit vormt de ontwikkeling in De Uithof zoals dit bestemmingsplan dit mogelijk maakt, derhalve geen belemmering.

5.8 Bodemkwaliteit

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

- *Bodembescherming*

Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat moet de bodem direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten;

- *Bodemsanering*

Ernstig verontreinigde locaties dienen te worden gesaneerd indien er tevens sprake is van milieuhygiënische risico's. Bij immobiele verontreiniging in de bovengrond die zich niet kan verspreiden (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de toekomstige bestemming van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden, wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd. Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij ernstige verontreiniging. Voor ontgraving van ernstig verontreinigde grond in gemeente Utrecht is een saneringsplan noodzakelijk, dat moet worden goedgekeurd door gemeente Utrecht;

- *Bodembeheer*

Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden'. Waar mogelijk wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik. Hergebruik van licht verontreinigde grond bij onverdachte terreinen kan plaats kan vinden op basis van de bodemkwaliteitskaart (binnen de zone) en conform het bodembeheerplan.

Bij reguliere bouwvergunningen is een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit bodemonderzoek moet aantonen of de locatie geschikt is voor de nieuwe functie en of er gebouwd mag worden. Bouwen op een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt zonder saneringsmaatregelen niet toegestaan. Bij grondwateronttrekkingen voor bijvoorbeeld bouwactiviteiten is het verder van belang om te weten of er in de invloedssfeer van de onttrekking een verontreiniging in het grondwater aanwezig is. In een saneringsplan moeten hiervoor voldoende monitoring en tegenmaatregelen worden beschreven. Er zijn ten aanzien van het aspect bodem en water ook andere procedures voor vergunningverlening of melding van toepassing: grondwateronttrekking en infiltratie (Provincie Utrecht), lozing (verontreinigd) water op oppervlaktewater (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden), lozing (verontreinigd) water op riool (Dienst Stadswerken, gemeente Utrecht), et cetera.

Onderzoek en resultaten

In het gehele plangebied van De Uithof is weinig industriële bedrijvigheid aanwezig of aanwezig geweest. Het gebied wordt gedeeltelijk gebruikt als woongebied en er bevinden zich onderwijsgebouwen van de Universiteit Utrecht, de Hogeschool Utrecht, ziekenhuizen (Academisch Ziekenhuis Utrecht, Wilhelminakinderziekenhuis, CMH en het Calamiteitenhospitaal) en voorzieningen (winkels, ontmoetingsplaatsen en sportgelegenheden). In de bodemkwaliteitskaart van 2005 is De Uithof ingedeeld als jonge woonwijk, inclusief kantoorgebouwen en winkels uit de periode van 1960 tot heden. De jonge woonwijk is overwegend schoon tot licht verontreinigd en de dikte van de antropogene ophooglaag varieert van 0,5 tot 4 meter, gemiddeld 2 meter. Direct ten noorden, oosten en zuiden van het reeds ingerichte gebied bevinden zich weilanden, waarvan de bodemkwaliteit nog niet integraal in beeld is gebracht. Verwacht wordt dat de weilanden overwegend schoon tot zeer licht verontreinigd zijn.

De gemeente heeft uitgebreid onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de verontreinigde locaties binnen de gehele gemeente. Op basis van historische gegevens (luchtfoto's, hinderwet, milieuvergunning et cetera) is bekend dat er in het plangebied De Uithof enkele verdachte locaties aanwezig zijn: er zijn milieuvergunningen uitgegeven voor laboratoria van de universiteit, voor chemicaliën opslag en voor het ziekenhuis. Verder bevinden zich in het plangebied, in de noordwest hoek, enkele gedempte sloten. Het dempingmateriaal van de sloten kan een verontreiniging veroorzaakt hebben in de bodem.

Verspreid over het hele plangebied zijn de afgelopen jaren vele verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor bouwvergunningen en grondtransacties. Er zijn enkele nulsituatie onderzoeken verricht voor een vergunning Wet milieubeheer, waarbij nog een nader onderzoek moet plaatsvinden. Er is één kleinschalige sanering uitgevoerd op een stuk openbaar groen aan de Heidelberglaan, waarvan in 2001 een saneringsverslag is ingediend. Verder zijn er momenteel geen gevallen van ernstige en/of spoedeisende bodemverontreiniging bekend. Informatie over historische gegevens en uitgevoerde bodemonderzoeken is te raadplegen via de website www.utrecht.nl/milieu/bodem.

Conclusie

Aangezien uitbreiding van functies voor een deel op bestaande bebouwing dan wel in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd of een binnenruimte van een bestaand gebouw, hoeft er in het kader van het bestemmingsplan geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ook in alle overige situaties kan volstaan worden met het verrichten van een bodemonderzoek voor de aanvraag om bouwvergunning. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.9 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet legt een zorgplicht op ten aanzien van natuur, planten en dieren. Indien een initiatief mogelijk de bestaande natuurwaarden kan verminderen, moet de initiatiefnemer aangeven hoe dat beperkt en/of gecompenseerd gaat worden. Bij grote ingrepen of een behoorlijke aantasting waarbij beschermde planten of diersoorten in het geding zijn, dient een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Wanneer bij planvorming de bestemming in een gebied verandert, moeten middels een flora- en fauna-inventarisatie de huidige natuurwaarden worden onderzocht en moet er inzicht worden gegeven in het voorkomen van aantasting van beschermde plant- en diersoorten.

Hieronder wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting in het plangebied aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de beoogde ingrepen.

5.9.1 Onderzoek en resultaten

Stichting Ecologisch Advies (StEA) heeft in 2007 een verkennend onderzoek[3] uitgevoerd naar de beschermde natuurwaarden in De Uithof (zie bijlagenboek bij deze toelichting). Op basis van deze informatie is een inschatting gemaakt van de voorkomende soorten en de mogelijke effecten van de nieuwe inrichting daarop. Uit dit onderzoek blijkt dat een aantal beschermde soorten in De Uithof aanwezig is, waar rekening mee gehouden moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.

5.9.1.1 Aanwezige soorten

In De Uithof zijn enkele amfibieën aanwezig met bijbehorende verblijfplaatsen. Deze amfibieën behoren tot de licht beschermde soorten van tabel 1 van de AMvB artikel 75 Flora en Faunawet. De verblijfplaatsen van deze amfibieën zullen bij ingrepen aan graslanden, ruigten, struweel en bosjes, worden verstoord. Daarnaast worden bij ingrepen aan sloten mogelijk voortplantingsplaatsen verstoord.

Ten aanzien van de in het gebied aanwezige vogels geldt dat wanneer ingrepen aan beplanting in het broedseizoen zouden worden uitgevoerd, dit een ernstige verstoring zou betekenen van ter plaatse broedende vogels. Buiten het broedseizoen is deze verstoring veel kleiner of afwezig.

In het plangebied is van de reptielen de ringslang in diverse gebieden waargenomen. De ringslang staat in tabel 3 van de AMvB artikel 75 Flora en Faunawet, en betreft een zwaar beschermde soort. Door de ontwikkelingen in De Uithof verliest de ringslang mogelijk wat foerageergebied, maar dit is relatief minimaal. Voor het verstoren van de verblijfplaatsen van de ringslang is in geval van ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing noodzakelijk. Wanneer op de moestuinen composthopen zijn waar ringslangen eieren afzetten, zijn dit vaste verblijfplaatsen die niet zonder ontheffing mogen worden verstoord. De broeihopen op de moestuin blijven, als mogelijke verblijfplaats van de ringslang, intact.

Van zoogdieren in De Uithof zijn geen concrete gegevens bekend. Toch is een aantal soorten zeker te verwachten. In de graslanden komen haas, mol en veldmuis ongetwijfeld voor. Andere algemeen voorkomende kleine grondzoogdieren als de egel, bosmuis, aardmuis, bosspitsmuis en huisspitsmuis zijn in dit gevarieerde gebied zeker aanwezig. Daarnaast zijn hermelijn, bunzing en wezel te verwachten. Deze zoogdiersoorten behoren allen tot de licht beschermde soorten van tabel 1 van de AMvB artikel 75 Flora en Faunawet. In geval van ruimtelijke ontwikkeling is het verstoren van deze soorten vrijgesteld van de Flora- en faunawet. Voorafgaand aan bouwwerkzaamheden moet de eigenlijke toetsing aan de Flora- en faunawet plaatsvinden in opdracht van de initiatiefnemer.

Vanwege de nabijheid van Fort Rhijnauwen, waar veel vleermuizen overwinteren, zijn in het plangebied ook vleermuizen te verwachten. Vleermuizen behoren tot de streng beschermde diersoorten van tabel 3 van de AMvB artikel 75 Flora- en Faunawet. De Uithof zal zeker door verschillende soorten vleermuizen als foerageergebied worden gebruikt. Ook is het waarschijnlijk dat er vaste vliegroutes door het gebied lopen. Verblijfplaatsen van boombewonende soorten zijn niet echt te verwachten, zeker niet in de planlocaties. In de gebouwen echter, kunnen dwergvleermuizen en laatvliegers verblijfplaatsen hebben.

Om meer zekerheid te krijgen over de aanwezigheid van vleermuizen in De Uithof heeft de Zoogdiervereniging VZZ in opdracht van de gemeente Utrecht, in 2007 hier nader onderzoek uitgevoerd.

Nader vleermuizenonderzoek

Uit het nader vleermuizenonderzoek[4] blijkt dat De Uithof een belangrijke functie heeft voor vijf soorten vleermuizen. In verschillende gebouwen in het plangebied zijn verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuizen gevonden. Daarnaast zijn er paarverblijven, foerageer/ jachtgebieden en vliegroutes die van belang zijn voor Ruige dwergvleermuizen, Rosse vleermuizen, Laatvliegers en Watervleermuizen. Figuren 2a, 2b en 3 (zie bijlagenboek bij deze toelichting) van het rapport geven deze verblijven en jachtgebieden weer. De gegevens van dit onderzoek zijn overigens na vijf jaar wettelijk verouderd.

Uit het onderzoek blijkt dat het Kruytgebouw, Centrumgebouw Noord en het bestuursgebouw gebruikt worden als verblijfplaats door gewone dwergvleermuizen. Ook andere oudere gebouwen (1968 – 1990) worden door verschillende vleermuizen gebruikt, zij het in mindere mate. Kortheidshalve wordt voor een overzicht verwezen naar het vleermuizenrapport (zie pagina 17).

Vleermuizen maken voor hun oriëntatie gebruik van opgaande groenstructuren. Dit is in het plangebied De Uithof het geval voor de hoge bomen om en tussen de gebouwen van het Bestuursgebouw en Centrumgebouw Noord/Kruytgebouw en voor de begroeiing langs de rijksweg A28 en de populierenlanen rond het gebouw van diergeneeskunde. Dit betreft de volgende straten: Universiteitsweg, Genevelaan, Yalelaan, Limalaan, Hoofddijk.

5.9.1.1.1 Effecten en verplichtingen

De in De Uithof voorkomende amfibieën en grondgebonden zoogdieren staan in tabel 1 van de AMvB artikel 75 Flora en Faunawet. Dat houdt in dat het verstoren van verblijfplaatsen van deze amfibieën en grondgebonden zoogdieren, zoals een sloot of een bosje, niet verboden is. De verblijfplaatsen van aanwezige grondgebonden zoogdieren zullen bij ingrepen aan graslanden, ruigten, struweel en bosjes, worden verstoord. De zorgplicht uit de wet blijft wel van toepassing. Deze zorgplicht betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren inclusief hun leefomgeving, en planten en hun groeiplaats. Dit betekent dat de schade door de verstoring zo klein mogelijk gehouden moet worden door de werkzaamheden ná de voortplantingstijd en vóór de winterrust uit te voeren, ofwel in de periode eind augustus – begin november.

Vogels vallen onder het regime van tabel 2 van de AMvB 75 Flora en faunawet: de 'overige soorten'. Het is gebruikelijk dat verstorende ingrepen buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd. In dat geval is geen ontheffing vereist.

De ringslangen en vleermuizen zijn zoals vermeld, streng beschermde soorten, vallend onder tabel 3 van de AMvB artikel 75 Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor het verstoren van de vaste verblijfplaatsen van deze soorten is in geval van ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing noodzakelijk. Het verlies van het foerageergebied van de ringslang blijft door de voorgestane ontwikkelingen in De Uithof minimaal. Het eventueel verwijderen van de broeihopen vereist een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet. De Dienst Regelingen van LNV verleent in de praktijk de meeste ontheffingen. Dit gebeurt op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Wat betreft de vleermuizen: de aanwezigheid van vleermuizen kan consequenties hebben voor voorgestane ontwikkelingen in De Uithof. Ontwikkelingen zijn mogelijk zolang met de aanwezigheid van vleermuizen rekening wordt gehouden. Voor het aantasten en verwijderen van verblijfplaatsen is altijd een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Hierbij worden altijd een belangenafweging en maatregelen voor mitigatie en/of compensatie verlangd. Voor het aantasten en/of verwijderen van jachtgebieden en vliegroutes geldt dat deze maatregelen de populaties niet wezenlijk in een ongunstige staat van instandhouding mogen brengen. Dat is wel het geval als er ongenuanceerd gekapt gaat worden in de structuren die hieronder zijn beschreven. Hiervoor zal een ontheffing moeten worden aangevraagd.

Voor onderbrekingen in de groenstroken of het aanbrengen van extra verlichting in de door vleermuizen gebruikte lanen in De Uithof naar de omringende groengebieden langs de rijksweg A28, Rhijnauwen en Oostbroek, geldt dat onderbrekingen van meer dan 20 meter voor de Flora- en faunawet ontheffingsverplichting zijn. Dit geldt voor de Bolognalaan, Yalelaan, Munsterlaan, Budapestlaan, noordelijke deel van de Sorbonnelaan, Hoofddijk, Limalaan en Hoge bospad.

Bij mitigerende maatregelen kan gedacht worden aan het gefaseerd slopen van oude panden, zodat vleermuizen de mogelijkheid hebben om een ander onderkomen te zoeken. Ook het inpassen van vleermuisvriendelijke maatregelen in de nieuwbouw, zoals goede gevelbekleding, groene zones naast de nieuwbouw en spaarzame verlichting van de gebouwen zijn mogelijkheden om de vleermuizen ruimte te blijven bieden. Het verbeteren van enkele groene structuren met een lage natuurwaarde kan compensatie vormen voor het eventueel verwijderen elders. Het vervangen van boomstructuren dient het gefaseerd te gebeuren, waarmee wordt voorkomen dat alle grote bomen in een keer vervangen worden door kleine en daarmee de structuur als zodanig verdwijnt. Hiervoor wordt een beheersafspraak / beheersconvenant gemaakt met afdeling Stadswerken. Meer voorbeelden van mitigerende en compenserende maatregelen zijn terug te vinden in het rapport van VZZ (pagina 28 e.v.).

Wanneer duidelijk is wanneer er gebouwd en/of gesloopt gaat worden, zal opnieuw onderzoek naar vleermuizen moeten worden uitgevoerd op de desbetreffende locaties om een eventuele ontheffingsaanvraag en de bijbehorende mitigerende maatregelen goed voor te bereiden. In het rapport van VZZ is terug te lezen hoe dit onderzoek moet worden uitgevoerd.

Aanbevelingen

Het bestemmingsplan dient de te beschermen waarden zodanig op te nemen dat ongewenste ontwikkelingen in de vorm van diverse gebruiksinitiatieven worden tegengegaan door middels van gebruiksregels (en eventueel een aanlegvergunningenstelstel). Hierbij dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht van de Flora- en faunawet, die inhoudt dat er in bepaalde perioden niet gekapt, gesloopt, gegraven en gebouwd mag worden. Tevens dienen vleermuizen worden ontzien door middel van mitigerende en compenserende maatregelen.

Regelingen in het bestemmingsplan De Uithof

In het bestemmingsplan is ter bescherming van de aanvliegroute van de vleermuizen ter hoogte van de Bolognalaan en de Yalelaan de aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen op de plankaart .Deze aanduiding voorkomt dat de daar aanwezige bomen, de groenstroken die als aanvliegroute gelden, niet gefaseerd worden gekapt bij de vervanging van boomstructuren. Voor de overige wegen is een specifieke aanduiding niet noodzakelijk. Voor het overige dient een aanvrager zich te houden aan de zorgplicht van de Flora- en Faunawet.

5.9.2 Conclusie

De natuur in De Uithof ondervindt geen negatieve gevolgen van de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan De Uithof worden mogelijk gemaakt, mits de zorgplicht ten aanzien van de algemeen voorkomende Flora- en fauna in acht wordt genomen en aan de voorwaarden van de Flora- en faunawet wordt voldaan wat betreft de zwaar beschermde soorten ringslang en vleermuizen.

5.10 Water

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing: een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze te laten meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Er is geen peilbesluit voor het plangebied. De Universiteit Utrecht voert het beheer over de gemalen en het peil in het plangebied. Overdracht van deze taak aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is in voorbereiding. Het onderhoud aan de riolering wordt uitgevoerd door de gemeente Utrecht. De provincie is verantwoordelijk voor het grondwaterbeheer.

De resultaten van de watertoets worden weergegeven in deze paragraaf. Deze paragraaf is opgesteld in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

Huidige watersysteem

Het oppervlaktewaterstelsel in De Uithof is onderdeel van het stroomgebied van de Kromme Rijn. Het stelsel is ontstaan door het gebruik van het gebied voor agrarische doeleinden en door de inrichting van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het waterpeil in de watergangen aan de westzijde van de Bolognalaan is flexibel (0.65/1.10m +NAP). Ten oosten van de Bolognalaan ligt het maaiveld hoger en is het oppervlaktewaterpeil hoger. De watergangen rond de botanische tuin hebben een lager waterpeil.

De watergangen worden veelvuldig onderbroken door wegen. Door middel van duikers worden de watergangen met elkaar verbonden. Het onderhoud van het water en de oevers is verdeeld over de gemeente Utrecht, het HDSR en de Universiteit Utrecht. De onderhoudsgrenzen zijn vaak midden in de watergangen gesitueerd. Het beheer van de waterpeilen is in het Kromme Rijn-peilgebied in handen van HDSR. De Universiteit Utrecht beheert het peil in de peilgebieden rond de botanische tuin en ten oosten van de Bolognalaan.

5.10.1 Water- en baggerkwaliteit

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in het stedelijk gebied wordt in belangrijke mate bepaald door de kwaliteit van het aangevoerde water. De kwaliteit van het water op de Kromme Rijn en van het ingelaten Lekwater is matig. Lozingen van RWZI's op de Kromme Rijn, diffuse verontreinigingen en, incidenteel, lozingen van riooloverstorten op de stadswateren van Utrecht, veroorzaken dat veelal niet aan de grenswaarden voor de waterkwaliteit wordt voldaan (MTR: Maximaal Toelaatbaar Risiconiveau).

In 2002 heeft het HDSR een inventarisatie uitgevoerd naar de vegetatie en een aantal abiotische parameters om een ecologische beoordeling van de stadswateren te kunnen maken. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een drietal kwaliteitsniveaus, te weten: de ecologie van de oever, de ecologie van het water en de beleving. Van de 3 punten waar de waterplanten zijn bekeken, blijkt dat het monsterpunt in de gracht van Fort Hoofddijk het minste scoort (waar de andere 2 punten 'matig' scoren scoort dit punt 'slecht'). Deze lage score komt door de afwezigheid van ondergedoken waterplanten. Mogelijke oorzaken hiervan zijn: de aanwezigheid van een steil talud en deels beschoeiing, beschaduwing door de aanwezige bomen en de dikke baggerlaag. Deze knelpunten kunnen aangepakt worden door flauwe, natuurvriendelijke oevers aan te leggen, de bomen regelmatig te snoeien (of te verwijderen) en de baggerlaag te verwijderen.

Kwaliteit bagger

In 2005 is geconstateerd dat de bagger in het gebied van kwaliteitsklasse II is. Geconstateerde verontreinigingen zijn Cu, Ni, PAK en minerale oliën. Zowel het HDSR als de gemeente zijn voornemens de watergangen in 2010 te baggeren. Hiermee zal de verontreiniging worden verwijderd.

5.10.2 Bodem en grondwater

De bodem bestaat hoofdzakelijk uit zand. Op enkele locatie is een kleilaag aanwezig. De dikte van deze laag varieert tussen de 1 en 2 meter. Globaal bestaat de bodem in De Uithof eerst uit een meter zand, dan klei tot 1,5 à 3 meter, met soms enkele decimeters veen eronder.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand is NAP + 1,00m. Dit levert ten aanzien van het maaiveld een ontwateringsdiepte op van 1 tot 1,4m. De gemiddelde grondwaterstand is NAP +0,80m. Ondiepe infiltratievoorzieningen kunnen goed worden toegepast en heeft de voorkeur van het HDSR boven het direct lozen van hemelwater op oppervlaktewater.

De grondwaterstroming loopt vanuit de Utrechtse Heuvelrug, waar infiltratie plaatsvindt, naar het zuidwesten richting het rivierengebied waar hier en daar kwel optreedt. Kwelgebieden zijn in Nederland zeldzaam en verdienen daarom bijzondere aandacht.

5.10.3 Waterkeringen

Er zijn in het plangebied geen waterkeringen aanwezig.

5.10.4 Riolering

Het rioolstelsel in De Uithof functioneert als volgt: al het hemelwater van daken en verharde terreinen in De Uithof wordt met behulp van een gescheiden hemelwaterriool onder vrij verval naar het oppervlaktewater afgevoerd. De duikers tussen de watergangen maken deel uit van de hemelwaterriolering. Alle hemelwaterriolen staan in direct contact met het oppervlaktewater en zijn bijna allemaal permanent volledig gevuld, omdat ze beneden het oppervlaktewaterpeil liggen. In totaal is 60,00 ha verhard oppervlak aangesloten op het hemelwaterstelsel.

Type verharding	Oppervlak
Gesloten verharding (asfalt)	14,1 ha
Open verharding (elementen verharding)	1,0 ha
Hellend dak	14,8 ha
Vlak dak	30,1 ha

Het vuile water wordt in een gescheiden vuilwaterriool via een centraal rioolgemaal in De Uithof naar de RWZI Utrecht afgevoerd. Enkele gebouwen (Minnaertgebouw, TNO Bouw en Ondergrond) voeren het hemelwater via de toiletten (grijswater spoelcircuits) af naar het vuilwater riool.

Toekomstige riolering

Voor eventuele geplande ontwikkelingen gelden de volgende voorwaarden volgens het Gemeentelijk Rioleringsplan Utrecht 2007-2010 en het Handboek Ontwerp riolen, rioolgemalen en drainage:

- Huishoudelijk en bedrijfsmatig afvalwater moet worden ingezameld en getransporteerd naar de afvalwaterzuiveringsinrichting (AWZI), tenzij lokale behandeling doelmatiger is. Lokale behandeling is alleen toegestaan buiten de bebouwde kom en wanneer daarvoor toestemming is gegeven door de provincie;
- Hemelwater moet in principe ter plaatse ingezameld en verwerkt worden. Het hemelwater mag alleen ingezameld en afgevoerd worden naar de rioolwaterzuiveringsinrichting als de kwaliteit dusdanig is dat zuivering noodzakelijk is en als dit op de centrale zuivering het meest doelmatig is. In De Uithof is sterke verontreiniging van het hemelwater zeer waarschijnlijk niet aan de orde, zodat het ter plaatse verwerkt moet worden. Bij voorkeur wordt het water geïnfiltreerd in bodem of direct of via een zuiverende voorziening geloosd op oppervlaktewater. Het direct lozen van water van wegverharding en intensief gebruikte parkeerterreinen op oppervlaktewater is niet toegestaan. Inzameling en transport naar de rioolwaterzuiveringsinrichting van relatief schoon water, zoals drainagewater, bronneringswater of oppervlaktewater is niet toegestaan. Bij nieuwe lozing op het rioolstelsel is een vergunning nodig van de rioolbeheerder;
- Het ontwerp van de inzameling en transportmiddelen voor afval- en hemelwater dient te voldoen aan de eisen in het Gemeentelijk Rioleringsplan en het Handboek ontwerp riolen, rioolgemalen en drainage van de Dienst Stadswerken.

5.10.5 Verslaglegging van gevoerd overleg gemeente - waterbeheerder

Bij het opstellen van het advies 'toetst' het HDSR of het plan aan de criteria voor de waterhuishouding voldoet. Als algemeen criterium voor ruimtelijke plannen geldt dat minimaal het stand-still moet worden gehanteerd, hetgeen inhoudt dat de waterhuishouding niet mag verslechteren.

In het plangebied zijn diverse ontwikkelingen voorzien waarbij het verhard oppervlak flink wordt uitgebreid. Dit heeft tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. De vuistregel van het HDSR is dat extra open water ter grootte van 10% van de extra verharding dient te worden gegraven of meer specifiek: er moet minimaal 300 m^3 waterberging in riolering en oppervlaktewater gezamenlijk gerealiseerd worden per hectare nieuw afvoerend verhard oppervlak. Zonder berging komt dit overeen met het realiseren van 10% oppervlaktewater, waar een peilfluctuatie van 30 cm mogelijk is. Dit moet binnen de grenzen van het plangebied plaats te vinden.

Om dit te garanderen stellen de Universiteit Utrecht en de gemeente daartoe gezamenlijk een inrichtingsplan op waarin deze voorwaarde zal worden uitgewerkt. Om zicht te houden op de compensatie is een en ander door de Universiteit Utrecht vastgelegd in een waterbalansboekhouding van alle bouwprojecten en daaraan verbonden compenserende oppervlakken. Deze boekhouding wordt periodiek met het HDSR doorgenomen om ervan verzekerd te zijn dat conform de eis van de HDSR 10% van iedere extra verharding door extra water binnen het plangebied zal worden gecompenseerd.

In de regels van dit bestemmingsplan is in de bestemmingen 'Groen' en 'Groen - Weide' de realisering van extra water mogelijk gemaakt en worden de hoofdwatergangen als 'water' bestemd.

5.10.5.1 MER-beoordeling De Uithof

Het HDSR heeft in het kader van de MER-beoordeling aangegeven dat door de bouw van studentenwoningen op een tweetal locaties (beiden langs de Bolognalaan) het verhard oppervlak zal worden uitgebreid.

In het bestemmingsplan beslaat de ene locatie (waar nu tijdelijke studentenwoningen staan), een footprint van circa 2.650 m^2. Met een bebouwingspercentage van 100% komt dit neer op een maximale footprint van eveneens circa 2.650 m^2. Wat betreft de tweede locatie: deze heeft een footprint van circa 2.600 m^2. Ook hiervoor geldt een bebouwingspercentage van 100%, hetgeen resulteert in een maximale footprint van eveneens circa 2.600 m^2. Totaal bedraagt de footprint van beide locaties dus een verharding van circa 5.250 m^2. Volgens de regels van het HDSR zou 10% hiervan elders binnen het plangebied moeten worden afgegraven. Ter compensatie heeft de Universiteit Utrecht reeds open water ter grootte van minimaal 525 m^2 (10% compensatie) gegraven.

Zoals ook hierboven kort vermeld, wordt op dit moment structureel overleg gevoerd tussen de gemeente Utrecht en de Universiteit Utrecht om te komen tot een goed (groen)inrichtingsplan voor het totale plangebied van De Uithof. Bij het (groen)inrichtingsplan wordt onder andere gekeken waar extra water noodzakelijk is om een verslechtering van de waterhuishouding te voorkomen door verharding elders.

Vanuit de Stichting Het Utrechts Landschap is eveneens een overleg opgestart tussen deze stichting en de gemeente Utrecht, de provincie Utrecht en de Universiteit Utrecht, waar wordt bekeken hoe het beste een aansluiting tot stand kan komen tussen het plangebied De Uithof en de aangrenzende gebieden. Ook hier speelt de waterhuishouding een grote rol.

In het plangebied is inmiddels ook overeenstemming met de Universiteit Utrecht bereikt over onderstaande maatregelen waarbij op diverse locaties het verhard oppervlak wordt teruggebracht:

- de rode contouren van het cluster Diergeneeskunde worden verkleind. De contour is naar het westen opgeschoven en het middengebied wordt in het bestemmingsplan als groen bestemd. De gebouwen aan de Munsterlaan, gelegen buiten de contour van het cluster Diergeneeskunde, zullen op termijn worden gesloopt. De Limalaan en Munsterlaan worden daarnaast versmald tot landbouwwegen;

- Het centrumcluster wordt iets compacter doordat westgrens een stukje in oostelijke richting verschuift;
- De Toulouselaan wordt versmald van voormalige autoweg tot fietspad, waardoor het weidelandschap ten zuiden van De Uithof in directe verbinding komt te staan met het landschap en het stroomgebied van de Kromme Rijn en Rhijnauwen;
- De autoroute Sorbonnelaan en Cambridgelaan wordt ingekort doordat de verbinding tussen Sorbonnelaan en Helsinkilaan/Cambridgelaan naar het noorden wordt opgeschoven. Het zuidwest cluster wordt daardoor compacter.

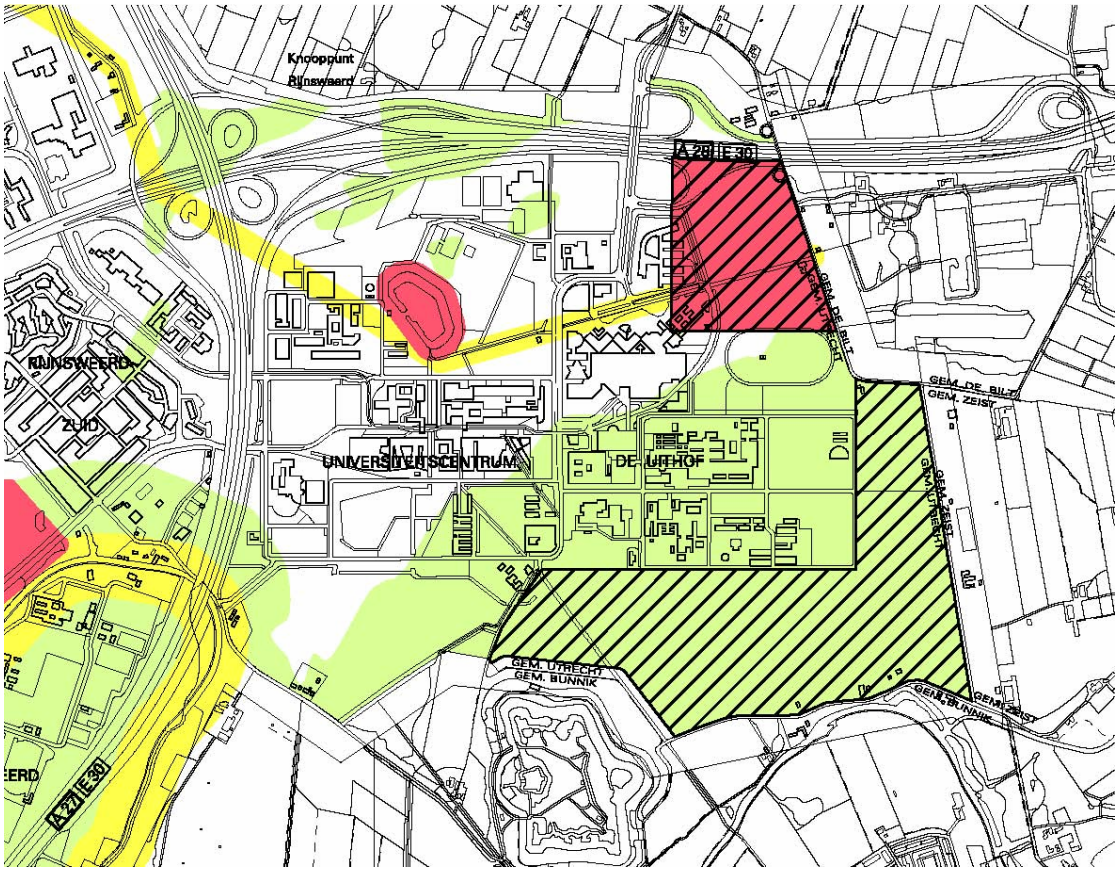
Bij brief van 28 mei 2009 heeft de HDSR aangegeven positief te adviseren over het plan.

5.10.6 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden gesteld dat zal worden nagestreefd dat ondanks de diverse ontwikkelingen in De Uithof, de waterhuishouding niet zal verslechteren. Op 20 oktober 2009 heeft de HDSR aangegeven met deze waterparagraaf te kunnen instemmen.

5.11 Archeologie

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht geeft inzicht in de ligging van beschermde en te beschermen archeologische terreinen. Daarnaast geeft de kaart inzicht in de gebieden waarvoor een archeologische waarde of verwachting geldt. De gemeentelijke kaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan gedurende tientallen jaren archeologisch onderzoek in de gemeente. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde archeologische monumenten, terreinen van hoge archeologische waarde en gebieden van hoge en middelhoge archeologische verwachting.



Beschermd archeologisch Rijksmonument

Gebied van hoge archeologische waarde

Gebied van hoge archeologische verwachting

Gebied van archeologische verwachting

Vergunning vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld

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

Afbeelding 21: Uitsnede uit de Waardenkaart Archeologie

Terreinen van hoge archeologische waarde zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Voor deze terreinen en voor gebieden van hoge en lage archeologische verwachting geldt vanaf november 2008 beleid dat wordt beschreven in de 'Nota archeologiebeleid Gemeente Utrecht november 2008' .Dit beleid is mede gebaseerd op de recent herziene Monumentenwet (de herziening wordt ook wel de Wet op de Archeologische Monumentenzorg genoemd).

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

In de op de gemeentelijke archeologische waardenkaart aangeduide gebieden waar een onderzoeksverplichting geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning gevraagd kunnen worden om resten uit het verleden op te sporen en zo nodig veilig te stellen.

5.11.1 Verordening op de archeologische monumentenzorg

Op grond van het Verdrag van Malta dat vertaald is in hoofdstuk V van de Monumentenwet 1988 zijn gemeenten verplicht om het archeologisch erfgoed te beschermen. De wet biedt de mogelijkheid om een verordening vast te stellen en om de bescherming via bestemmingsplannen te regelen. Het is mogelijk om beide wegen te bewandelen. Gezien de complicaties die optreden bij het beschermen van het archeologisch erfgoed in bestemmingsplannen, is gekozen voor een verordening, en voor een verwijzing daarnaar in bestemmingsplannen.

In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In het bestemmingsplan wordt, wanneer sprake is van archeologische waarden of verwachting een arcering opgenomen op de kaart (verbeelding) met de bestemming Waarde- archeologisch. In de regels wordt in deze dubbelbestemming opgenomen dat de voor Waarde- archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

In een specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Het bestemmingsplan houdt op deze manier rekening met de archeologische waarden en verwachting, terwijl in strijd handelen met de specifieke gebruiksregel een economisch delict is.

Hoofdstuk V van de Monumentenwet 1988 (artikel 38 en verder) regelt de archeologische monumentenzorg. De wetgever heeft voor de bescherming van het archeologische erfgoed de gemeente de bevoegdheden toegekend waarmee onderzoek afgedwongen kan worden bij verstoring van de grond en waarmee eisen aan dat onderzoek gesteld kunnen worden.

5.11.2 Archeologie in De Uithof

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht geeft voor het plangebied van De Uithof de volgende informatie. Een deel van het plangebied van De Uithof is op deze kaart aangegeven als archeologisch waardevol gebied, maar met een onderscheid tussen gebieden met een hoge archeologische waarde en gebieden met een hoge archeologische verwachting. Voor het plangebied van De Uithof geldt dat een deel een gebied is met hoge archeologische waarde. Het betreft het deel dat tegen de gemeentegrens met De Bilt is gelegen en dat onderdeel uitmaakte van het klooster Oostbroek, en waar bijgebouwen gestaan kunnen hebben. Het open landschap aan weerszijden van de Hoofddijk, tussen het Universitair Medisch Centrum Utrecht en de gemeentegrens met De Bilt, kan restanten bevatten van bijgebouwen van de abdij Oostbroek en is als zodanig een gebied van met een hoge archeologische waarde. De strook aan de zuidrand van het gebied, tussen de Limalaan en de gemeentegrens en Rijnsoever, is archeologisch interessant vanwege de verbondenheid met het stroomgebied van de Kromme Rijn.

De Kromme Rijn en het stroomgebied zijn gebieden met hoge archeologische verwachting. Voor de Kromme Rijn wordt gerekend met een strook van 70 meter aan weerszijden. Dit gebied wordt beschermd op grond van de Verordening op de archeologische monumentenzorg. De zone aan weerszijden van de Hoofddijk is een gebied met archeologische waarde. Deze verschillende categorieën zijn op de archeologische waardenkaart die hoort bij de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg aangegeven met verschillende kleuren (hoge archelogische waarde: rood, archeologische waarde: groen, en hoge archeologische verwachting: geel). Het in de Uithof met een kleur en een streeparcering aangegeven gebied, is het gebied waarvoor op grond van de Verordening een vergunningplicht geldt voor graafwerkzaamheden vanaf 0,30 meter ten opzichte van maaiveld. Voor de gebieden zonder streeparcering geldt een vergunningplicht voor graafwerkzaamheden vanaf 0,50 meter ten opzichte van maaiveld.

5.11.3 Conclusie

De gebieden met archeologische waarde en verwachtingen in De Uithof worden beschermd via het vergunningenstelsel in de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg en de specifieke gebruiksregel in het bestemmingsplan. De voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied De Uithof vinden echter niet plaats binnen de gebieden waar sprake is van archeologische waardeof verwachtingen en zullen dus niet worden aangetast.

5.12 Kwaliteit van de leefomgeving

In deze subparagraaf wordt kort ingegaan op de nota's waarin het relevante milieubeleid ten behoeve van de ontwikkelingen in De Uithof is vastgelegd. Het gemeentelijk stedelijk leefbaarheid- en duurzaamheidsbeleid moet zijn uitwerking en vertaling vinden in de talloze gebiedsontwikkelingen die de komende jaren plaatsvinden. De Uithof is één van die ontwikkelingen en biedt veel kansen door de omvang en de plaats. Uitgangspunt voor de ontwikkelingen in De Uithof is dat milieu en duurzaamheid geen sluitpost is, maar een kwaliteitsdrager. De ambities voor De Uithof zijn onder meer in de Visie De Uithof vastgelegd. Het duurzaam ontwikkelen van De Uithof heeft daarmee ook een ruimtelijke component.

Milieubeleidsplan

Het college heeft op 5 februari 2004 het Milieubeleidsplan (MBP) vastgesteld. De thema's in het MBP hebben betrekking op leefbaarheid (zoals lucht en geluid), duurzaamheid (zoals energie en klimaat), water en duurzaam bouwen. In het MBP worden voor de stad als geheel ambities afgesproken voor de lange termijn (2030). Vanuit het stadsniveau wordt een vertaalslag gemaakt naar gebieden en lokale mogelijkheden. Elke ontwikkeling zal zo een bijdrage moeten leveren aan de stedelijke ambities en doelstellingen. In De Uithof liggen gelet op de ontwikkelingen en de ambities van de Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht Universitair Medisch Centrum en alle overige (toekomstige) gebruikers, belangrijke kansen om deze doelstellingen te verzilveren.

Kadernota Duurzaam Bouwen

Voor de kwaliteitsthema's Duurzaam Bouwen, Energie en Grondstoffen heeft de gemeente in het verleden de gemeentelijke doelstellingen vastgelegd die boven de wettelijke eisen uitstijgen. Dit is te lezen in de Kadernota Duurzaam Bouwen uit 1993 met de uitwerkingen Beleidskader Integrale Woningkwaliteit (2000+2006), Leidraad duurzame gemeentelijke bouwprojecten (1997) en Duurzaam materiaalgebruik openbare ruimte (onderdeel Handboek openbare ruimte). In het Milieubeleidsplan is dit nog eens herbevestigd.

Energiebeleid

Op het gebied van energie is deels de Kadernota Duurzaam Bouwen van belang, maar ook de ambities zoals die verwoord zijn in het Milieubeleidsplan. Daarin staat de ambitie "Utrecht in 2030 CO_2-neutraal". Daarnaast geeft de verruimde reikwijdte van de Wet milieubeheer aangrijpingspunten om besparingsopties af te dwingen.

5.12.1 Duurzame ontwikkeling, duurzaam bouwen en energie

De gemeente kent een stedelijk beleid ten aanzien van de milieukwaliteit van gebouwen, zoals onderwijs-gebouwen, woongebouwen, zorgvoorzieningen, opdat de milieubelasting van bouwen, gebruiken, aanpassen en slopen over de totale levensduur verminderd wordt. Voor de utilitaire bestemming zijn intensief en meervoudig ruimtegebruik, flexibiliteit, grondstoffen, bouwafval, mobiliteit van belang zijnde onderwerpen.

Van belang in het kader van het duurzaam bouwen beleid in De Uithof is de milieubeleidsverklaring (uit 2002) van de Universiteit Utrecht en de Meerjarenafspraak (MJA) van de branche, op grond waarvan bouwontwikkelingen een grote bijdrage leveren aan de duurzaamheidsambities van de gemeente en de Universiteit Utrecht.

In het ontwerpproces moet op enige momenten de milieukwaliteit van het bouwwerk beoordeeld worden, opdat duidelijk is of het ontwerp nog 'op kwaliteitskoers' ligt. Deze momenten zijn voorlopig ontwerp, aanvraag bouwvergunning en bestek. Ook is het verstandig om het visiedocument met de gemeente door te spreken.

Hoewel energie een onderdeel is van Duurzaam bouwen, verdient zij speciale aandacht. Het is bekend dat de Universiteit Utrecht een vooruitstrevend energie/klimaatbeleid heeft vastgesteld. Reeds bestaande voorzieningen om dat beleid uit te voeren zijn de bestaande Warmte/Kracht-koppeling WKK installaties met het warmtenet en LangeTermijnEnergieOpslag LTEO in de bodem. Dit scenario met WKK/warmtelevering en LTEO resulteert in een hoge mate van CO_2-arme opwekking van de warmte-, koude- en krachtbehoefte, waardoor de milieubelasting voor dit onderdeel laag kan zijn. Bouwinitiatieven moeten op deze toekomstbestendige energievoorziening aangesloten worden.

Daarnaast heeft de elektriciteitsbehoefte nog aandacht nodig. Door energiezuinige verlichting, liften en computers kan de elektriciteitsbehoefte verminderd worden. Getracht moet worden of een deel van de resterende elektriciteitsvraag door duurzame opwekking op het gebouw kan plaatsvinden. Te denken valt aan een omvangrijke zonnestroominstallatie of kleinschalige windturbines. Met deze mogelijkheden behoort een CO_2 emissie reductie voor de totale energiebehoefte (warmte+koude+kracht) van tenminste 75% tot de mogelijkheden ten opzichte van het 'business as usual' scenario. Per te ontwikkelen gebouw of cluster van gebouwen zal een nadere studie naar de energievoorziening van deze ontwikkeling gevraagd worden. De Wet milieubeheer kan hier ook om vragen.

5.12.2 Gebruikerskwaliteit

Optimale werk- en leefomstandigheden bevorderen de prestaties en gezondheid van mensen. Daarom is het verstandig om als gebouwgebruiker eisen te stellen aan de kwaliteit van het binnenmilieu. Een goede checklist staat in het Praktijkboek Gezonde gebouwen (of diens opvolgers). Om het fietsgebruik te stimuleren zullen gebouwen voorzien zijn van een aantrekkelijke en voor de handliggende fietsparkeervoorziening.

5.12.3 Leefomgevingskwaliteit

Zoals in de Visie De Uithof al is opgemerkt, is stedelijke kwaliteit van het plangebied een belangrijk aspect van de kwaliteit van de universiteitscampus als geheel. Er zijn stedenbouwfysische factoren die de leefomgevingskwaliteit, passend bij een bepaald gebruik of functie van de (semi)openbare ruimte, beïnvloeden. Deze zijn min of meer meetbaar. Het gaat dan om factoren als zon/schaduw, windklimaat, spraakverstaanbaarheid en luchtverontreiniging over de eisen die daar wettelijk voor zijn. Zon en wind worden ook in de Hoogbouwvisie van de gemeente Utrecht met name genoemd.

Voorts wordt de leefomgevingskwaliteit naast wettelijk vastgestelde eisen voor geluidhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid ook bepaald door meer psychologische factoren. Daaronder vallen zaken als identiteit van de openbare ruimte, wayfinding, sociale veiligheid, afwisseling. Voor de grootschalige planontwikkelingen in het Utrechtse stationsgebied is de brochure 'Leefkwaliteit Stationsgebied Utrecht, december 2003' opgesteld.

Bij leefomgevingskwaliteit spelen de sociaal-ruimtelijke aspecten als belevingswaarde, gebruikswaarde en veiligheid een rol. Grootschalige bouw heeft invloed op het toetreden van zon en op het windklimaat in de openbare ruimte. Afhankelijk van de beoogde functies in de openbare ruimte is een zekere milieukwaliteit in die openbare ruimte nodig. Inzicht in de kwaliteit kan dus een keuze voor het soort gebruik (van en deel) van die ruimte bepalen. Er is een systematiek om de verandering van de leefomgevingskwaliteit van de openbare ruimte door bouwontwikkelingen inzichtelijk te maken en om de juiste functie te zoeken en te binden aan de leefomgevingskwaliteit in die openbare ruimte. Namelijk aan de hand van de eerdergenoemde vier milieuthema's zon en schaduw, windhinder, luchtverontreiniging en geluidshinder. In het bijlagenboek bij deze toelichting is 'Toetsingsinstrument milieuthema's in de openbare ruimte' opgenomen; met de hierin gehanteerde criteria kan de leefbaarheid en leefomgevingskwaliteit bij verdere planontwikkeling worden beoordeeld.

Zon/schaduw

Zoals ook gesteld in de Hoogbouwvisie gemeente Utrecht zal de bouwinitiatiefnemer onderzoek doen naar de effecten van het bouwinitiatief op zon en schaduw in de directe omgeving. De in de bijlage 'Toetsingsinstrument milieuthema's voor de openbare ruimte' van het bijlagenboek bij deze toelichting beschreven methode van toetsing van milieuaspecten in de openbare ruimte, is daarbij van toepassing.

Windklimaat

In lijn van de Hoogbouwvisie gemeente Utrecht zal de bouwinitiatiefnemer onderzoek moeten doen naar de effecten van het bouwinitiatief op het windklimaat in de directe omgeving.

Hoogbouw

Wind en zon zijn elementen die ook bij hoogbouw (vanaf ongeveer 25 meter hoogte) van belang zijn. Woningen en openbare ruimten als pleinen en terrassen moeten voldoende licht- en zoninval krijgen willen ze een prettige verblijfskwaliteit hebben. Rond hoogbouw dient vooral voor langzaam verkeer te worden voorkomen dat de wind er hinder veroorzaakt. Zoals ook gesteld in de Hoogbouwvisie gemeente Utrecht, dient de bouwinitiatiefnemer onderzoek te (laten) doen naar de effecten van het bouwinitiatief op zon en schaduw in de directe omgeving. De in de bijlage 'Toetsingsinstrument milieuthema's voor de openbare ruimte' in het bijlagenboek bij deze toelichting beschreven methode van toetsing van milieuaspecten in de openbare ruimte, is daarbij van toepassing.

Luchtverontreiniging

Verkeer is een belangrijke, door de wet afgegrendelde, bron van luchtverontreiniging. Maar ook een wettelijk toegestaan verontreinigingsniveau levert nog geen prettig ervaren openbare ruimte. Ook andere bronnen, vaak stationair, kunnen voor luchtverontreiniging/ kwaliteitsverlaging zorgen, die de beleving van de openbare ruimte negatief beïnvloeden. Voor een goede kwaliteit wordt verwezen naar de bijlage 'Toetsingsinstrument milieuthema's voor de openbare ruimte' in het bijlagenboek bij deze toelichting.

Geluidshinder/spraakverstaanbaarheid

Verkeer is een belangrijke, door de wet afgegrendelde bron van geluidshinder. Maar een wettelijk toegestaan geluidssniveau levert nog geen prettig ervaren openbare ruimte. Ook andere bronnen, vaak stationair, kunnen voor kwaliteitsverlaging zorgen, die de beleving van de openbare ruimte negatief beïnvloedt. Voor een goede kwaliteit wordt wederom verwezen naar de bijlage 'Toetsingsinstrument milieuthema's voor de openbare ruimte' in het bijlagenboek bij deze toelichting.

Verlichting en lichthinder

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

Binnen het plangebied bevindt zich het sportcomplex Olympos. Dit sportcomplex valt onder de werking van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (BARIM). Hierin zijn voorschriften vastgelegd omtrent het gebruik van verlichtinginstallaties en het voorkomen van lichthinder.

Garantie gezondheid

Bij nieuwbouw van woningen en onderwijs, sport en medische voorzieningen dient men rekening te houden met de geluidscontouren en luchtkwaliteitscontouren van de snelwegen A27 en A28, de doorgaande wegen binnen het plangebied, de helikopterlandplaats op het Universitair Medisch Centrum Utrecht en de warmte- en energiecentrales. Verwacht wordt dat door het aantrekken van meer bedrijvigheid en woningen meer verkeer door De Uithof zal bewegen. Deze toenemende mobiliteit kan beperkingen met zich meebrengen voor het realiseren van nieuwe, gevoelige functies door het verschuiven van geluids- en luchtcontouren.

5.13 Conclusie

Uit dit hoofdstuk kan worden geconcludeerd dat er geen milieuknelpunten in het plangebied bestaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan De Uithof geeft ontwikkelingsmogelijkheden, waarbij de gemeente via (met name) faciliterend grondbeleid (een deel van) De Uithof tot ontwikkeling brengt. Het initiatief voor de uitvoering van dit bestemmingsplan ligt grotendeels bij de Universiteit Utrecht.

6.1.2 Financiën

Voor de beoordeling of het bestemmingsplan financieel economische uitvoerbaar is, zijn de financiële consequenties in beeld gebracht. In het kader van dit bestemmingsplan gaat het om de volgende kosten:

- (gemeentelijke) plankosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (deze kosten neemt de gemeente voor haar rekening);
- ontwikkelingskosten voor de realisatie/uitbreiding van de onderwijs-, wetenschaps- en zorgfuncties;
- ontwikkelingskosten voor de realisatie van het Science Park (in het kader van de uitwerking van het convenant);
- ontwikkelingskosten voor de realisatie van de P&R-voorziening;
- kosten aanpassing openbare ruimte als gevolg van bovengenoemde ontwikkelingen.

De Universiteit Utrecht voert de grondexploitatie. Op basis hiervan maken zij de locaties geschikt voor nieuwbouw en geven zij gronden in erfpacht uit aan derden die op deze gronden hun nieuwbouw kunnen realiseren. De grondopbrengsten zijn voor de dekking van de kosten van de Universiteit Utrecht in de grondexploitatie. De kosten voor de nieuwbouw komen ten laste van deze derden.

De geplande realisatie van de vertramming van de HOV-baan wordt in het bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De economische uitvoerbaarheid hiervan valt niet binnen de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Bij het opstellen van het wijzigingsplan dient de economische uitvoerbaarheid, waaronder het kostenverhaal, van de vertramming van de HOV-baan te worden aangetoond.

6.1.3 Kostenverhaal

Binnen dit bestemmingsplan zijn de benodigde gronden voor ontwikkeling in eigendom van de Universiteit Utrecht (deels in erfpacht uitgegeven aan derden), met uitzondering van de gronden van het Universitair Medisch Centrum Utrecht, de Staat (Centraal Militair Hospitaal) en voor wat betreft de (hoofd)verkeerswegen in eigendom van de gemeente Utrecht. Op grond van het Protocol en het Convenant Science Park wordt de financiële verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen dit bestemmingsplan bij de Universiteit Utrecht neergelegd. Dit betekent concreet dat de grondexploitatie voor het te ontwikkelen deel van dit bestemmingsplan op grond van artikel 1 sub c van de werkafspraken bij het Convenant Science Park wordt gevoerd door de Universiteit Utrecht, met uitzondering van de gedeelten die in eigendom zijn van het Universitair Medisch Centrum Utrecht welke grondexploitatie door het Universitair Medisch Centrum Utrecht wordt gevoerd.

Door reeds gemaakte afspraken gemaakt tussen de Universiteit Utrecht en de gemeente Utrecht in het Protocol (1992) en de afspraken gemaakt tussen de Universiteit Utrecht, het Universitair Medisch Centrum Utrecht, de Hogeschool Utrecht, de Provincie Utrecht en de gemeente Utrecht in het Convenant Science Park (2006), inclusief de hierbij behorende financiële afspraken, zijn de kosten van de realisatie/uitbreiding van de onderwijs- , wetenschap- en zorgfuncties en de realisatie van het Science Park (inclusief de daaraan gerelateerde aanpassingen van de openbare ruimte) afgedekt, onder meer uit de door de Universiteit Utrecht te genereren grondopbrengsten

Op basis van artikel 4 van het Protocol:
(a) komen kosten, voor zover deze betrekking hebben op nieuwe openbare voorzieningen of wijziging van bestaande openbare voorzieningen hetzij in het Universiteitscentrum De Uithof zelf dan wel daarbuiten, voor zover de ontsluiting of exploitatie van het Universiteitscentrum daarmee aanwijsbaar is gebaat voor rekening van de Universiteit Utrecht, op basis van vooraf tussen de Universiteit Utrecht en de gemeente Utrecht te maken afspraken; en
(b) komen nieuwe openbare voorzieningen of wijzigingen van bestaande openbare voorzieningen in het Universiteitscentrum De Uithof welke uitsluitend in het algemeen belang worden getroffen, niet ten laste van de Universiteit Utrecht.

De afspraken zoals hierboven vermeld onder a zullen door de Universiteit Utrecht aan derden worden opgelegd ten behoeve van de gemeente, indien de Universiteit Utrecht gronden aan derden in erfpacht uitgeeft. Voor rekening van deze derden komen derhalve de kosten voor zover deze betrekking hebben op nieuwe openbare voorzieningen of wijziging van bestaande openbare voorzieningen hetzij in het Universiteitscentrum De Uithof zelf dan wel daarbuiten, voor zover de ontsluiting of exploitatie van het door die derden te ontwikkelen gebied daarmee aanwijsbaar is gebaat. Het protocol en het convenant worden in dat kader dan ook beschouwd als anterieure overeenkomsten, waarmee het kostenverhaal binnen dit bestemmingsplan anderszins is verzekerd (conform artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening).

Daarnaast zijn er conform de samenwerkingsovereenkomst Transferium De Uithof (2006) tussen de Universiteit Utrecht, het Universitair Medisch Centrum Utrecht, de Hogeschool Utrecht en de gemeente Utrecht afspraken gemaakt over de realisatie van een P&R-voorziening in De Uithof, inclusief de aanpassing van de openbare ruimte. Ook deze afspraken worden beschouwd als anterieure overeenkomst waarmee het kostenverhaal voor de realisatie van de P&R-voorziening binnen dit bestemmingsplan anderszins is verzekerd (conform artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening).

6.1.4 Exploitatieplan

Aangezien het kostenverhaal is geregeld via anterieure overeenkomsten, is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mocht in de toekomst het college van burgemeester en wethouders gebruik willen maken van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (onder andere om de vertramming van de HOV-baan mogelijk te maken), dan zal bij het opstellen van dit wijzigingsplan moeten worden onderzocht of het wijzigingsplan financieel economisch uitvoerbaar is.

De gemeentelijk kosten voor de begeleiding en toetsing van aanvragen, bijvoorbeeld een aanvraag om bouwvergunning, worden door leges gedekt.

6.1.5 Planschade

Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico op planschade. Dit risico lijkt voor het plangebied van De Uithof beperkt maar is op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er sprake kan zijn van planschade. Indien hiervan sprake is, zal met de aanvrager een overeenkomst worden gesloten conform artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is aan een aantal instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de afzonderlijke bijlage 'Nota van inspraak en overleg'.

6.2.2 Advies wijkraad

Voor de beantwoording van het advies van de wijkraad wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlage 'Nota van inspraak en overleg'.

6.2.3 Inspraakresultaten

Voor de beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlage 'Nota van inspraak en overleg'.

6.2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ontvangen overleg- en inspraakreacties aangepast op meerdere onderdelen. De wijzigingen zijn (per reactie) vermeld in de bijlage 'Nota van inspraak en overleg'.

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Inleiding

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe Wro is van toepassing op dit bestemmingsplan. Tevens is het bestemmingsplan opgesteld volgends de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en dragen zo bij aan een meer gebruiksvriendelijke, effectievere en efficiëntere dienstverlening.

7.2 Planvorm

Het bestemmingsplan De Uithof kenmerkt zich door een bestemmingsregeling die aan de ene kant ruimte biedt voor diverse functies en beoogde ontwikkelingen. Gelijktijdig wordt zekerheid gegeven over de bovengrens van die ontwikkelingen en de toegestane functies. De beoogde ontwikkelingen zijn beschreven in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.

Het plangebied wordt verdeeld in drie zones. Hierbinnen wordt een aantal ontwikkelingen voor wat betreft functies en bouwmogelijkheden voorgesteld. Het betreft de representatieve zone, de mixzone en de zorgzone elk met een eigen thema zoals onderwijs en gezondheidszorg, wonen, sport- en ontmoeten. De zones zijn niet specifiek aangeduid op de plankaart of genoemd in de regels. In het bestemmingsplan zijn deze zones overgenomen door de keuze van de diverse bestemmingen waarin de hoofdfunctie van het zone is vastgelegd en de ontwikkelingsmogelijkheden die daarbij horen zijn opgenomen.

Representatieve zone

De representatieve zone is gelegen langs de rijksweg A27 in het westen van het plangebied en bevat twee clusters. De hoofdfunctie binnen de zone is onderwijs. Ze heeft op de plankaart de bestemming Maatschappelijk – Onderwijs gekregen. Daarnaast is een deel van de rand voor 'Groen' bestemd.

<u>Ontwikkelingen</u>

De ontwikkelingscapaciteit binnen deze zone wordt door middel van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bruto (m^2)' vastgelegd. Op de plankaart is dit zichtbaar als een rechthoekig symbool met bovenin de letter 'w' en daaronder een cijfer. In de representatieve zone is dit 'w1' en 'w2'. De cijfers verwijzen naar de bouwregels in de bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijs'. In de tabel wordt aangegeven hoeveel extra vloeroppervlakte is toegestaan naast de bestaande vloeroppervlakte.

Daarnaast is in de zone per bestemmingvlak een hoogteaccent toegestaan tot 60 meter hoog. De precieze omvang en ligging van het hoogteaccent binnen het bestemmingsvlak wordt vrij gelaten. De begripsomschrijving gaat uit van: 'een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt'.

Mixzone

De Mixzone ligt centraal in het plangebied. Het bevat de bestemmingen 'Maatschappelijk – Onderwijs', 'Wonen – Campus', 'Science', 'Sport' en 'Tuin – Botanisch'. De aanduiding 'wonen' in de bestemming Maatschappelijk – Onderwijs geeft aan waar dit is toegestaan.

Ontwikkelingen

De ontwikkelingscapaciteit binnen deze zone wordt door middel van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bruto (m²)' vastgelegd. Op de plankaart is dit zichtbaar als een rechthoekig symbool met bovenin de letter 'w' en daaronder een cijfer. In de mixzone zijn dit de bestemmingvlakken met de nadere aanduiding 'w -3' welke in Maatschappelijk - Onderwijs' en 'Wonen' voorkomt. De cijfers verwijzen naar de bouwregels van de bijbehorende bestemming. In de tabel wordt aangegeven hoeveel extra vloeroppervlakte is toegestaan naast de bestaande vloeroppervlakte.

Daarnaast is in de zone voor een aantal bestemmingvlakken een hoogteaccent toegestaan tot 80 meter hoog. De precieze omvang en ligging van het hoogteaccent binnen het bestemmingsvlak wordt vrij gelaten. De begripsomschrijving gaat uit van: 'een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing, dat dient als markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt'.

Zorgzone

De Zorgzone is het oostelijk deel van het plangebied en heeft de bestemming 'Maatschappelijk-Gezondheidszorg' en 'Maatschappelijk - Onderwijs'. De hoofdfunctie binnen deze zone is Zorg. Het onderwijs binnen deze zone is met name gericht ten dienste van de diergeneeskunde en de overige medische instellingen.Onderdeel van de zorgzone betreft de scienceontwikkelingen en het realiseren van een P&R.

Ontwikkelingen

De ontwikkelingscapaciteit binnen deze zone wordt door middel van de aanduiding 'vloeroppervlakte; bruto (m²)' vastgelegd. Op de plankaart is dit zichtbaar als een rechthoekig symbool met bovenin de letter 'w' en daaronder een cijfer. In de zorgzone zijn dit de bestemmingvlakken met de nadere aanduiding 'w-4' en w-5'. De cijfers verwijzen naar de bouwregels van de bijbehorende bestemming.

De totale omvang van toegestane uitbreidingen in het plangebied is als volgt:

	Extra toegestane bruto vloeroppervlakte
representatieve zone	63.000 m²
mixzone	77.000 m²
zorgzone: zorg mens en zorg dier	31.000 m²
zorgzone: science	90.000 m²

In het kader van de standaardisering van de bestemmingsplannen is de Utrechtse Leest opgesteld. Daarin zijn de 'standaardvoorschriften' voor de bestemmingsplannen binnen de gemeente Utrecht opgenomen. Deze voorschriften zijn gegroepeerd in vier hoofdstukken:

- Inleidende bepalingen;
- Bestemmingsbepalingen;
- Algemene bepalingen;
- Overgangs- en slotbepalingen.

7.3 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels is steeds gelijk:

- bestemmingsomschrijving (met ondergeschikte en nevengeschikte doeleinden);
- bouwregels;
- nadere eisen waar de bestemmingsregeling dat nodig maakt;
- in een aantal gevallen ontheffingsregels van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels bijvoorbeeld bij woonbestemmingen een regeling voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;

- in een aantal gevallen ontheffingsregels van de gebruiksregels;
- in een aantal gevallen is ook een aanlegvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische, archeologische, landschappelijke of natuurwaarden;
- in een aantal gevallen wijzigingsregels.

7.4 Nadere toelichting begripsomschrijvingen

Een aantal begripsomschrijvingen vraagt om nadere toelichting. Zo wordt onder een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf ook een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang verstaan. Door de beperking van de maatvoering van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in de bestemmingen waar dat is toegestaan (maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 40 m²), is de kleinschaligheid gegarandeerd. Aan huis verbonden beroepen of bedrijven zijn toegestaan in de bestemming Wonen en de bestemming Wonen-Campus.

7.5 Artikelsgewijze toelichting

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

De grote nutsgebouwen, zoals gebouwen ten behoeve van elektriciteitsvoorzieningen en dergelijke, zijn in deze bestemming ondergebracht, inclusief de ontsluitingsverhardingen. Deze nutsgebouwen zijn aanmerkelijk groter dan de nutsgebouwtjes die op grond van de algemene ontheffingsregels kunnen worden toegelaten en zijn dan ook vanwege hun omvang apart bestemd.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de aanwezige groenstroken.

De Hoofddijk heeft behalve (onder andere) de bestemming 'Groen' de aanduiding 'Landschapswaarden', met bijbehorende aanlegvergunningplicht, gekregen ter bescherming van het groene karakter en de cultuurhistorische waarde van deze weg.

Artikel 5 Groen - Weide

De onbebouwde groengebieden, weilanden, aan de oost en zuidzijde van het plangebied hebben de bestemming Groen - Weide gekregen. Om het van oudsher aanwezige karakteristieke verkavelingspatroon in het zuidelijke gedeelte te beschermen is een aanduiding 'specifieke vorm van waarde - verkaveling' opgenomen met bijbehorend aanlegvergunningstelsel. Extra waterberging is binnen deze bestemming ook mogelijk.

Artikel 6 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen voor de twee bestaande kinderdagverblijven die in het plangebied liggen. Beide hebben de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf'. Er is geen uitwisseling met andere maatschappelijke functies toegestaan.

Artikel 7 Maatschappelijk - Gezondheidszorg

Onder andere het Universitair Medisch Centrum Utrecht, waaronder het Academisch Ziekenhuis Utrecht, het Wilhelmina Kinderziekenhuis en het Centraal Militair Hospitaal hebben de bestemming Maatschappelijk - Gezondheidszorg gekregen. De gronden zijn gelegen binnen de zorgzone. De hoofdfunctie binnen de bestemming is gezondheidszorg.

Naast de gezondheidszorg zijn tevens wetenschappelijk onderzoek, en aan de gezondheidszorg ondergeschikte wetenschappelijke en geneeskundige onderwijsdoeleinden en science-activiteiten, belangrijke functies binnen deze bestemming. Binnen de bestemming Maatschappelijk- Gezondheiszorg zijn nog diverse andere ondergeschikte functies mogelijk zoals zorggerelateerde (commerciële) dienstverlening, detailhandel en additionele horeca.

Binnen deze bestemming zijn laboratoria en opslag slechts toegestaan voor zover deze zich verdragen met deze bestemming.

Binnen deze bestemming zijn ook twee aanduidingen opgenomen: 'milieuzone' en 'parkeergarage'.
Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' zijn geluidsgevoelige functies uitgesloten (zie ook artikel 24 lid 2). Het betreft hier de locaties van de zorgboulevard en de energiecentrale ten behoeve van het Universitair Medisch Centrum Utrecht. De reden hiervoor is de in de bestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vertramming van de HOV-baan die door en/of in de directe nabijheid van deze locaties mogelijk kan worden gemaakt. Patientenzorg is dus in ieder geval niet toegestaan op de gronden waar de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functies' ligt.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is de huidige parkeergarage toegestaan en deze mag conform een reeds verleende bouwvergunning worden uitgebreid tot een bouwhoogte van minimaal 20 meter. Bovenop deze parkeergarage zijn extra bouwlagen toegestaan ten behoeve van laboratoria en aan de hoofdfunctie ondergeschikte kantoorruimte, tot maximaal 35 meter. Deze uitbreiding maakt uiteraard deel uit van het totaal aan extra toegestane metrages op grond van de tabel die is opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg'. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

Binnen deze bestemming is ook de functieaanduiding 'verkeer' opgenomen. Deze aanduiding duidt op de op maaiveld aanwezige verkeersvoorzieningen. Onderdeel hiervan zijn de hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram. Door het in deze bestemming opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, kunnen de gronden met de aanduiding 'verkeer' op maaiveldniveau (gelegen onder een gedeelte van de zorgboulevard) worden gewijzigd van hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, in hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief tram. Zie ook de toelichting onder de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Artikel 8 Maatschappelijk - Onderwijs

De (onderwijs)gebouwen van de Universiteit Utrecht en de Hogeschool Utrecht hebben de bestemming Maatschappelijk - Onderwijs. Deze gronden liggen in de representatieve en de mixzone. De hoofdfunctie is onderwijs, te weten wetenschappelijk onderwijs (Universiteit Utrecht) en hoger beroepsonderwijs (Hogeschool Utrecht). Naast de onderwijsvoorzieningen zijn tevens onderzoek, patiëntenzorg en aan de hoofdfunctie onderwijs ondergeschikte science-activiteiten, belangrijke functies binnen deze bestemming. Binnen de bestemming Maatschappelijk- Onderwijs zijn nog diverse andere ondergeschikte functies mogelijk tot een bepaalde oppervlakte zoals horeca en detailhandel. Wonen is eveneens mogelijk binnen de bestemmingsvlakken die de aanduiding 'wonen' hebben. Deze liggen in de mixzone.

Ook binnen deze bestemming geldt dat laboratoria en opslag slechts zijn toegestaan voor zover deze zich verdragen met deze bestemming.

Artikel 9 Science

In De Uithof is een aantal bedrijven en instellingen gevestigd die een sterke relatie hebben met de medische en kennisinstellingen in de De Uithof. Ook is een aantal locaties aangegeven waar deze vorm van bijzondere bedrijvigheid en werkzaamheden zich mag vestigen op grond van de Visie De Uithof.

Voor deze specifieke vorm van bedrijven/instellingen is een aparte bestemming opgenomen die de link met De Uithof zichtbaar maakt en gelijktijdig vastlegt. Binnen deze bestemming zijn aldus sciencebedrijven en/of -instellingen al dan niet in combinatie met medische of kennisinstellingen in De Uithof mogelijk.

Artikel 10 Sport

De bestaande sporthal en sportvelden hebben de bestemming 'Sport' gekregen. Daarnaast is de bestemming 'Sport' gelegd op de toekomstig gewenste uitbreiding van de sportvelden ten oosten van de kassen van de botanische tuin. Buiten het bouwvlak, welke om de bestaande sporthal ligt, mogen er geen gebouwen worden gebouwd. Wel is de mogelijkheid gecreëerd om voor tribunes een ontheffing te verlenen.

Artikel 11 Tuin - Botanisch

De bestemming 'Tuin - Botanisch' is gegeven aan de botanische tuinen van De Uithof. De bestaande kassen binnen het gebied zijn toegestaan middels de aanduiding 'kas'. Daarnaast heeft een deel van deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' om de cultuurhistorische waarde van het gebied te beschermen.

Ten zuiden van de botanische tuin wordt binnen deze bestemming een mogelijkheid gecreëerd voor een entreegebouw voor de botanische tuinen. Hier kunnen een horecagelegenheid, expositieruimte of vergelijkbare voorzieningen worden gevestigd. Hierdoor wordt de entreefunctie van de tuin benadrukt. De locatie is aangegeven middels de aanduiding 'gemengd'.

In deze bestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid om de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Sport'.

Artikel 12 Verkeer en Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied

De doorgaande wegen met een stroomfunctie hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen, waaronder de HOV-banen. De overige wegen hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen en betreffen met name de direct omliggende verkeers- en groengebieden van de diverse clusters. In principe lopen de HOV-banen niet binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', met uitzondering van de Heidelberglaan en het voorterrein van het Universitair Medisch Centrum Utrecht. Deze twee locaties zijn een duidelijke mix tussen voetgangers, fietsers en openbaar vervoer en behoren dus binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Een aantal gebouwen, althans delen van gebouwen, hangen over de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' heen. Deze worden mogelijk gemaakt middels een specifieke bouwaanduiding 'overbouwing'.

De Hoofddijk heeft behalve (onder andere) de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' de aanduiding 'Landschapswaarden', met bijbehorende aanlegvergunningplicht, gekregen ter bescherming van het groene karakter en de cultuurhistorische waarde van deze weg.

De bomen aan onder andere de Bolognalaan, de Yalelaan en de Budapestlaan worden door vleermuizen gebruikt als foerageer- en trekgebied. Om die reden is daarvoor de aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen met bijbehorend aanlegvergunningstelsel.

In het verblijfsgebied is parkeren alleen toegestaan op die plekken waarvoor de aanduiding 'parkeren' is opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid
In de bestemmingen waar een HOV-lijn, zijnde geen tramlijn toegestaan is ('Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Verkeer - Parkeergarage'), is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming naar HOV inclusief een tram te veranderen. Het gemeentebestuur moet nog een besluit nemen over het al dan niet vertrammen van HOV-tracés. Daarom heeft er in het kader van dit bestemmingsplan slechts verkennend onderzoek plaatsgevonden, onderzoek dat een rechtstreekse bestemming niet kan dragen. Er is echter wel een reële kans dat het gemeentebestuur binnenkort een besluit gaat nemen over het realiseren van een tramverbinding, wat onder meer afgeleid kan worden uit het feit dat er een bestemmingsplan in voorbereiding is voor het zuidelijke tracé 'HOV Om-de-zuid' dat van het Centraal Station via stadion Galgenwaard naar De Uithof loopt. Naar verwachting wordt het ontwerp van dat bestemmingsplan nog voor 1 januari 2010 ter inzage gelegd. Ook het Actieplan Luchtkwaliteit gaat ervan uit dat er op termijn een tramverbinding komt. Lid a ziet op de wijziging van de bestemming ten behoeve van dit zuidelijke tracé. Lid b creëert een wijzigingsbevoegdheid voor de aantakking van een tram die vanuit de binnenstad via de Biltstraat komt (de route van de huidige buslijn 11) op het tracé bedoeld in lid a. Het veranderen van de bestemming is alleen onder de voorwaarden die in lid c zijn genoemd mogelijk. Deze voorwaarden moeten garanderen dat de tram voldoet aan de diverse milieunormen. Zo is, ter voldoening aan de Wet geluidhinder, als voorwaarde opgenomen dat de tram niet harder dan 30 km per uur mag rijden dan wel dat aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid wordt voldaan, omdat anders de geluidsbelasting te groot kan worden. Alvorens de bestemming gewijzigd kan worden, moet de economische uitvoerbaarheid van een tram worden aangetoond.

Artikel 13 Verkeer - Parkeergarage

Deze bestemming is opgenomen voor de Park&Ride-voorziening die voorzien is nabij de afrit van de A28. Om tegemoet te komen aan de verhoogde vraag naar parkeercapaciteit wordt een P&R gebouwd. Hiervoor is de bestemming 'Verkeer - Parkeergarage' opgenomen. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan tot een maximum van maximum 400 m^2 bvo.

Ook binnen de bestemming 'Verkeer - Parkeergarage' is de onder de bestemmingen 'Verkeer' en Verkeer - Verblijfsgebied' vermelde wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de eventuele toekomstige vertramming.

Om een klimwand tegen de Park&Ride-voorziening mogelijk te maken, is deze sportvoorziening opgenomen binnen deze bestemming.

Artikel 15 Water

Water is in het plangebied een structurerend element. De hoofdwatergangen zijn in de bestemming 'Water' opgenomen. De regeling uit de keur blijft onverkort naast het bestemmingsplan van kracht. Kruisingen met verkeerswegen zijn toegestaan. In de meeste andere bestemmingen zijn water eveneens toegestaan in het belang van waterbeheer en waterberging.

De Hoofddijk heeft behalve de bestemming 'Water' de aanduiding 'Landschapswaarden', met bijbehorende aanlegvergunningplicht, gekregen ter bescherming van het groene karakter en de cultuurhistorische waarde van deze weg.

Artikel 16 Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de van oudsher in het gebied aanwezige woningen en woongebouwen met bijbehorende tuinen. Dit betreft de zogenaamde lintbebouwing langs met name Vossengatsedijk en Rijnsoever.

Artikel 17 Wonen - Campus

De huidige studentenflats aan de Cambridgelaan en de beoogde twee nieuwbouwlocaties aan de Bolognalaan hebben de bestemming 'Wonen – Campus'. Deze woonbestemming is opgenomen om het campusidee van De Uithof zichtbaar te maken.

Artikel 18 Leiding - Gas

In het plangebied loopt op en nabij de oostelijke en noordelijke grens een hogedrukaardgastransportleiding. De aardgastransportleiding is als zodanig bestemd en aangegeven op de plankaart. In de regels is aangegeven dat de gronden ter weerszijden van de leiding over een breedte van 4 meter vanuit de gastransportleiding mede zijn bestemd voor 'Leiding - Gas'.

Artikel 19 Waarde - Archeologie

De archeologische waarde en verwachtingen in het plangebied zijn door de dubbelbestemming Waarde - archeologie en de specifieke gebruiksregel die verwijst naar de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg beschermd, terwijl overtreding van het bestemmingsplan een strafbaar feit is. Op deze manier houdt het bestemmingsplan rekening met de archeologische waarde en verwachtingen conform de Monumentenwet.

Artikel 20 Waarde - Cultuurhistorie

De aanleg van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie vond plaats in de 19e eeuw. Het fort aan de Hoofddijk behoort tot de buitenste fortenlinie om Utrecht. Dit fort is na beëindiging van de militaire functie in 1960 opgenomen in de aanleg van de botanische tuin. Dit gedeelte van de botanische tuin heeft naast de enkelbestemming 'Tuin – Botanisch' en 'Water' de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' gekregen met bijbehorende regeling die de cultuurhistorische waarde van het gebied beschermd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die gelden voor het gehele plan.

Artikel 21 Antidubbeltelbepaling

Deze antidubbeltelbepaling is opgenomen om te voorkomen dat een stuk grond dat al eens was betrokken bij het verlenen van een bouwvergunning bij de beoordeling van latere bouwplannen nogmaals wordt betrokken.

Artikel 22 Algemene bouwregels

Naast de regels in het bestemmingsplan, zijn in de bouwverordening ook voorschriften opgenomen. Het bestemmingsplan gaat in principe vóór deze bepalingen, maar in dit artikel is bepaald welke voorschriften uit de bouwverordening naast het bestemmingsplan van kracht blijven. Het gaat daarbij om voorschriften van stedenbouwkundige aard, zoals de bereikbaarheid van bouwwerken van wegverkeer en brandblus-voorzieningen, bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, de ruimte tussen bouwwerken en parkeergelegenheid bij gebouwen. Daarnaast regelt dit artikel de mogelijkheid voor (beperkte) overschrijdingen van bebouwingsgrenzen die op de kaart zijn aangegeven.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een algemeen gebruiksverbod hoeft derhalve niet meer in de planregels te worden opgenomen. Het is wel mogelijk om in het bestemmingsplan aan te geven wat onder verboden gebruik in ieder geval wordt verstaan.

In dit artikel is opgenomen dat onder verboden gebruik wordt verstaan: onbebouwde gronden te gebruiken als staanplaats voor onderkomens als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan of als stortplaats voor puin en afvalstoffen.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel heeft betrekking op de algemene aanduidingsregels. In het plan komen de aanduidingen 'geluidzone - weg' en 'milieuzone - geluidsgevoelige functies' voor.

Lid 24.1 'geluidzone - weg'

Op de plankaart is een aanduiding 'geluidzone - weg' opgenomen. Deze zone is opgenomen om zichtbaar te maken waar de geluidsbelasting hoger is dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting. Binnen deze zone zijn om die reden geen nieuwe woningen gepland. Er mogen uitsluitend geluidsgevoelige objecten worden gebouwd indien wordt voldaan aan de eisen die de Wet geluidhinder stelt. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het gebruik van dove gevels of vliesgevels zoals bedoeld in artikel 1b lid 5 van de Wet geluidhinder.

In het gebied van De Uithof dat direct is gelegen áchter de geluidzone - weg, is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. In dit gebied en de in dit gebied vallende bestemmingen, mag enkel worden gebouwd met in achtneming van de verleende beschikking Hogere waarde en de bijbehorende voorwaarden.

Lid 24.2 'milieuzone - geluidsgevoelige functies'

Op de plankaart is tevens een 'milieuzone - geluidsgevoelige functies' opgenomen. Het betreft hier de locaties van de zorgboulevard en de energiecentrale ten behoeve van het Universitair Medisch Centrum Utrecht. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geluidsgevoelige functies uitgesloten, vanwege de opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vertramming van de HOV-baan die door en/of in de directe nabijheid van deze locaties mogelijk kan worden gemaakt. Onder geluidsgevoelige functies wordt binnen het containerbegrip 'Gezondheidszorg' in ieder geval verstaan: ziekenhuizen en verpleeghuizen (artikel 1 Wet geluidhinder), verzorgingstehuizen (artikel 1.2 Besluit geluidhinder), psychiatrische inrichtingen (artikel 1.2 Besluit geluidhinder), medisch centra (artikel 1.2 Besluit geluidhinder), poliklinieken (artikel 1.2 Besluit geluidhinder) en medische kleuterdagverblijven (artikel 1.2 Besluit geluidhinder). Patientenzorg is dus in ieder geval niet toegestaan op de gronden waar de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functies' ligt.

Artikel 25 Algemene ontheffingsregels

Dit artikel regelt ontheffingsmogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders. Dit heeft primair tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Ze kunnen worden toegepast als er niet op grond van de bestemmingsregelingen in hoofdstuk 2 al een ontheffing verleend kan worden. Het gaat dan om een afwijking van maten, afmetingen en percentages, het plaatsen van objecten van beeldende kunst, het realiseren van kleine nutsgebouwtjes, het plaatsen van zend- en/of sirenemasten, of waarschuwingsmasten.

Artikel 26 Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure beschreven die doorlopen dient te worden bij het gebruik maken van een ontheffing van de regels. De procedure voor wijziging of uitwerking van bestemmingen wordt sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening geregeld in de wet (artikel 3.6 Wro). In het bestemmingsplan hoeft hiervoor derhalve geen aparte regeling meer voor te worden opgenomen.

Artikel 27 Overige regels

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken en een strafbepaling. Deze hoeven daarom niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Het handelen in strijd met aanlegregels of sloopregels valt hier echter niet onder. Overtreding hiervan dient nog steeds in het bestemmingsplan als strafbaar feit te worden aangemerkt.

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (in werking 1 juli 2008) is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen.

Indien de in het plan opgenomen regels. voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe regels plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

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

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

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

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

Artikel 29 Slotregel

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

Prostitutie

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

Bijzondere aspecten

Wro -zone wijzigingsgebied

Binnen een gedeelte van de bestemming Tuin - Botanisch ligt de 'Wro - zone wijzigingsgebied'. In de regels is in artikel 'Tuin - Botanisch' bepaald dat deze gronden mogen worden gewijzigd in de bestemming sport. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden welke expliciet zijn genoemd. Deze zone is opgenomen om aan de eventuele uitbreiding van de behoefte aan sportvelden tegemoet te kunnen komen.

Zoals hierboven vermeld is eveneens binnen de bestemmingen 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Verkeer - Parkeergarage' een Wro - zone wijzigingsgebied' opgenomen. In de bij voormelde bestemmingen opgenomen regels waar een HOV-lijn zijnde geen tramlijn is toegestaan, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming naar HOV inclusief een tram te veranderen.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG)

De Eerste Kamer heeft op 22 januari 2008 de wet voor de basisregistraties voor adressen en gebouwen (BAG) aangenomen. Gemeenten moeten op grond van deze wet basisgegevens over gebouwen en adressen bijhouden in één geautomatiseerd systeem. De wet is op 1 julli 2009 in werking getreden.

Voor De Uithof is op basis van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen een overzicht opgesteld van alle adressen in De Uithof en de bijbehorende functies en metrages in bvo. Deze metrages dienen als nul-meting, waarbovenop de extra vierkante meters bvo mogelijk zijn, zoals opgenomen in de bestemmingen 'Maatschappelijk - Onderwijs' , 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg' en 'Science'.

7.6 Lijst van horeca-inrichtingen

Bij dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de Utrechtse standaardlijst voor horeca-inrichtingen. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor het woon- en leefklimaat kunnen meebrengen, in een bestemmingsplan bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven.

In dit bestemmingsplan is een functionele differentiatie in ‘harde’ tot ‘zachte’ typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type / de categorie horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

In de bijlagen bij de regels is een toelichting opgenomen op de Lijst van horeca-inrichtingen.

7.7 Handhaving

7.7.1 Wat is handhaving

In Utrecht verstaan we onder handhaven elke gemeentelijke handeling die gericht is op het bevorderen van de naleving van de rechtsregels of het beëindigen van overtredingen. Om te kunnen handhaven is het nodig om toezicht uit te oefenen.

Onder toezicht verstaan we het observeren en constateren of er wel of niet voldaan wordt aan de regels.

De handhaving zoals deze plaats vindt binnen de sector Publieke Diensten, richt zich in hoofdzaak op het observeren van gebeurtenissen, het bepalen of deze gebeurtenissen al dan niet in strijd zijn met de daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving en het handelend optreden wanneer sprake is van strijdigheid.

Zo handhaaft de afdeling Toezicht en Handhaving van de Sector Publieke Diensten namens het college onder andere de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan.

Dit betekent dat de voorschriften voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsbepalingen door het bouwtoezicht gehandhaafd worden. Dit gebeurt veelal door toepassing tijdens het behandelen van de aanvragen om bouwvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt.

7.7.2 Doel handhavend optreden

Doel van het bestemmingsplan is om een actueel kader te bieden waarbinnen bouwen en gebruiken kan worden gereguleerd. Dit betekende overigens niet dat er niet op de naleving van de voorschriften toegezien werd.

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

7.7.3 Hoe wordt gehandhaafd

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking, te weten bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente afgebroken wordt en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Maar het is bijvoorbeeld ook mogelijk om (indien er zonder bouwvergunning gebouwd wordt en de bouw stilgelegd wordt d.m.v. een bouwstop) de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan.

Een tweede optie is het opleggen van een last onder dwangsom. Dit betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik gestaakt moet worden binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening gebracht worden aan de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat een overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit.

7.7.4 Wat betekent dit voor De Uithof

In het plangebied zal er gehandhaafd worden op het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Het beschermen van de landschappelijke- en recreatieve waarden van het gebied speelt hierbij ook een belangrijke rol. Verder zal er qua bouw gecontroleerd worden op de uitvoering van verleende bouwvergunningen.

Voort zal de afdeling Toezicht en Handhaving toezien op de - onder de Wet milieubeheer vallende- bedrijven. Dit vloeit indirect voort uit de voorschriften van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden door de afdeling Toezicht en Handhaving.

Bijlagen (apart bijlagenboek)

StadsOntwikkeling

Gemeente Utrecht

Bijlagen bij de toelichting



Bestemmingsplan De Uithof

maart 2010



www.utrecht.nl

Inhoudsopgave

Bijlage 1	:	MER-beoordeling
Bijlage 2	:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	:	Externe veiligheid
Bijlage 4	:	Luchtkwaliteitsonderzoek
Bijlage 5	:	Ecologisch onderzoek
Bijlage 6	:	Toetsingsinstrument milieuthema's voor de openbare ruimte
Bijlage 7	:	Bereikbaarheidsonderzoek De Uithof

Bijlage 1

MER-beoordeling

MER-beoordeling

Bestemmingsplan De Uithof

April 2009

Gemeente Utrecht

StadsOntwikkeling
Afdeling Milieu en Duurzaamheid

Inhoudsopgave

1 Algemeen....5
1.1 Inleiding....5
1.2 Soort activiteit en beschrijving....5
1.3 Plaats activiteit....6
2 Motivering van de activiteit....7
2.1 Aanleiding....7
2.2 Voorgenomen activiteit....7
3 MER....9
3.1 PLANMER-plicht....9
3.2 MER-plicht en Mer-beoordelingsplicht....9
4 Kenmerken van de activiteit....11
4.1 Aard en omvang van de activiteit....11
4.2 Effecten op het milieu....11
4.2.1 Verkeer....11
4.2.2 Geluid....12
4.2.3 Luchtkwaliteit....14
4.2.4 Water....15
4.2.5 Ecologie....15
4.2.6 Externe Veiligheid....19
4.2.7 Energie en Dubo....20
4.2.8 Afvalstoffen....20
4.2.9 Bodem/Grondwater....21
4.2.10 Archeologie en landschap....21
4.3 Eindconclusie....23

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Voor het plangebied De Uithof is een bestemmingsplan in voorbereiding. De Uithof is een belangrijk kennis- en zorggebied voor de stad Utrecht. Het gebied dankt zijn bekendheid hoofdzakelijk aan de vestiging van de Universiteit Utrecht (UU), het UMC Utrecht en de Hogeschool Utrecht (HU).

De gemeente Utrecht wil zich blijven profileren als ontmoetingsplaats voor talent met een breed aanbod aan opleidingen, een plezierige woonstad voor studenten en een toplocatie voor gespecialiseerde life science (biotechnologie). De gezamenlijke partijen streven een hoge ambitie na bij de verdere ontwikkeling van De Uithof tot kennis- en zorgcentrum met campus en Science Park. Twee initiatieven geven hier verder vorm aan:

1. het verder ontwikkelen van De Uithof tot kenniscentrum met campus (studentenhuisvesting) op initiatief van de UU. Het streven van de UU naar een campusontwikkeling is onderschreven door de ander Uithofpartners: de HU en het UMC Utrecht;
2. een (life) Science Park in De Uithof, bestaande uit een cluster van kennisintensieve bedrijven die nauw verbonden zijn aan de universiteit en medische centra op De Uithof, op initiatief van provincie, gemeente, UU en HU;

De gemeente treedt zelf op als initiatiefnemer.

Naar aanleiding van deze ambities heeft de gemeente een discussienota opgesteld ‘Utrecht ontmoetingsplaats voor talent’(2003). De uitgangspunten van de discussienota zijn:

- De Uithof verder ontwikkelen tot kennis- en zorgcentrum: UU, UMC Utrecht, HU en Science Park;
- De Uithof ontwikkelen tot campus met wonen en bijbehorende voorzieningen;
- De Uithof moet goed bereikbaar zijn;
- Het Stedenbouwkundig Plan Koolhaas/Zaaijer (1995) geldt als stedenbouwkundig kader;
- De huidige contouren tussen weidelandschap en bouwvlakken blijven gehandhaafd.

De uitgangspunten van deze nota zijn bestuurlijk onderschreven. Op basis van deze uitgangspunten is door de gemeente samen met De Uithofpartijen de ‘Visie De Uithof, visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling’ opgesteld.

Het bestemmingsplan De Uithof is een vertaling van de Visie De Uithof en heeft tot doel de lopende plannen en ontwikkelingen voor de komende 10 jaar te faciliteren en juridisch-planologisch mogelijk te maken.

In deze merbeoordeling worden de mer-beoordelingsplichtige activiteiten beoordeeld of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er dus een MER gemaakt dient te worden.

1.2 Soort activiteit en beschrijving

De Uithof is door de Uithofpartners aangewezen als kenniscentrum. Naast deze ontwikkelingsmogelijkheden tot kenniscentrum is de wens naar voren geschoven om de woonfunctie van De Uithof verder te versterken. In het bestemmingsplan De Uithof wordt een uitbreiding van het aantal studenteneenheden met circa 2.500 mogelijk gemaakt. Op grond van het Besluit MER 1994 is deze toename merbeoordelingsplichtig.

Daarnaast moet met de stijging van de woonfunctie een evenredige stijging van het aantal voorzieningen plaatsvinden om daarmee de leefbaarheid en sociale veiligheid van het gebied te verbeteren. Dit betekent een toename van commerciële voorzieningen waaronder horeca, maatschappelijke voorzieningen en culturele voorzieningen.

Naast de merbeoordelingsplichtige activiteiten worden voor zowel de UU, HU als het UMC Utrecht uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Voorsorterend op de toekomst wordt binnen het plangebied Science Park ontwikkeling mogelijk gemaakt. De bebouwingskavels ten behoeve

van het Science Park bedragen in totaal circa 90.000 m2. In het Science Park komen kennisinstellingen en startende bedrijven gelieerd aan UU en UMC Utrecht. In De Uithof wordt tevens een P&R mogelijk gemaakt met een minimaal aantal parkeerplaatsen van 1.700.

1.3 Plaats activiteit

Het gebied De Uithof is gelegen aan de oostkant van Utrecht. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de gemeente De Bilt, aan de oostzijde door de gemeente Zeist (Bunnikseweg en Tolakkerlaan) en aan de zuidzijde door de gemeente Bunnik (Rijnsoever en Zandlaan). Een deel van de rijksweg A28 valt binnen het plangebied. De gemeentegrens volgend naar het westen wordt het gebied aan de westzijde begrensd door de rijksweg A27.

2 Motivering van de activiteit

2.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is om De Uithof verder te ontwikkelen tot kenniscentrum: UU, UMC Utrecht, HU en Science Park, en De Uithof verder te ontwikkelen tot campus met wonen en bijbehorende voorzieningen. De uitbreiding van het aantal studenteneenheden (circa 2.500) is een activiteit die op grond van bijlage D van het Besluit m.e.r. m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

2.2 Voorgenomen activiteit

Jaarlijks trekt het huidige kennis- en zorgcentrum De Uithof al vele studenten en hoogopgeleide professionals die de dynamiek van de stad beïnvloeden. Veel studenten kiezen ervoor om na hun studie in de stad Utrecht te blijven. Vanwege de stedelijke betekenis van De Uithof is het logisch dat een deel van de stedelijke vraag naar studentenhuisvesting op De Uithof kan worden gerealiseerd. Hierbij is het van belang dat het unieke karakter van De Uithof als kenniscentrum en campus te behouden. Als de woonfunctie ten behoeve van studenten de komende jaren zal stijgen, zal een evenredige stijging van het aantal voorzieningen moeten plaatsvinden om daarmee ook de leefbaarheid en sociale veiligheid van het gebied te verbeteren.

De nieuwe ontwikkelingen passen niet binnen het huidige vigerende bestemmingsplan De Uithof (1983), waardoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is geworden om deze nieuwe ontwikkelingen planologisch en juridisch te faciliteren.

De verdere ontwikkeling van De Uithof als Science Park vraagt tevens ontwikkelings-mogelijkheden voor de onderwijsgerelateerde, kennisintensieve bedrijvigheid. De aanwezigheid van UU, UMC Utrecht en de HU maakt dit mogelijk. Het is hierbij van belang dat de bereikbaarheid van De Uithof wordt verbeterd. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is het eveneens noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

De uitbreiding van de studenteneenheden is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de vraag naar studenteneenheden in de stad Utrecht.

De Uithof is in de huidige situatie zich al aan het ontwikkelen tot een campus. De Uithof is uitermate geschikt om op een dergelijke wijze te worden ontwikkeld, aangezien de studenteneenheden op een geringe afstand van de onderwijsdoeleinden worden geprojecteerd.

3 MER

3.1 PLANMER-plicht

Op 27 juni 2001 is de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's vastgesteld (nr. 2001/42/EG). In ons land is deze verplichting bekend geworden als de Strategisch Milieubeoordeling (of SMB–richtlijn). De SMB is gekoppeld aan planfiguren uit de WRO, die (uiteindelijk) kunnen leiden tot concrete projecten of activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Omzetting van de SMB–richtlijn in de Nederlandse wetgeving heeft in september 2006 plaatsgevonden door wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) en het hier aan gekoppelde Besluit m.e.r. 1994. Naast de nationale regelgeving blijft de Europese regelgeving onverkort van kracht, namelijk in die gevallen waarin de nationale regelgeving niet in een situatie voorziet en die hogere Europese regelgeving wel heeft beoogd te regelen.

Op grond van deze regelgeving kan de verplichting bestaan een planmer op te stellen, sprake zijn van een projectmer–(beoordelings)plichtig besluit, dan wel van een combinatie (of samenloop). Meer concreet geldt de planmer–plicht in geval van een wettelijk of bestuursrechtelijk verplicht plan, dat het kader vormt voor toekomstige projectmer–(beoordelings)plichtige besluiten.

In de wet is als voorwaarde gesteld dat een plan of besluit het kader moeten vormen of "de toon zetten voor" het (latere) project. Een bestemmingsplan is een als zodanig genoemd 'plan' of 'planfiguur' volgens kolom 3 van het Besluit, waarvoor een plan–mer moet worden opgesteld. Aangezien er in dit geval geen uitwerkingsplan (art. 11 Wro) voorzien wordt is er geen Planmer-plicht.

3.2 MER-plicht en Mer-beoordelingsplicht

Bij deze activiteit is wel sprake van een zgn. projectmer–beoordelingsplichtig besluit. Woningbouwprojecten vanaf 2.000 woningen komen voor op bijlage D van het, in 1999 gewijzigde, Besluit m.e.r. Voor 'D-lijstactiviteiten' dient het bevoegd gezag per geval te beoordelen of er een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De beoordeling van de activiteiten op de D-lijst gebeurt op basis van te verwachten nadelige gevolgen voor het milieu.

4 Kenmerken van de activiteit

4.1 Aard en omvang van de activiteit

Zoals hierboven reeds omschreven zal de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit binnen het bestemmingsplan De Uithof bestaan uit de uitbreiding van het aantal studenteneenheden met circa 2500 woningen.

De voorgestane hoogten ten behoeve van de studenteneenheden bedragen gemiddeld 20 meter, met incidentele hoogteaccenten met een maximale bebouwingshoogte tussen de 60 en 80 meter. De plaats van de studentenwoningen zijn op de plankaart niet allemaal exact aangegeven om enige flexibiliteit mogelijk te houden.

4.2 Effecten op het milieu

4.2.1 Verkeer

Het gebied is voor verschillende vervoersmogelijkheden en voor voetgangers bereikbaar vanuit zowel de stad Utrecht als de aansluitende regionale omgeving. Een belangrijke rol bij de bereikbaarheid van De Uithof spelen de autosnelwegen A27 en A28, Universiteitsweg, Leuvenlaan, Archimedeslaan en Weg tot de Wetenschap. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan (GVVP, september 2005) is sprake van een 'Hoofdstructuur voor het autoverkeer' waartoe behoren: de autosnelwegen (A27 en A28), de Ring Utrecht (Zuilense Ring / N230 en parallelbanen), primaire assen (waaronder Universiteitsweg) en secundaire assen (zoals Leuvenlaan, Archimedeslaan en Weg tot de Wetenschap).

Vanuit de principes van 'Duurzaam Veilig Wegverkeer' gelden vaste uitgangspunten ten aanzien van de inrichting van kruispunten van de verschillende wegtypen en het organiseren van oversteekplaatsen voor langzaam verkeer.

De bereikbaarheid van het gebied in de toekomstige situatie, is in het kader van de Visie De Uithof nader onderzocht. Het bereikbaarheidsonderzoek heeft zich er op gericht te onderzoeken in hoeverre De Uithof bereikbaar blijft. Hiertoe zijn de kruispunten (de toegangen) in een cordon rond De Uithof onderzocht. De twee belangrijkste ontwikkelingen daarbij zijn:

1. de ontwikkeling van een Science Park in De Uithof;
2. het verder ontwikkelen van De Uithof tot kennis- en zorgcentrum en campus.

Openbaar vervoer

De ontsluiting van De Uithof met het openbaar vervoer omvat verschillende busverbindingen van het stadsvervoer, met het ten westen van de A27 gelegen woongebied. Het streek(bus)vervoer geeft aansluiting in de richting van de aangrenzende gemeenten De Bilt en Zeist. Tevens is er een snelle Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)-busverbinding ('CS-De Uithof') met de binnenstad. Deze verbinding voert over een grotendeels vrije baan, die het gebied bereikt via de Archimedeslaan - Leuvenlaan.

Vanaf het Centraal Station is het gebied op werkdagen uitstekend bereikbaar per bus waarbij de frequentie van lijn 12 met name in de spits zeer hoog is (om de 2 á 3 minuten). De reistijd bedraagt ongeveer 15 minuten. De HOV-baan is onderdeel van een netwerk dat nog verder zal worden ontwikkeld. In voorbereiding is de ontwikkeling van de 'HOV-Om de Zuid', die het gebied bereikt via de Weg tot de Wetenschap. Deze HOV-baan voert over de Heidelberglaan en heeft zijn eindpunt ter hoogte van het Wilhelmina Kinderziekenhuis. De HOV-Om de Zuid wordt ontwikkeld met het oog op een snelle verbinding met het randstedelijk vervoersnetwerk via onder meer het Centraal Station en het toekomstige Randstadspoor, Station Vaartserijn. Lijn 11 op de HOV-baan 'CS-De Uithof' heeft een lagere frequentie dan lijn 12 en bedient de relatie tussen De Uithof en de binnenstad.

Het streekvervoer vanuit de gemeenten De Bilt en Zeist volgt vanaf het viaduct van de Universiteitsweg de HOV-baan. Voor de toekomst is het uitgangspunt dat het streekvervoer naar Zeist (zo mogelijk met HOV-kwaliteit) komt te rijden over een vrijliggende baan. Deze baan

voert vanaf het huidige eindpunt van de HOV-baan, langs de toerit van de Universiteitsweg, naar de A28 en vervolgens aan de zuidzijde van de A28 naar Zeist. Deze vrije baan, inclusief bermen, leidt tot een ruimteclaim ter breedte van circa 15 meter aansluitend aan het wegprofiel van de rijksweg A28, vanaf het huidige eindpunt van de HOV-baan tot aan de gemeentegrens.

In het bereikbaarheidsonderzoek is ook de functie van het openbaar vervoer betrokken. De conclusie luidt dat voor het openbaar vervoer de uitbreiding in De Uithof geen problemen oplevert. Het huisvesten van studenten in De Uithof zelf heeft zelfs een bijzonder gunstig effect: deze groep belast in de spitsen niet meer het auto- en openbaar vervoernetwerk. De realisering van een gecombineerd P&R voorziening bij de aansluiting A28, heeft eveneens een gunstig effect, mits deze voorziening een directe aansluiting krijgt op het HOV-netwerk. Doordat werknemers / bezoekers van functies in de binnenstad juist in de ochtend-spits in de richting van het centrum reizen (en 's avonds weer naar de rand van de stad) ontstaat ook een betere bezetting van de HOV-lijnen in de tegenspitsrichting.

Autoverkeer
Het bereikbaarheidsonderzoek heeft zich voor wat de auto betreft, gericht op de verkeersafwikkeling van verschillende belangrijke kruispunten in het gebied.

De conclusie van het bereikbaarheidsonderzoek ten aanzien van het autoverkeer luidt dat op de kruispunten in en rond De Uithof over het algemeen geen capaciteitsproblemen aanwezig zijn. Op dit moment vindt wel regelmatig filevorming rond de toeritten van de A28 (Universiteitsweg) plaats, hetgeen wordt veroorzaakt door stilstaand verkeer op de A28. Dit heeft echter geen relatie met het verkeer dat door De Uithof wordt gegenereerd. Op het kruispunt bij de aansluiting Universiteitsweg - Rijksweg A28 kunnen zonder maatregelen in 2015 wel doorstromingsproblemen ontstaan. Deze problemen zijn te voorkomen, dan wel op te lossen, door de afritcapaciteit uit te breiden of door een vrije rechtsafstrook vanaf De Bilt naar de A28, in de richting Utrecht aan te leggen. Vooral de autonome ontwikkeling van het autoverkeer maakt capaciteitsuitbreiding op bovengenoemd kruispunt noodzakelijk.

Voor de capaciteitsuitbreiding bestaan concrete plannen bij de provincie Utrecht. Als deze uitbreiding is gerealiseerd, kan naadloos het extra programma uit de visie De Uithof worden opgevangen. Voor de overige kruispunten rondom De Uithof heeft de uitbreiding van het programma geen gevolgen.

Voor het berekenen van de verkeerscijfers is uitgegaan van de autonome situatie zijnde de huidige situatie. De verkeersberekeningen zijn uitgegaan van het verkeersmodel Utrecht VRU 2.0 Utr 1.0. Dit is een zogenaamd multimodaalverkeersmodel waarin de totale mobiliteit (auto, OV en fiets is opgenomen.

4.2.2 Geluid
De ontwikkeling van de studentenwoningen veroorzaakt naar verwachting een verkeersaantrekkende werking. Dit is berekend in het Utrechtse verkeersmodel.

Aangezien de omringende snelwegen dit verkeer kunnen verwerken vormen de hiermee gepaard gaande geluideffecten een zeer geringe bijdrage ten opzichte van het reeds in het gebied aanwezige en toekomstige verkeer.

Ten behoeve van de merbeoordeling voor de realisatie van 2566 studentenwoningen in de Uithof is het effect op de geluidssituatie berekend. In het maximale scenario zullen er als gevolg van deze woningen 566 extra motorvoertuigbewegingen plaatsvinden. Deze verkeersbewegingen zitten diffuus in de verkeersgegevens voor de planvariant voor 2010; het is vanwege het werken met zoeklocaties niet exact aan te geven wáár deze verkeersbewegingen plaatsvinden. De geluidsberekeningen zijn daarom worstcase uitgevoerd waarbij alle extra verkeersbewegingen aan de relevante interne wegen zijn toegerekend. Voor de verkeersintensiteiten van de berekende wegen heeft de gemeente gebruik gemaakt van het verkeersmodel VRU 2.0 UTR 1.0.

In onderstaande tabel zijn de resultaten opgenomen. Hieruit blijkt dat in het jaar 2010 het effect van 566 extra motorvoertuigen tussen de 0,1 en 1,2 dB bedraagt. E.e.a. is afhankelijk van de

basisintensiteit. Het (relatieve) effect is het kleinst op wegen waar al een hoge verkeersintensiteit heerst en vice versa. Het grootste effect (1,2 dB) treedt dan ook op langs het traject Cambridgelaan, Helsinkilaan, Toulouselaan en Sorbonnelaan.

Een toename van 1,2 dB is verwaarloosbaar. Het is in ieder geval voor het menselijk oor niet hoorbaar en valt bovendien binnen de grenswaarde van de reconstructieregeling van de Wet geluidhinder (toename van 2dB of meer).

Tabel 1 Geluidseffecten

2010 plan etm int. excl. (HOV) bus weg / wegvak	Modelversie: VRU 2.0 Utr 1.0 Van	Naar	Etmaal totaal	Af extra mvt 566	Effect [dB]
Weg tot de Wetenschap	A27	Sorbonnelaan	6340	5774	0,4
Archimedeslaan	A27	Sorbonnelaan	2730	2164	1,0
Leuvenlaan	Sorbonnelaan	Afslag HOV-lijn 11	5640	5074	0,5
Leuvenlaan	Afslag HOV-lijn 11	Budapestlaan	6010	5444	0,4
Leuvenlaan	Budapestlaan	Universiteitsweg	6030	5464	0,4
Sorbonnelaan	Leuvenlaan	Weg tot de Wetenschap	4600	4034	0,6
Sorbonnelaan	Weg tot de Wetenschap	Wentgebouw	3940	3374	0,7
Sorbonnelaan,Toulouselaan, Helsinkilaan,Cambridgelaan	Wentgebouw	Studentenflat	2410	1844	**1,2**
Cambridgelaan	Studentenflat	Universiteitsweg	5230	4664	0,5
Universiteitsweg	Afrit A28 noord	Afrit A28 zuid	21080	20514	0,1
Universiteitsweg	Afrit A28 zuid	Lundlaan	22100	21534	0,1
Universiteitsweg	Lundlaan	Uppsalalaan	11780	11214	0,2
Universiteitsweg	Uppsalalaan	Leuvenlaan	11510	10944	0,2
Universiteitsweg	Leuvenlaan	Heidelberglaan	8790	8224	0,3
Universiteitsweg	Heidelberglaan	Inrit parkeerplaats	6670	6104	0,4
Universiteitsweg	Inrit parkeerplaats	Cambridgelaan	6530	5964	0,4

Aangezien de exacte locatie van de nieuwe studentenwoningen nog niet bekend is, kan nog niet in detail worden aangeven welke geluidsbelasting er zal heersen. De geluidsbelasting zal in ieder geval binnen de wettelijke grenswaarden van de Wet geluidhinder moeten blijven. Voor het geluid afkomstig van de wegen op de Uithof geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Voor de rijkswegen is deze waarde 53 dB waaraan buiten de zone van 600 meter langs de rijkswegen overigens niet meer hoeft te worden getoetst. Binnen het zoekgebied zijn voldoende locaties te vinden waar aan de eisen kan worden voldaan. Ter illustratie: op een afstand van slechts enkele meters van de drukste weg in het gebied, de Universiteitsweg, wordt de maximale ontheffingswaarde al niet meer overschreden.

Conclusie

Op basis van het voorgaande is aannemelijk gemaakt dat de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van extra studentenwoningen in De Uithof niet significant bijdraagt aan een verslechtering van de geluidssituatie. Locaties die binnen de wettelijke grenswaarden van de Wet geluidhinder blijven, zijn in voldoende mate te vinden in het gebied. Vandaar dat er vanuit het oogpunt van geluid geen belemmeringen zijn voor het toevoegen van circa 2500 studentenwoningen in het gebied De Uithof. Daarnaast zullen in het bestemmingsplan de zogeheten milieukwaliteitsnormen worden opgenomen waardoor slechts kan worden gebouwd indien wordt voldaan de Wet Geluidhinder.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Inleiding

In het gebied de Uithof worden circa 2500 studentenwoningen gerealiseerd. Omdat deze woningen verkeer aantrekken, heeft dit effecten op de concentraties stoffen in de lucht. In deze notitie wordt bezien wat de effecten zijn op de concentraties stoffen in de lucht wanneer de studentenwoningen in De Uithof worden gerealiseerd.

Beoordelingskader

Sinds 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd. In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen.
Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Wanneer een ontwikkeling minder dan 3% bijdraagt (1% tot vaststelling NSL)[1] ten opzichte van de autonome situatie, dan is deze ontwikkeling per definitie 'niet in betekenende mate' en hoeft er geen toetsing aan de grenswaarden (zie Tabel 2.1) plaats te vinden. Deze 3% komt overeen met een maximale toename van 1,2 µg/m^3 (0,4 µg/m^3 tot vaststelling NSL) voor de concentraties fijn stof en stikstofdioxide. In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen” zijn kengetallen opgenomen voor plannen die bij voorbaat niet in betekenende mate zijn. Blijft de ontwikkeling binnen de in deze regeling opgenomen grenzen dan is het plan per definitie 'niet in betekenende mate' en hoeft er geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM zijn ruimtelijke plannen zoals woningbouw- en kantoorlocaties opgenomen. Dergelijke plannen, die aan de gestelde criteria qua grootte en aantal ontsluitingswegen voldoen, kunnen zonder toetsing voor het aspect luchtkwaliteit aan de grenswaarden uitgevoerd worden, zie tabel 2.

Tabel.2 Maximale omvang NIBM

NIBM 3% grenswaarde		**NIBM 1% grenswaarde**	
Aantal ontsluitingswegen		**Aantal ontsluitingswegen**	
1	**2**	**1**	**2**
Woningen (aantal)	1.500	3.000	500	1.000
Kantoren (m^2 bvo)	100.000	200.000	33.333	66.666

1 Pas als het NSL definitief is vastgesteld is sprake van een 'niet in betekende mate'-bijdrage van 3%. Om in de periode tussen de inwerkingtreding van de wet en de inwerkingtreding van het NSL toch gebruik te kunnen maken van 'niet in betekende mate', is een interimperiode ingesteld. Gedurende deze periode mag de bijdrage die 'niet in betekende mate' is maximaal 1% zijn (i.p.v. 3%). Dit komt neer op een maximale bijdrage van 0,4 µg/m3.

Uit de onderbouwing van de Regeling NIBM blijkt dat hierbij voor 500 woningen met één ontsluitingsweg wordt uitgegaan van 1.300 verkeersbewegingen per etmaal. De realisatie van 2566 studentenwoningen in de Uithof, is hoger dan de gestelde grens van 500 woningen in de lijst met categorieën van plannen die "niet in betekenende mate bijdragen” aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor dergelijke ontwikkelingen die niet op de lijst zijn opgenomen of boven de gestelde grens vallen, kan het bevoegde gezag op een andere wijze aannemelijk maken (bijvoorbeeld door

verkeers- of emissiecijfers) dat het geplande project NIBM bijdraagt, zodat toetsing aan de grenswaarden achterwege kan blijven.

Verkeersaantrekkende werking:

Per studentenwoning is uitgegaan van een verkeersproductiecijfer van 0,22 vertrekken en aankomsten per woning. Concreet betekend dit 2,2 autoritten per 10 woningen. Ter vergelijking: de gemiddelde verkeersproductie (aankomsten + vertrekken) van een gemiddelde eengezinswoning komt in Nederland uit op 5-6 mvt/etmaal per woning. De verkeersproductie vanuit de studentenwoningen is vele malen lager dan een normale eengezinswoning. Dit is het gevolg van het type bewoner (=studenten). De onderwijsinstelling is op loopafstand en de Uithof is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Veel studenten zijn namelijk in het bezit van studenten OV-kaart (=gratis vervoer).
De verkeersproductie vanuit de te realiseren 2566 studentenwoningen bedraagt maximaal (0,22*2566=) 566 mvt/etmaal. Uit de onderbouwing van de Regeling NIBM blijkt dat voor 500 woningen met één ontsluitingsweg wordt uitgegaan van 1.300 verkeersbewegingen per etmaal. De 1.300 voertuigbewegingen per etmaal wordt beschouwd als NIBM. De verkeersproductie vanuit de studentenwoningen is echter aanzienlijk lager, waardoor kan worden gesteld dat de realisatie van de studentenwoningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties stoffen in de lucht.

Effecten op de luchtkwaliteit

Desalniettemin is echter voor de volledigheid het effect op de luchtkwaliteit berekend voor het maximale scenario, waarbij er 566 motorvoertuigbewegingen extra zullen plaatsvinden als gevolg van de realisatie van de 2566 studentenwoningen in De Uithof. De luchtkwaliteitberekeningen zijn uitgevoerd, voor de Universiteitsweg en de Weg tot de Wetenschap, waarbij worst-case is gerekend en alle extra verkeersbewegingen aan de genoemde wegen zijn toegerekend.
Voor de berekening van de luchtkwaliteit is de invoer van verkeersgegevens een belangrijk onderdeel. Voor de verkeersintensiteiten van de berekenden wegen heeft de gemeente gebruik gemaakt van het verkeersmodel VRU 2.0 UTR 1.0, zoals dat door het college van B&W van de gemeente Utrecht op 15 januari 2008 is vastgesteld.
De maatgevende intensiteiten en overige invoergegevens (zoals voertuigverdeling, wegtype e.d) voor de relevante wegen zijn opgenomen in bijlage 1.
In bijlage I bij deze notitie zijn de resultaten opgenomen. Hieruit blijkt dat in 2010, het jaar waarin moet worden voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide uit de Wet luchtkwaliteit de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide op de Weg tot de Wetenschap en op de Universiteitsweg op enkele wegvakken wordt overschreden, maar dat er sprake is van een maximale toename van 0,3 µg/m^3. Er is voor wat betreft de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide sprake van een Niet in betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit. Er vinden géén overschrijdingen plaats van de grenswaarden voor fijn stof.

Conclusie

Op basis van het voorgaande is aannemelijk gemaakt dat zowel de toename van de realisatie van de studentenwoningen in de Uithof "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vandaar dat er vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de realisatie van 2566 studentenwoningen in het gebied de Uithof.

4.2.4 Water

De bouw van de studentenwoningen heeft naar verwachting een geen effecten op het gebied van water. De locatie is niet aan of in watergangen gelegen. De locatie is reeds als verhard terrein in gebruik. Al het hemelwater van daken en verharde terreinen van De Uithof wordt met behulp van een gescheiden hemelwaterriool naar het oppervlaktewater afgevoerd.

Door de bouw van studentenwoningen zal geen toename worden veroorzaakt in het percentage verhard oppervlak. Door toepassing van duurzame bouwmaterialen zal niet verontreinigd oppervlakte water rechtstreeks worden afgelaten op het oppervlakte water. Hiervan zijn geen nadelige effecten te verwachten.

4.2.5 Ecologie

De ecologische en landschappelijke waarde van de omgeving van het plangebied is één van de kernkwaliteiten van Utrecht Oost. De ruimtelijke opzet van De Uithof sluit goed aan bij deze

omgeving. Het behouden en versterken van de natuur en het omringende landschap is een van de uitgangspunten van het Plan Koolhaas/Zaaijer. Intensivering van de bebouwing in De Uithof is van invloed op de ecologische en landschappelijke waarden van De Uithof en in de aangrenzende ecologische kerngebieden Amelisweerd en het landgoed Oostbroek.

4.2.5.1 Stedelijke groenstructuur

De gemeente Utrecht heeft een groenstructuurplan vastgesteld ter behoud en ontwikkeling van de kwaliteiten van het stedelijk groen als onderdeel van een kwalitatief hoogstaand woon- en vestigingsklimaat. De meest kansrijke en belangrijke onderdelen voor ontwikkeling van de groenstructuur zijn:

- ontwikkeling van drie grote groengebieden grenzend aan de bebouwde kom: Utrecht-west, Noorderpark en Groenraven-Oost
- het Leidsche Rijnpark als groot binnenstedelijk groengebied
- versterken van het groen in de naoorlogse wijken

In het Groenstructuurplan is de stedelijke groenstructuur opgenomen. Eén van de onderleggers daarvoor is de Ecologische Infrastructuur Utrecht als stedelijke tegenhanger van de Ecologische Hoofdstructuur die op nationaal en provinciaal niveau fungeert.

Van toepassing op De Uithof

Op de Visiekaart Stedelijke Groenstructuur Utrecht 2030 is het stedelijk groen en de (wenselijke verbindingen weergegeven. De stedelijke groenstructuur van De Uithof bevat o.a. Fort Hoofddijk, de Hoofddijk, het moerasbos en omgeving en de groene entrees van De Uithof nabij Toulouselaan, Sorbonnelaan en De Boeijelaan.

Activiteiten in De Uithof beïnvloeden niet alleen de ecologische waarden van De Uithof, maar ook de waarden van de nabij gelegen kerngebieden Amelisweerd en Oostbroek. Deze gebieden maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur van de provincie Utrecht. De relatie van De Uithof met het omringend gebied en genoemde kerngebieden is van ecologisch belang. De groene gebieden binnen het groenstructuurplan worden beschermd. Een menging van functies is in principe mogelijk en aantasting van groen wordt elders gecompenseerd.

Weilanden in het westelijk deel van De Uithof en in hoofdzaak ten zuiden van de Toulouselaan

De weilanden in het deel van De Uithof ten westen van de noord-zuid as Uppsalalaan/ Universiteitsweg/Bolognalaan en ten zuiden van de Toulouselaan worden allen gebruikt en beheerd door de Faculteit Diergeneeskunde. De ecologische waarde van dit open weidegebied is relatief hoog. Wel blijken deze waarden momenteel stevig onder druk te staan als gevolg van de landbouw en de steeds verdere verkleining van het gebied oor toenemende bebouwing.

Plannen voor het wijk- en buurtgroen worden de komende jaren verder uitgewerkt. In het groenprogramma wordt ingezet op het verbeteren van de groene recreatieve en ecologische toegangen tot de Uithof.

Ingrepen in delen van het gebied De Uithof

· De toename van de bebouwing in de verschillende clusters en de realisering van de woncluster wordt het leefgebied van diverse planten en dieren verkleind en verstoord waardoor de populatie-omvang van een aantal diersoorten in De Uithof en het kerngebied Amelisweerd zal afnemen. Naar alle waarschijnlijkheid zal deze areaalafname geen vermindering van het aantal soorten planten en dieren tot gevolg hebben. Wel verdient het aanbeveling om nieuwbouw ecologisch-inclusief te ontwerpen, dwz zoveel mogelijk ecologische maatregelen in de gebouwontwerpen op te nemen.

4.2.5.2. Flora- en faunawet

De natuur wordt in Nederland met diverse wet- en regelgeving of beleid beschermd. Relevant voor de stad, en met name voor de Uithof, is de Flora- en faunawet. Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden om zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot

aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfsplaats. Hieronder wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting in het plangebied aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de beoogde ingrepen.

Onderzoek en resultaten

Stichting Ecologisch Advies (StEA) heeft in 2007 een verkennend onderzoek [1] uitgevoerd naar de beschermde natuurwaarden in de Uithof. Op basis van deze informatie is een inschatting gemaakt van de voorkomende soorten en de mogelijke effecten van de nieuwe inrichting daarop. Uit dit onderzoek blijkt dat een aantal beschermde soorten in De Uithof aanwezig zijn, waar rekening mee gehouden moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Natuur in de Uithof: amfibieën, vissen, zoogdieren, vogels en planten

De verblijfplaatsen van aanwezige amfibieën zullen bij ingrepen aan graslanden, ruigten, struweel en bosjes, worden verstoord. Daarnaast worden bij ingrepen aan sloten, mogelijk voortplantingsplaatsen verstoord. Beschermde vissen komen niet in de planlocaties voor.

Wanneer ingrepen aan beplanting in het broedseizoen zouden worden uitgevoerd zou dat een ernstige verstoring betekenen van ter plaatse broedende vogels. Buiten het broedseizoen is deze verstoring veel kleiner of afwezig.

Van de zoogdieren in De Uithof zijn geen gegevens bekend. Toch is een aantal soorten zeker te verwachten. In de graslanden komen haas, mol en veldmuis ongetwijfeld voor. Andere algemeen voorkomende kleine grondzoogdieren als de egel, bosmuis, aardmuis, bosspitsmuis en huisspitsmuis zijn in dit gevarieerde gebied zeker aanwezig. Daarnaast zijn hermelijn, bunzing en wezel te verwachten. De verblijfplaatsen van aanwezige grondgebonden zoogdieren zullen bij ingrepen aan graslanden, ruigten, struweel en bosjes, worden verstoord. De kans dat strenger beschermde plantensoorten op de planlocaties voorkomen, is erg klein.

Wettelijke verplichtingen

De in het plangebied voorkomende amfibieën en grondgebonden zoogdieren staan in tabel 1 van de AMvB Flora- en faunawet. Dat betekent dat het verstoren van verblijfplaatsen van deze amfibiën en grondgebonden zoogdieren, zoals een sloot of een bosje, niet verboden is. De zorgplicht van artikel 2 van de AMvB Flora- en faunawet is wel van toepassing. Dit betekent dat de schade zo klein mogelijk gehouden moet worden door eventuele (bouw)werkzaamheden ná de voortplantingstijd en vóór de winterrust uit te voeren, ofwel in de periode eind augustus – begin november.
Vogels vallen onder het regime van tabel 2 van de AMvB: de ‘overige soorten’. Het is gebruikelijk dat verstorende ingrepen buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd. In dat geval is geen ontheffing vereist. De bovengenoemde zoogdiersoorten behoren allen tot de licht beschermde soorten van tabel 1 van de AMvB. In geval van ruimtelijke ontwikkeling is het verstoren van deze soorten vrijgesteld van de Flora- en faunawet. Voorafgaand aan eventuele (bouw)werkzaamheden dient het gebied te worden onderzocht op het voorkomen van beschermde plantensoorten.

Zwaar beschermde soorten: de ringslang en vleermuizen

Ringslang
De ringslang is in diverse gebieden binnen het plangebied waargenomen. Door de ontwikkelingen in De Uithof verliest de ringslang mogelijk wat foerageergebied, maar dit is relatief minimaal. De broeihopen op de moestuin blijven, als mogelijke verblijfplaats van de ringslang, intact. Het eventueel verwijderen van deze broeihopen vereist een ontheffing.

Vleermuizen in de Uithof
Om meer zekerheid te krijgen over de aanwezigheid van vleermuizen in de Uithof heeft in 2007 hier nader onderzoek naar plaatsgevonden door de Zoogdiervereniging VZZ. Uit dit onderzoek

[1] P. Hoen en J. Zwanenburg, 2007. Verkenning beschermde natuurwaarden in de Uithof. Stichting Ecologisch Advies (StEA), Utrecht.

2 blijkt dat De Uithof een belangrijke functie heeft voor vijf soorten vleermuizen. In verschillende gebouwen in het gebied zijn verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuizen gevonden. Daarnaast zijn er paarverblijven, foerageer/jachtgebieden en vliegroutes die van belang zijn voor Ruige dwergvleermuizen, Rosse vleermuizen, Laatvliegers en Watervleermuizen. In het rapport van VZZ (figuren 2a, 2b en 3 van de bijlagen) geven deze verblijven en jachtgebieden weer.

Belangrijke gebouwen, straten en structuren voor vleermuizen
Uit het onderzoek blijkt dat het Kruytgebouw, Centrumgebouw Noord en het bestuursgebouw gebruikt worden als verblijfplaats door Gewone dwergvleermuizen. Ook andere oudere gebouwen (1968 – 1990) worden door verschillende vleermuizen gebruikt, zij het in mindere mate. Voor een overzicht zie vleermuisrapport, pagina 17. Vleermuizen maken voor hun oriëntatie gebruik van opgaande groenstructuren. Dit is in het plangebied De Uithof het geval voor de hoge bomen om en tussen de gebouwen van het Bestuursgebouw en Centrumgebouw Noord/Trans 3 en voor de begroeiing langs de A28 en de populierenlanen rond het gebouw van diergeneeskunde.

Wettelijke verplichtingen
De ringslang staat in tabel 3 van de AMvB van de Flora- en faunawet, en geniet daarmee de zwaarste bescherming. Voor het verstoren van de vaste verblijfplaatsen van deze soorten is in geval van ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing noodzakelijk.

De aanwezigheid van vleermuizen heeft consequenties voor ontwikkelingen in De Uithof. Ontwikkelingen zijn wel mogelijk zolang er met de aanwezigheid van vleermuizen rekening gehouden wordt. Vleermuizen zijn namelijk streng beschermde soorten (tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn).
Voor het aantasten en verwijderen van verblijfplaatsen is altijd een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Hierbij worden altijd een belangenafweging en maatregelen voor mitigatie en/of compensatie verlangd.
Voor het aantasten en/of verwijderen van jachtgebieden en vliegroutes geldt dat deze maatregelen de populaties niet wezenlijk in een ongunstige staat van instandhouding mogen brengen. In het bestemmingsplan heeft de aanvliegroute van de vleermuizen langs de Universiteitsweg een specifieke aanduiding verkregen, waarbij regels worden gesteld aan het kappen van de aldaar aanwezige bomen.

Mitigerende maatregelen
Bij mitigerende maatregelen kan gedacht worden aan het gefaseerd slopen van oude panden, zodat vleermuizen de mogelijkheid hebben om een ander onderkomen te zoeken. Ook het inpassen van vleermuisvriendelijke maatregelen in de nieuwbouw, zoals goede gevelbekleding, groene zones naast de nieuwbouw en spaarzame verlichting van de gebouwen zijn mogelijkheden om de vleermuizen ruimte te blijven bieden. Het verbeteren van enkele groene structuren met een lage natuurwaarde kan compensatie vormen voor het eventueel verwijderen elders. Het vervangen van boomstructuren dient het gefaseerd te gebeuren, waarmee wordt voorkomen dat alle grote bomen in een keer vervangen worden door kleine en daarmee de structuur als zodanig verdwijnt.

Wanneer duidelijk is wanneer er gebouwd en / of gesloopt gaat worden, zal opnieuw onderzoek naar vleermuizen worden uitgevoerd op de desbetreffende locaties om een eventuele ontheffingsaanvraag en de bijbehorende mitigerende maatregelen goed voor te bereiden.

Conclusies
Bij de realisatie van de studentenwoningen zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met bovengenoemde aspecten. Door het nemen van maatregelen ondervindt de natuur slechts in beperkte mate een negatief effect.

De verdere ontwikkeling van De Uithof heeft onvermijdelijk invloed op de aanwezige ecologische waarden in het gebied De Uithof en in de aangrenzende ecologische kerngebieden

[2] Jansen, E.A., 2008. Voorkomen van vleermuizen op en rond de Uithof, - een onderzoek naar voorkomen en functies. VZZ rapport 2008.031. Zoogdiervereniging VZZ, Arnhem.

Amelisweerd en het landgoed Oostbroek. De ecologische waarden hebben bij de afwegingen rond de verdergaande ontwikkeling een belangrijke rol gespeeld. Daar waar mogelijk zijn negatieve effecten op de ecologische waarden voorkomen. Door het nemen van maatregelen kunnen negatieve effecten beperkt dan wel gecompenseerd worden. Voorzover het bestemmingsplan als juridisch instrument dit mogelijk maakt zijn deze maatregelen in het bestemmingsplan vastgelegd

De negatieve effecten op de ecologische waarden in het gebied De Uithof en het kerngebied Amelisweerd worden door de volgende maatregelen beperkt dan wel gecompenseerd.

Algemene maatregelen
Een van de eerder afgesproken maatregelen is de realisatie van een verbindingszone voor dieren, In het oostelijk weidegebied van De Uithof, in overleg met de provinciale landinrichtingscommissie. Deze verbindingszone tussen het kerngebied Amelisweerd en het gebied ten noorden van de A28 zal bestaan uit een houtwal of haag, bestaande uit kruiden, struiken en bomen met een aaneengesloten breedte van tenminste 15 meter zonder noemenswaardige verharding. Daarnaast zal voorzien worden in een daaraan evenwijdig lopende sloot of stelsel van sloten. Deze strook is op de plankaart aangegeven met de aanduiding ‘ecologische verbindingszone’. De exacte positie van deze strook wordt bepaald bij de concrete uitwerking van de plannen voor een verbindingszone.

Maatregelen in delen van het gebied De Uithof

· Het is niet mogelijk door het treffen van maatregelen negatieve effecten op het moerasbos volledig te voorkomen. Door het volledig isoleren van het moerasbos door middel van een waterpartij wordt gestreefd naar het gedurende langere tijd behouden van zoveel mogelijk van de daar aanwezige waardevolle elementen. Compenserende maatregelen zijn reeds uitgevoerd en ullen mogelijk verder worden uitgebouwd in de zone direct ten zuiden van de Toulouselaan met een vergelijkbare oppervlakte waar een moerasachtige natuurontwikkeling (‘plas-dras milieu’) zal worden gestimuleerd. Ook het aanwezige genenmateriaal in de hakhoutwal van het moerasbos (zowel het essenmateriaal als aanwezige mossen) zal naar een nieuwe situatie worden overgedragen, langs de De Boeijelaan. Hierbij dient men zich te realiseren dat ‘overdragen’ een langdurig proces zal zijn, waarbij het een lange reeks van jaren zal vergen voordat in de nieuwe situatie soortgelijke potenties aanwezig zullen zijn.
· Het huidige tracé van de Toulouselaan zal nu en in de toekomst de grens vormen tussen het ecologisch kerngebied Amelisweerd met omringend landschap enerzijds en het bebouwde gebied De Uithof met omgeving anderzijds.
· Het tracé van het HOV is ten opzichte van het Stedenbouwkundig Plan De Uithof ter plaatse van het grasland tussen Padualaan en Sorbonnelaan in noord-oostelijke richting verschoven. Hierdoor blijft er een groter aaneengesloten deel van dit gebied onaangetast. De geringe huidige ecologische waarde krijgt hierdoor meer kansen zich te ontwikkelen tot een hoger niveau.
.

4.2.6 Externe Veiligheid
De studentenwoningen zijn een zgn. beperkt kwetsbaar object in de zin van externe veiligheid. De locatie ligt echter niet binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Vuurwerkbesluit of de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik, van toepassing zijn. Deze besluiten zijn dus niet van toepassing. De studentenwoningen is op zich zelf evenmin een inrichting welke risico’s ten aanzien van externe veiligheid met zich meebrengt.

De studentenwoningen liggen evenmin binnen het invloedsgebied van een transport–as (spoor)weg, water, buis), waarover significant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, is daarom niet nader van toepassing.

In het gebied loopt een gasleiding met een 12"inch diameter (300mm) en 40 bar ontwerpdruk. Op advies van de Gasunie dienen nieuwe ontwikkelingen binnen 100 meter rond deze leiding beoordeeld te worden op veiligheid. Deze 100 meter gaat uit van een 'worst case'- beschouwing en is nodig gezien de onduidelijkheid die op dit moment bestaat omtrent de aan te houden afstanden tussen leiding en (beperkt) kwetsbare objecten. Het bestemmingsplan voorziet niet in

nieuwe ontwikkelingen binnen 100 meter van de leiding, zodat met de aanwezigheid van de leiding geen belemmering vormt voor het plangebied van de Uithof.

De externe veiligheid in De Uithof hangt vooral samen met het mogelijk optreden van calamiteiten met gevaarlijke stoffen, brand in een opslaggebouw voor gevaarlijke stoffen (waaronder (afval)chemicaliën en radioactief afval en de explosie van gascilinders. De aan te houden afstand tot de woningbouw op grond van de te onderscheiden veiligheidsaspecten varieert van 30 tot 50 meter.

Voor nieuwe situaties is op grond van de circulaire de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen 10-6 per jaar. De berekening van de Externe Veiligheidsrisico's toont aan dat de PR 10-6-contour niet aanwezig is in het plangebied De Uithof. Daardoor voldoet het plaatsgebonden risico aan de wettelijke norm.
De PR 10-8 kan worden beschouwd als het invloedsgebied van de oksel van het knooppunt Rijnsweerd op basis van het huidige transport. Dat wil zeggen dat bij de huidige aard en omvang van het transport van gevaarlijke stoffen de bouwplannen, buiten de 139 m van de oksel van het knooppunt Rijnsweerd, een verwaarloosbare invloed hebben op het groepsrisico. De besproken bouwplannen liggen binnen de 139 m van de oksel van het knooppunt Rijnsweerd en hebben hierdoor invloed op het groepsrisico.
Het groepsrisico ligt in de huidige situatie ruim onder de oriëntatiewaarde. Na toevoeging van de bouwplannen neemt het groepsrisico beperkt toe, twee maal ten opzichte van de waarde in de huidige situatie en het blijft daarmee ook ruim onder de oriëntatiewaarde. Hierdoor is er, naar onze mening, voldoende grond om te volstaan met een lichte verantwoording van het groepsrisico voor de bouwplannen in de directe omgeving van de oksel van het knooppunt Rijnsweerd, op de Uithof in de gemeente Utrecht.

4.2.7 Energie en Dubo

Het milieu-effect van de bouw en aanleg van dit programma is aanzienlijk, maar in de gebruiksfase zal het milieu-effect nog groter zijn, zowel in positieve als negatieve zin. Vooral verbruikte energie kan een zwaar stempel drukken op de milieu-effecten. Door in de Uithof innovatieve nieuwbouw toe te passen kan de 'overall' milieubelasting toch laag blijven ten opzichte van autonome ontwikkelingen. Daarom moet in de ontwerp- en bouwfase ingezet worden op bouwwerken met een lage milieubelasting in de gebruiksfase.
Een goede methode om bij (overwegend) utilitaire gebouwen de milieubelasting inzichtelijk te maken en de ontwerpfase te ondersteunen is GreenCalc+. De aspecten grondstoffen, waterverbruik, mobiliteit en energie worden daarin 'gescoord'. Teneinde de milieubelasting van het voorgenomen programma binnen de perken te houden moet de gemeente de Universiteit en de andere bouwinitiatiefnemers verleiden om tenminste een score van 320 te halen. Daarmee is de milieubelasting ruim een factor 3 milieuvriendelijker dan soortgelijke gebouwen in 1990. Laag fossiel energieverbruik door goede isolatie, WKK en Warmte/Koude-opslag (beide in de UIthof aanwezig/toegepast), gebruik van vernieuwbare materialen, geen zink en koper toepassen dat in contact komt met afstromend regenwater en verminderen van de zand, grind en cement hoeveelheid door puingranulaat en voorgespannen beton of kanaalplaatvloeren zijn gebruikelijke maatregelen om die milieubelasting laag te houden.
Voor het transferium is het milieu-effect iets anders. Het bouwwerk 'an sich' heeft doorgaans een beperkte milieubelasting vanwege het betonnen skelet. Maar door het gebouw uit te rusten met duurzame energiesystemen kan de milieubelasting nog verder verlaagd worden. Maar het belangrijkste milieuvoordeel is het afvangen van personenauto's, die nu niet meer door hoeven te rijden naar het centrum van de stad. De personen kunnen met de HOV verder de stad in.
Samengevat, vanuit energie en Dubo kan het milieu-effect positief zijn ten opzichte van autonome ontwikkelingen, indien de nieuwe bouwwerken vergaand milieuvriendelijk worden uitgevoerd en gebruikt (GreenCalc+ > 320).

4.2.8 Afvalstoffen

Aangezien in het plangebied studenteneenheden zullen worden mogelijk gemaakt, zal tijdens het bouwrijp maken en de bouw afval vrijkomen. Na realisering van de studenteneenheden zal bij de bewoning huishoudelijk afval worden geproduceerd.

4.2.9 Bodem/Grondwater

Er zijn geen bodembeschermingsgebieden in Utrecht (en dus geen specifieke gebieden waar rekening meegehouden moet worden. In het plangebied van De Uithof bevindt zich geen grondwaterbeschermingsgebied.

In het plangebied komt eveneens geen bodemverontreiniging voor, uitgezonderd de van nature in grond en grondwater voorkomende arseenverontreiniging. Normaliter heeft een ernstige verontreiniging met natuurlijk arseen geen saneringsplicht tot gevolg. Echter bij bemaling en/of ontgraving moeten grond en grondwater wel op een milieuhygiënische manier worden afgevoerd en verwerkt.

Ter voorbereiding van de bouw van studentenwooneenheden in de wooncluster zijn grondwaterberekeningen uitgevoerd. Hieruit bleek dat de nieuwbouw geen risico van verdroging van de onmiddellijke omgeving met zich mee zou brengen. Ook de aanwezige en potentiële kwel zou niet worden beïnvloed, met uitzondering van de bouwfase. In deze fase kan een verlaging van de grondwaterstijghoogte van 4 centimeter verwacht worden. Gedurende de bouwperiode zijn maatregelen getroffen ter beperking en zo mogelijk voorkoming van de negatieve effecten.

4.2.10 Archeologie en landschap

Archeologie

De gemeente heeft onderzocht of er zich beschermde archeologische monumenten en archeologisch waardevol gebied in het uitbreidingsgebied de Uithof bevinden.

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

Archeologisch waardevol gebied is een gebied waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch monument. Of het is een gebied waar archeologische waarden vermoed (verwacht) worden.

De Archeologische kaart van de gemeente Utrecht geeft voor het plangebied van De Uithof de volgende informatie. Het open landschap aan weerszijden van de Hoofddijk, tussen het UMC en de gemeentegrens met De Bilt, kan restanten bevatten van bijgebouwen van de abdij Oostbroek en is als zodanig een archeologisch aandachtsgebied. De strook aan de zuidrand van het gebied, tussen de Limalaan en de gemeentegrens en Rijnsoever, is archeologisch interessant vanwege de verbondenheid met het stroomgebied van de Kromme Rijn. De Kromme Rijn en het stroomgebied zijn gebieden met hoge *archeologische verwachting*. Voor de Kromme Rijn wordt gerekend met een strook van 70 meter aan weerszijden.

Voor het plangebied van De Uithof geldt dat een deel een gebied is met *hoge archeologische waarde*. Het betreft het deel dat tegen de gemeentegrens met De Bilt aan is gelegen en dat onderdeel uitmaakte van het klooster Oostbroek, en waar bijgebouwen gestaan kunnen hebben. Zie het rood gestippelde gedeelte op onderstaande afbeelding. In dit gedeelte van het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien.

Voor gebieden met een hoge archeologische waarde geldt dat er via de bouwvergunning of aanlegvergunning wordt gewaarborgd dat er geen aantasting van de archeologische waarden plaats vindt.



Afbeelding 1 Uitsnede uit de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht

Monumenten
Er bevindt zich in het gebied één beschermd rijksmonument en dit betreft Boerderij De Uithof aan de Toulouselaan 45. In het plangebied bevindt zich ook een fort, gelegen aan de Budapestlaan (voormalige Hoofddijk, nu botanische tuin). Dit fort kan worden gekenmerkt als een beeldbepalend element. Deze worden door de planontwikkelingen niet aangetast.

Voor de rest van het plangebied geldt dat er geen archeologische verwachtingen zijn.

Landschappelijke waarden
Met name het landschap en de gekozen stedenbouwkundige structuur geven de ruimtelijke kwaliteiten weer van De Uithof die bij de toekomstige planontwikkeling als randvoorwaarden gelden. Handhaving van de huidige, contrastrijke, contouren tussen de landschappen (groen, schuin en oud) en de bebouwde ruimte (rood, recht en nieuw) dienen in de nieuwe plannen richtinggevend te zijn. Het Stedenbouwkundig Plan Koolhaas/ Zaaijer (1995) geldt daarbij als stedenbouwkundig kader voor verdere ontwikkeling.

Uit de beschrijving van het landschap blijkt dat de inrichting van het maaiveld ingrijpend verbeterd kan worden om het contrast een grotere rol te geven als kernkwaliteit van De Uithof. Het is daarbij belangrijk dat de uitvoering van bouwplannen gelijk op gaat met de herinrichting van het omliggende gebied.

Conclusie:
De verwachte effecten op de archeologische en landschappelijke waarden zijn niet zodanig dat ze aangemerkt als belangrijke nadelige milieugevolgen.

4.3 Eindconclusie

Kernpunt van de m.e.r.-beoordeling is dat het bevoegde gezag moet beslissen of voor de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, zoals omschreven in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. 1994, een MER moet worden gemaakt, vanwege "de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben", gezien:

a. de kenmerken van de activiteit (o.a. omvang en cumulatie)

b. de plaats waar de activiteit wordt verricht (o.a. locatie keuze in relatie met kwetsbaarheid omgeving)

c. de kenmerken van de gevolgen van de activiteit (o.a. bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

De in dit gebied geplande studentenwoningen hebben slechts beperkte nadelige gevolgen voor het milieu. De studentenwoningen veroorzaken zowel autoverkeer als openbaar vervoer. De daarmee gepaard gaande geluidseffect en luchtkwaliteit wordt beoordeeld als respectievelijk niet significant en niet "in betekende mate bijdragend aan een verslechtering.
Voor de thema's water, grondwater, bodem, externe veiligheid, archeologie worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen geconstateerd.
Voor het aspect natuur geldt dat er in het gebied natuurwaarden aanwezig zijn. Bij de realisatie van de studentenwoningen zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met deze aspecten. Door het nemen van maatregelen ondervindt de natuur slechts in beperkte mate een negatief effect.
De verdere ontwikkeling van De Uithof heeft invloed op de aanwezige ecologische waarden in het gebied De Uithof en in de aangrenzende ecologische kerngebieden Amelisweerd en het landgoed Oostbroek. De ecologische waarden hebben bij de afwegingen rond de verdergaande ontwikkeling een belangrijke rol gespeeld. Daar waar mogelijk zijn negatieve effecten op de ecologische waarden voorkomen. Door het nemen van maatregelen kunnen negatieve effecten beperkt dan wel gecompenseerd worden.

Uit de hiervoor gegeven beschrijving van de bouw van de studentenwoningen in relatie tot de voorziene milieueffecten volgt, dat bij dit initiatief geen sprake zal zijn van bijzondere omstandigheden, die leiden tot ingrijpende, nadelige milieu–effecten. Op grond daarvan bestaat er geen noodzaak een MER op te stellen.

Bijlage 2

Onderzoek verkeerslawaai

ONDERZOEK VERKEERSLAWAAI

De Uithof

Akoestisch planologisch onderzoek
t.b.v. bestemmingsplan De Uithof

Kenmerk:
Datum: 7 mei 2009
Datum gewijzigd:
Projectnaam: BP De Uithof

DSO Afdeling Milieu & Duurzaamheid **Bureau Milieukwaliteit**
Postbus 8406 3503 RK UTRECHT
Telefoonnummer: 030 - 286 48 45
Bezoekadres: Ravellaan 96

ALGEMENE GEGEVENS

Opdrachtgever:	Afdeling Stedenbouw en Monumenten
Contactpersoon:	M. Paumen
Akoestisch onderzoek:	Bureau Milieukwaliteit, Gemeente Utrecht Postbus 8406 3503 RK Utrecht fax: (030) 286 41 03
Contactpersoon:	Reinier Balkema tel.: (030) 286 41 39
Opslag bestand:	R_ Akoestisch onderzoek BP De Uithof

INHOUD

1.	Inleiding	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1	Locatie en stedenbouwkundig plan	5
3.	Wettelijk kader en beleid	6
3.1	Wet geluidhinder	6
3.2	Gemeentelijk beleid - Geluidnota Utrecht	7
3.3	Bestemmingsplansystematiek	8
4.	Uitgangspunten berekening	9
4.1	Rekenmethode	9
4.2	Geografische gegevens	9
4.3	Verkeersgegevens	9
5.	Resultaten	11
5.1	Berekeningsresultaten per weg	11
5.2	Hogere waarden per kavel	12
5.3	Cumulatie	12
6.	Conclusie	13

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkeersintensiteiten

Bijlage 2: Rekenmodel

Bijlage 3: Plankaart met kavelnummers

Bijlage 4: Resultaten

Bijlage 5: Onderzoek interne afscherming

1. INLEIDING

In opdracht van Afdeling Stedenbouw en Monumenten is door de Afdeling Milieu & Duurzaamheid een akoestisch onderzoek verricht naar de mogelijkheden om geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren in het plangebied De Uithof. Dit betreft woningen, onderwijs- en zorggebouwen.

Dit rapport beschrijft het wettelijk beoordelingskader, de gehanteerde uitgangspunten, de resultaten en de conclusies ten aanzien van de toetsing aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

2. PLANBESCHRIJVING

Door de Afdeling Stedenbouw en Monumenten is een plankaart beschikbaar gesteld voor het geluidsonderzoek.

De bestemmingen Maatschappelijke doeleinden - gezondheidszorg, Maatschappelijke doeleinden - onderwijs en Wonen-campus zijn geluidsgevoelig. De onderwijs-bestemmingen in het centrumkwadrant hebben bovendien als subcategorie 'Wonen'.

2.1 Locatie en stedenbouwkundig plan

De Uithof is gelegen aan de uiterste oostkant van de stad Utrecht en wordt aan de west- en noordzijde begrensd door rijkswegen A27 en A28.

Het stedenbouwkundig plan wordt gekenmerkt door een drietal ruimtelijke zones: de representatieve, mix- en zorgzone. In de eerste, meest westelijk zone zal, als geluidsgevoelige functie, alleen onderwijs aanwezig zijn. In de middelste zone kan, naast onderwijs, ook de woonfunctie een plaats krijgen. In de meest oostelijke zijde is zorg en onderwijs relevant. Onderstaande kaart geeft een overzicht van de verschillende plandelen. (In paragraaf 3.3 en bijlage 3 worden de locaties van de geluidsgevoelige bestemmingen beschreven)



Figuur 1: Plangebied

De maximale bouwhoogte in het plan is 80 meter.

3. WETTELIJK KADER EN BELEID

3.1 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder heeft betrekking op de geluidsbelasting veroorzaakt door weg-, railverkeer en industrieterreinen die gezoneerd zijn. Binnen deze zone is akoestisch onderzoek nodig en gelden er grenswaarden voor het geluidsniveau indien er geluidsgevoelige bestemmingen of nieuwe geluidsbronnen worden geprojecteerd.

3.1.1 Zones

In art 74 van de Wet geluidhinder is aangegeven dat elke weg met een snelheid van meer dan 30 km/uur een zone heeft. De breedte van de zone wordt mede bepaald door het aantal rijstroken. In onderstaande tabel zijn de relevante zones opgenomen.

Buitenstedelijke situatie:

Aantal rijstroken	Zonebreedte
1 of 2	250 meter
3 of 4	400 meter
5 of meer	600 meter

Tabel 1: Zonebreedte

Binnenstedelijke situatie:

Aantal rijstroken	Zonebreedte
1 of 2	200 meter
3 of meer	350 meter

Tabel 2: Zonebreedte

Er is sprake van een binnenstedelijke situatie als de woning is gelegen binnen de bebouwde kom en de bron geen auto(snel)weg is. In alle andere gevallen is er sprake van een buitenstedelijke situatie.

De genoemde afstanden worden aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. Aan de uiteinden van een weg loopt de zone door over een afstand gelijk aan de breedte van de zone ter hoogte van het einde van de weg. De zone loopt door langs een lijn die is gelegen in het verlengde van de wegas. Zij behoudt de breedte die zij had ter hoogte van het einde van de weg. (De zone bestaat overigens ook boven of onder de weg.)

Indien zich langs een weg een zone bevindt die bestaat uit delen met een onderling verschillende breedte, geldt voor de aansluiting van de verschillende zonedelen dat het breedste zonedeel over een afstand gelijk aan een derde van de breedte van dat zonedeel, gemeten vanaf het punt van versmalling van de zonebreedte, nog langs de wegas doorloopt en met een loodlijn aansluit op de smalste zone.

3.1.2 Grenswaarden

In de Wet geluidhinder is aangegeven dat geluidsgevoelige bestemmingen zonder meer gerealiseerd kunnen worden indien de geluidsbelasting op de gevel de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt.

Voor de Wet geluidhinder is een gevel: die constructie waardoor binnen en buiten gescheiden wordt. Een dove gevel, een geluidsscherm dat bouwkundig is verbonden met het gebouw en de geluidswalzijde van geluidswalwoningen worden in de Wet geluidhinder specifiek benoemd als zijnde geen gevel; daar hoeft dus niet te worden getoetst. Een dove gevel is een gevel waarin *geen* te openen delen, waaronder ventilatievoorzieningen, zitten en een zekere minimale geluidwering bezit. Bij uitzondering te openen delen, zoals een nooduitgang, mag overigens bij een dove gevel wel worden toegepast zolang er aangrenzend geen geluidgevoelige ruimte is gelegen.

Boven de voorkeurswaarde heeft de gemeente de mogelijkheid om een ontheffing te verlenen tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Dit wordt een zogeheten 'hogere waarde' genoemd. In onderstaande tabel zijn de diverse grenswaarden weergegeven.

	Wegverkeer - binnen stedelijk	**Wegverkeer - langs auto(snel)wegen (buitenstedelijk)**
Voorkeursgrenswaarde	48 dB(A)	48 dB(A)
Maximale ontheffingswaarde	63 dB(A)	53 dB(A)

Aan het verlenen van een hogere waarde heeft de gemeente Utrecht randvoorwaarden gesteld. Deze zijn beschreven in de paragraaf 3.2.

3.1.3 Artikel art 110g Wet geluidhinder

Bij de bepaling van de geluidsbelasting, conform de Wet geluidhinder, wordt rekening gehouden met het in de toekomst stiller worden van het autoverkeer. De berekende geluidsniveaus mogen daarom worden verminderd met 2 dB wanneer de snelheid 70 km/uur of meer bedraagt. Bij een snelheid lager dan 70 km/uur bedraagt de aftrek 5 dB. Pas na deze aftrek vindt de toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder plaats (juridische waarde).

Bij toetsing in het kader van het Bouwbesluit (geluid binnen) bedraagt deze correctie 0 dB en moet dus het berekende geluidsniveau worden aangehouden. De in deze rapportage weergegeven geluidsniveaus zijn juridische waarden tenzij anders vermeld.

3.1.4 Cumulatie

Op grond van artikel 110f van de Wet geluidhinder dient het akoestisch onderzoek ook betrekking te hebben op de samenloop van verschillende geluidsbronnen (indien de geluidsgevoelige bestemmingen zijn gelegen binnen meerdere geluidszones).
Bij de vaststelling van een hogere waarde dient op grond van artikel 110 lid 6 rekening te worden gehouden met cumulatie. In de wet staat vermeld dat het college slechts een hogere waarde mag vaststellen voor zover de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een naar hun oordeel onaanvaardbare geluidsbelasting. Hiervoor wordt de *Rekenmethode cumulatieve geluidsbelasting* gebruikt. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillen in hinder per geluidsbron. De aftrek bij wegverkeer wordt bij deze rekenmethode niet toegepast. Het onderzoeken van cumulatie is conform het rekenvoorschrift alleen van belang als de voorkeurswaarde vanwege meerdere geluidsbronnen wordt overschreden.

Praktisch gezegd houdt dit in dat slechts bij het voeren van een hogere waarde procedure inzicht in de geluidsbelastingen van andere bronnen nodig is om een bestuurlijke afweging te maken.

3.2 Gemeentelijk beleid - Geluidnota Utrecht

De gemeente Utrecht heeft op grond van het gestelde in de Wet geluidhinder geluidsbeleid opgesteld en vastgelegd in de Geluidnota Utrecht (d.d. 23 januari 2007). Dit beleid is opgesteld om aan te geven in welke gevallen (ontheffingscriteria) en onder welke condities (voorwaarden) de gemeente Utrecht medewerking wil verlenen aan bouwplannen waarvoor een hogere grenswaarde benodigd is. Hieronder worden enkele relevante elementen uit de Geluidnota beschreven.

Ontheffingscriteria
Hogere waarden worden alleen verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan zogenaamde ontheffingscriteria. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde wordt in Utrecht verleend als de ruimtelijke ontwikkelingen een positieve betekenis voor de

stedelijke structuur of een gunstig effect op de akoestische kwaliteit van bestaande woningen in Utrecht hebben.

Voorwaarden aan de hogere waarde
De gemeente Utrecht zet zich in voor een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bewerkstelligd door voorwaarden te verbinden aan het verlenen van hogere waarden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

De voorwaarden bij het verlenen van een hogere waarde in Utrecht zijn:

1. Geluidsluwe gevel
   De woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen. Specifiek voor de hoogstedelijke kernen, waaronder Leidsche Rijn Centrum, is vastgelegd dat dit ook de hogere waarde minus 10 dB mag zijn (mits deze waarde hoger is natuurlijk);
2. Woningindeling
   De woning bevat voldoende verblijfsruimte(n) aan de zijde van de geluidsluwe gevel. Dit geldt voor ten minste 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van het oppervlakte van het verblijfsgebied;
3. Buitenruimte
   Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

Voorwaarden bij niet-zelfstandige woonruimte
Voor niet-zelfstandige woonruimte (bejaardencentra, studenteneenheden) worden op individueel woningniveau geen eisen gesteld. Op gebouwniveau dient tenminste 50% van de wooneenheden te zijn gesitueerd aan een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde.

Voor onderwijs- en zorggebouwen zijn geen aanvullende voorwaarden opgesteld.

3.3 Bestemmingsplansystematiek

Op voorhand zijn de exacte locaties en hoogtes van nieuw te realiseren gebouwen nog niet aan te geven. Bovendien kunnen er in de toekomst bestaande gebouwen worden vervangen door nieuwe (en evt hogere) panden. Een gedetailleerde modelberekening waarbij alle relevante akoestische aspecten zoals afscherming en reflectie worden meegenomen, is dan ook niet mogelijk. Daarom wordt er in dit onderzoek met name gebruik gemaakt van zogeheten poldercontouren. Deze geven de geluidssituatie weer bij afwezigheid van gebouwen. Hiermee wordt een voldoende accuraat akoestisch beeld verkregen van de maximale situatie op basis waarvan een hogere waarde procedure kan worden gevolgd. Aan de hand van de resultaten worden ter borging in het bestemmingsplan ook milieukwaliteitseisen opgesteld. Bij de individuele bouwaanvragen zal hieraan worden getoetst.

Voor elk van de te onderscheiden kavels waarop de mogelijkheid van de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bestaat, wordt van elke juridische geluidsbron het maximale geluidsniveau bepaald wat daarna al basis voor de hogere waarden zal gelden. In bijlage 3 zijn de 21 onderscheiden deelgebieden genummerd.

In de gebieden 1, 2 en 9 t/m 14 is alleen onderwijs voorzien. Gebieden 3 t/m 8 moeten naast onderwijs ook de mogelijkheid tot woningbouw hebben. De kavels 15 t/m 18 worden bestemd voor alleen zorg. Tenslotte de delen 19 t/m 21; hier is alleen (campus) wonen bestemd.

4. UITGANGSPUNTEN BEREKENING

4.1 Rekenmethode

De geluidbelastingen zijn bepaald met Standaard-Rekenmethode II (SRM2) conform het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006. Hiervoor is gebruik gemaakt van Winhavik versie 7.68 in combinatie met het rekenhart srmII-versie 12 van Haskoning. In bijlage 2 is een grafisch overzicht van het rekenmodel opgenomen.

4.2 Geografische gegevens

De geografische gegevens zijn afkomstig vanuit de digitale ondergrond van de gemeente Utrecht en gegevens van Rijkswaterstaat. De plansituatie is digitaal aangeleverd ten behoeve van dit onderzoek.

4.3 Verkeersgegevens

De gehanteerde verkeersgegevens zijn afkomstig van de afdeling Verkeer en Vervoer van de gemeente Utrecht. De verkeersgegevens zijn berekend met het Verkeersmodel Regio Utrecht, VRU 2.0 Utr 1.0. In dit computerprogramma worden prognoses voor (toekomstige) verkeersintensiteiten berekend aan de hand van huidige gegevens over bevolkingssamenstelling, bestaande en geplande woon- en werklocaties en resultaten van landelijke onderzoeken over mobiliteit. Dit is een algemeen gebruikte methode voor het prognosticeren van verkeersintensiteiten. Omdat het prognoses betreft, wordt gewerkt met de huidige inzichten betreffende de toekomstige situatie.

4.3.1 Verkeersintensiteiten – en verdelingen

In bijlage 1 is de uitgebreide informatie over de gebruikte verkeersintensiteiten, etmaalverdelingen (dag-avond-nacht) en verkeerssamenstelling (lichte-, middelzware- en zware motorvoertuigen) opgenomen.

4.3.2 Snelheid

De wegen in het plangebied hebben over het algemeen een maximum snelheid van 50 km/u. Voor de Hoofddijk geldt dat het gedeelte buiten de bebouwde kom een snelheidsregime heeft van 60 km/u. Op de HOV-baan geldt in het centrumgebied een maximum snelheid van 30 km/u. Na de halte UMC mag 70 km/u worden gereden. Deze snelheid geldt ook voor de busbaan die parallel loopt aan de Archimedeslaan en de Leuvenlaan.

Op de rijkswegen is de maximum snelheid 100 km/u voor lichte motorvoertuigen en 80 km/u voor vrachtverkeer. In de berekeningen is ter plaatse van krappe bochten 60 km/u aangehouden.

4.3.3 Wegdekverharding

Op vrijwel interne alle wegen ligt DAB (dicht asfalt beton). Een enkele strook met klinkers daargelaten (Lundlaan).

Op de rijkswegen ligt ZOAB (zeer open asfalt beton). Een uitzondering zijn de krappe bochten bij het klaverblad (knooppunt Rijnsweeerd) en de op- en afritten bij De Uithof; daar is DAB toegepast.

4.3.4 Geluidsbronnen

De berekeningen dienen per weg als afzonderlijke bron te worden uitgevoerd en getoetst. Normaal gesproken wordt een weg, die na een kruispunt doorloopt (al dan niet met een andere naam) niet als twee maar als één juridische bron worden beschouwd. In het geval van De Uithof is het niet altijd even duidelijk wat als één juridische bron moet worden beschouwd. Omdat opknippen automatisch leidt tot lagere geluidsniveaus, is een zo klein mogelijk aantal juridische bronnen samengesteld met zo lang mogelijke weglengtes.

Voor de rijkswegen zijn de A27 en A28 beschouwd waarbij (delen van) het knooppunt Rijnsweerd aan beide wegen is toegekend (en dus twee keer zijn berekend). Het (worst case-) effect van deze benadering is overigens beperkt omdat de doorgaande wegvakken bepalend zijn voor de hoogte van het berekende geluidsniveau.

Hieronder volgt een overzicht van de gehanteerde juridische bronnen:

- A27
- A28
- Archimedeslaan, Leuvenlaan inclusief busbaan (o.a. "lijn 11")
- HOV-baan (zowel delen "lijn 11" als "lijn 12")
- Budapestlaan, Princetonlaan, Sorbonnelaan, Toulouselaan, Helsinkilaan, Cambridgelaan
- Yalelaan, Limalaan, Munsterlaan, Marburglaan, Jenalaan
- Lundlaan, Hoofddijk
- Uppsalalaan
- Universiteitsweg, Bolognalaan, inrit UMC
- Weg naar P+R (nieuw aan te leggen weg)

5. RESULTATEN

5.1 Berekeningsresultaten per weg

In bijlage 4 zijn de resultaten per juridische bron opgenomen. De contouren zijn dekkend voor de desbetreffende zone en geven aan waar de geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde blijft (groen), een hogere waarde moet worden toegekend (oranje) of de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden (rood).

Aangezien de geluidsbelasting op verschillende hoogten soms kan variëren, worden daar waar relevant meerdere resultaten gepresenteerd.

A27
Binnen vrijwel de hele zone van 600 meter zal het geluid vanaf de A27 boven de maximale ontheffingswaarde van 53 dB uitkomen. De geluidsbelasting op de rand van de meest westelijk gelegen bestemmingsgebieden bedraagt maximaal 69 dB. Op een afstand van 600 meter is de geluidsbelasting afhankelijk van de hoogte circa 55-58 dB.

Alle nieuw te projecteren gebouwen binnen deze zone zullen in eerste instantie dan ook als doof moeten worden uitgevoerd. Nadere gedetailleerde berekeningen zullen moeten aantonen of er door afscherming (bijvoorbeeld de van de weg af gekeerde gevel) wellicht wel locaties zijn die onder de maximale ontheffingswaarde uitkomen. Daar zijn dan wel te openen delen mogelijk. Een berekening met de huidige bebouwde situatie laat zien dat dit geen probleem hoeft te zijn op bijvoorbeeld de begane grond. Een entree op die locaties moet dus tot de mogelijkheden behoren (zie bijlage 5 voor nadere toelichting).

A28
Ook voor de A28 geldt dat in het grootse gedeelte van de zone een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde is berekend. De geluidsbelasting zal bij het Wilhelmina Kinderziekenhuis in de range van circa 58-63 dB liggen.

Op een afstand van circa 500 meter vanaf de rand van de snelweg zal de maximale ontheffingswaarde van 53 dB alleen op de lagere verdiepingen niet worden overschreden.

Archimedeslaan, Leuvenlaan en busbaan (o.a. lijn 11)
De geluidsbelasting vanwege de Leuvenlaan zal de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschrijden. De geluidsbelasting kan in het bestemmingsplangebied (nabij parkeerplaats naast busbaan) maximaal 59 dB bedragen

HOV-baan
De geluidsbelasting vanwege de HOV-baan zal bij het UMC kunnen oplopen tot aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Op een enkele locatie kan er zelfs sprake zijn van een kleine overschrijding.

Budapestlaan tot en met Cambridgelaan
De geluidsbelasting zal de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschrijden. Een waarde van 57 dB kan maximaal voorkomen ter hoogte van het Wentgebouw.

Yalelaan incl. overige wegen zuidoosthoek
De geluidsbelasting zal de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschrijden. Een waarde van 56 dB kan maximaal voorkomen nabij de kruispunten van de wegen.

Lundlaan en Hoofddijk
De geluidsbelasting zal de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschrijden. Een waarde van 59 dB kan maximaal voorkomen ter hoogte van het Ronald McDonald Huis.

Uppsalalaan
De voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemmingen niet worden overschreden. In het kader van deze weg hoeft geen hogere waarde procedure te worden doorlopen.

Universiteitsweg en Bolognalaan
De geluidsbelasting zal de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschrijden. Een waarde van 59 dB kan maximaal voorkomen ter hoogte van het Ronald McDonald Huis.

Weg naar P+R (nieuw aan te leggen weg)
De voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal ter plaatse van de bestaande of geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen niet worden overschreden. In het kader van de aanleg van deze nieuwe weg en het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van deze weg hoeft derhalve verder geen Wgh-procedure te worden gevolgd.

5.2 Hogere waarden per kavel

Per weg en per kavel kan nu worden bepaald tot welke hogere waarde geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd. Deze hogere waarden zullen in een aparte procedure worden vastgelegd.

Aangezien de berekende waarden zijn gebaseerd op een model zonder afschermende en reflecterende gebouwen, is een gevoeligheidsanalyse gemaakt. Door de invloed van reflecties kan op een enkele locatie een verhoging van 1 dB voorkomen. De hogere waarden worden daarom van deze marge voorzien.

In de tabel in bijlage 4 zijn de te verlenen hogere waarden opgenomen.

5.3 Cumulatie

In bijlage 4 is een figuur opgenomen met de gecumuleerde geluidsbelastingen in het gebied. De gepresenteerde waarden zijn zonder aftrek art 110 g Wgh.

De hoogste gecumuleerde geluidsbelastingen ter plaatse van de bestemmingskavels komen voor direct nabij de rijkswegen en bedraagt 72 dB. Het gros van het gebied heeft een gecumuleerde geluidsbelasting boven de 55 dB en bedraagt buiten de zone van de rijkswegen maximaal 68 dB. Met deze waarden moet rekening worden gehouden bij de bepaling van de geluidwering van de gevels teneinde te kunnen voldoen aan de wettelijke grenswaarden voor het binnenniveau. De waarde van 68 dB komt (na aftrek 5 dB conform art 110 g Wgh) overeen met de maximale ontheffingswaarde en is daarmee verantwoord.

6. CONCLUSIE

Het gebied van De Uithof wordt omringd door de drukke rijkswegen A27 en A28. Deze wegen zijn verantwoordelijk voor een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde in het geheel of grote delen van de 600 meter zone langs deze wegen. In dit gebied zullen dus vrijwel alleen geluidsgevoelige bestemmingen met dove gevels (zonder te openen delen) kunnen worden gebouwd. Door middel van afscherming door eigen of andere gebouwen zal het op maaiveldniveau vaak wel mogelijk zijn om een plek te vinden met een geluidsbelasting onder de maximale ontheffingswaarde. Hiermee wordt de realisatie van een entree op voorhand niet onmogelijk gemaakt.

Ten gevolge van de binnenplanse wegen zal de maximale ontheffingswaarde nergens worden overschreden (uitgezonderd een incidentele locatie van de UMC nabij de HOV-baan).

Voor een combinatie van acht wegen en 21 kavels moet een hogere waarde procedure worden gevolgd.

Bijlage 1: Verkeersintensiteiten

Binnenplanse wegen			Etmaal-	Verdeling etmaal [%]			Verdeling categorieën[%]		
Weg / wegvak	Van	Naar	intensiteit	D	A	N	licht	middel	zwaar
Weg tot de Wetenschap	A27	Sorbonnelaan	6400	87	9	4	98	1.5	0.5
Archimedeslaan	A27	Sorbonnelaan	2700	89	8	3	98	1.5	0.5
Leuvenlaan	Sorbonnelaan	Budapestlaan	5600	93	5	2	97.5	1.5	1
Leuvenlaan	Budapestlaan	Universiteitsweg	6000	93	5	2	97.5	1.5	1
Budapestlaan + Noordwesthoek			2000	93	5	2	97	2	1
Sorbonnelaan	Leuvenlaan	Weg tot de Wetenschap	4600	89	8	3	98	1.5	0.5
Sorbonnelaan	Weg tot de Wetenschap	Wentgebouw	3900	88	8	4	98	1.5	0.5
Sorbonnelaan,Toulouselaan, Helsinkilaan,Cambridgelaan	Wentgebouw	Studentenflat	2500	88	8	4	98	1.5	0.5
Cambridgelaan	Studentenflat	Universiteitsweg	5300	88	8	4	98	1.5	0.5
Yalelaan + Zuidoosthoek			1500	88	8	4	97	2	1
Universiteitsweg	De Bilt	Afrit A28 noord	21200	88	8	4	98	1.5	0.5
Universiteitsweg	Afrit A28 noord	Afrit A28 zuid	21900	88	8	4	98	1.5	0.5
Universiteitsweg	Afrit A28 zuid	Lundlaan	21800	88	8	4	98	1.5	0.5
Universiteitsweg	Lundlaan	Uppsalalaan	11500	88	8	4	98	1.5	0.5
Universiteitsweg	Uppsalalaan	Leuvenlaan	11200	88	8	4	98	1.5	0.5
Universiteitsweg	Leuvenlaan	Heidelberglaan	8900	88	8	4	98	1.5	0.5
Universiteitsweg	Heidelberglaan	Inrit parkeerplaats	6700	88	8	4	98	1.5	0.5
Universiteitsweg	Inrit parkeerplaats	Cambridgelaan	6500	88	8	4	98	1.5	0.5
Lundlaan			10800	88	8	4	98	1.5	0.5
Hoofddijk			1100	88	8	4	98	1.5	0.5
P+R	Universiteitsweg	P+R	4000	88	8	4	98	1.5	0.5
Uppsalalaan			400	88	8	4	98	1.5	0.5
UMC	Universiteitsweg	UMC	2300	88	8	4	98	1.5	0.5
HOV-lijn 11	A27	HOV-lijn 11 en 12	518	83.4	6.2	10.4	0	100	0
HOV-lijn 12	Sorbonnelaan	HOV-lijn 11 en 12	824	85.4	7.8	6.8	0	100	0
HOV-lijn 11 en 12	HOV-lijn 11	UMC	1276	82.9	8.5	8.6	0	100	0

Modelversie VRU 2.0 Utr 1.0 / 2020 plan

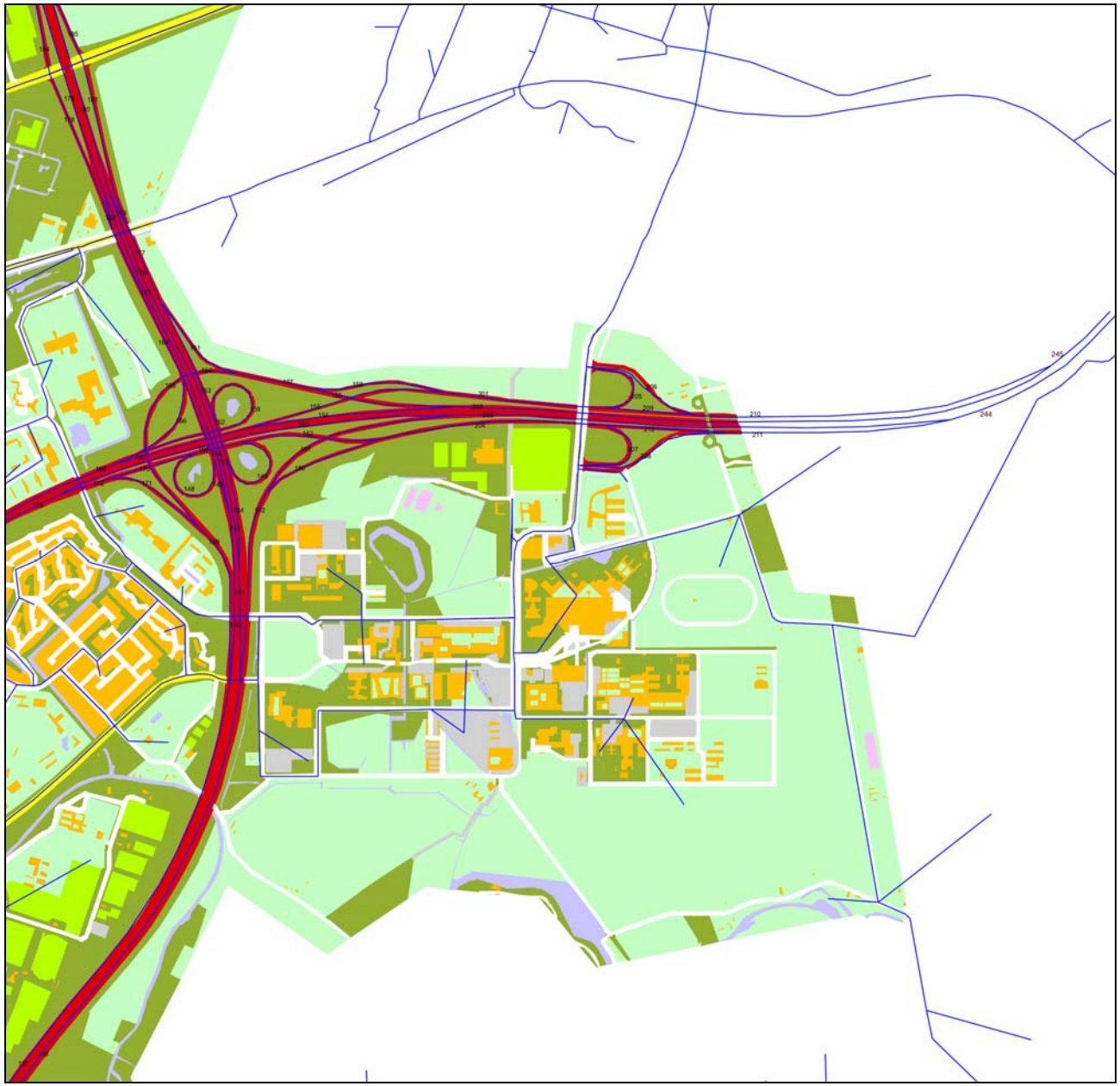
Rijkswegen

Nr	Etmaalintensiteit	Li dag	Li avond	Li nacht	Mz dag	Mz avond	Mz nacht	Zw dag	Zw avond	Zw nacht
137	119770	0.580078	0.119194	0.095355	0.049974	0.010269	0.008215	0.099948	0.020537	0.01643
138	130280	0.59581	0.122427	0.097941	0.04473	0.009191	0.007353	0.08946	0.018382	0.014706
139	58020	0.540933	0.111151	0.088921	0.063022	0.01295	0.01036	0.126045	0.0259	0.02072
140	61790	0.617072	0.126796	0.101436	0.037643	0.007735	0.006188	0.075285	0.01547	0.012376
141	68550	0.632471	0.12996	0.103968	0.03251	0.00668	0.005344	0.06502	0.01336	0.010688
142	61790	0.555656	0.114176	0.091341	0.058115	0.011941	0.009553	0.116229	0.023883	0.019106
143	52640	0.610573	0.12546	0.100368	0.039809	0.00818	0.006544	0.079618	0.01636	0.013088
144	15930	0.704967	0.144856	0.115885	0.008344	0.001715	0.001372	0.016689	0.003429	0.002743
145	11760	0.695331	0.142876	0.114301	0.011556	0.002375	0.0019	0.023113	0.004749	0.003799
146	50040	0.5985	0.122979	0.098384	0.043833	0.009007	0.007205	0.087667	0.018014	0.014411
147	52640	0.610573	0.12546	0.100368	0.039809	0.00818	0.006544	0.079618	0.01636	0.013088
148	9810	0.676917	0.139093	0.111274	0.017694	0.003636	0.002909	0.035389	0.007272	0.005817
149	5490	0.711365	0.146171	0.116937	0.006212	0.001276	0.001021	0.012423	0.002553	0.002042
150	10900	0.707056	0.145285	0.116228	0.007648	0.001572	0.001257	0.015296	0.003143	0.002514
151	50900	0.521648	0.107188	0.085751	0.069451	0.014271	0.011417	0.138901	0.028541	0.022833
152	10460	0.679851	0.139695	0.111756	0.016716	0.003435	0.002748	0.033433	0.00687	0.005496
153	6330	0.713295	0.146567	0.117254	0.005568	0.001144	0.000915	0.011137	0.002288	0.001831
154	10730	0.713712	0.146653	0.117322	0.005429	0.001116	0.000893	0.010859	0.002231	0.001785
155	870	0.729272	0.14985	0.11988	0.000243	4.98E-05	3.99E-05	0.000485	9.97E-05	7.98E-05
156	50710	0.515961	0.106012	0.084809	0.071346	0.01466	0.011728	0.142692	0.02932	0.023456

Nr	Etmaalintensiteit	Li dag	Li avond	Li nacht	Mz dag	Mz avond	Mz nacht	Zw dag	Zw avond	Zw nacht
			9	6						
157	64590	0.557494	0.11455 3	0.09164 3	0.057502	0.011816	0.009452	0.115004	0.023631	0.018905
158	13890	0.701035	0.14404 8	0.11523 9	0.009655	0.001984	0.001587	0.01931	0.003968	0.003174
159	4100	0.720094	0.14796 4	0.11837 2	0.003302	0.000679	0.000543	0.006604	0.001357	0.001086
160	53740	0.52786	0.10846 4	0.08677 1	0.06738	0.013845	0.011076	0.13476	0.02769	0.022152
161	10870	0.687257	0.14121 7	0.11297 4	0.014248	0.002928	0.002342	0.028495	0.005855	0.004684
162	21410	0.706627	0.14519 7	0.11615 8	0.007791	0.001601	0.001281	0.015582	0.003202	0.002561
163	17320	0.70337	0.14452 8	0.11562 2	0.008877	0.001824	0.001459	0.017754	0.003648	0.002918
164	29190	0.693683	0.14253 8	0.11403	0.012106	0.002487	0.00199	0.024212	0.004975	0.00398
165	53740	0.52786	0.10846 4	0.08677 1	0.06738	0.013845	0.011076	0.13476	0.02769	0.022152
166	7620	0.71466	0.14684 8	0.11747 8	0.005113	0.001051	0.000841	0.010227	0.002101	0.001681
167	11600	0.714701	0.14685 6	0.11748 5	0.0051	0.001048	0.000838	0.010199	0.002096	0.001677
168	23320	0.715599	0.14704 1	0.11763 3	0.0048	0.000986	0.000789	0.0096	0.001973	0.001578
169	15950	0.689992	0.14177 9	0.11342 3	0.013336	0.00274	0.002192	0.026672	0.00548	0.004384
170	6140	0.71325	0.14655 8	0.11724 7	0.005583	0.001147	0.000918	0.011167	0.002295	0.001836
171	4290	0.709392	0.14576 5	0.11661 2	0.006869	0.001412	0.001129	0.013739	0.002823	0.002258
172	10430	0.711689	0.14623 7	0.11699	0.006104	0.001254	0.001003	0.012207	0.002508	0.002007
173	16760	0.712361	0.14637 6	0.11710 1	0.00588	0.001208	0.000967	0.011759	0.002416	0.001933
174	40080	0.71424	0.14676 2	0.11740 9	0.005253	0.001079	0.000864	0.010507	0.002159	0.001727
175	50040	0.5985	0.12297 9	0.09838 4	0.043833	0.009007	0.007205	0.087667	0.018014	0.014411

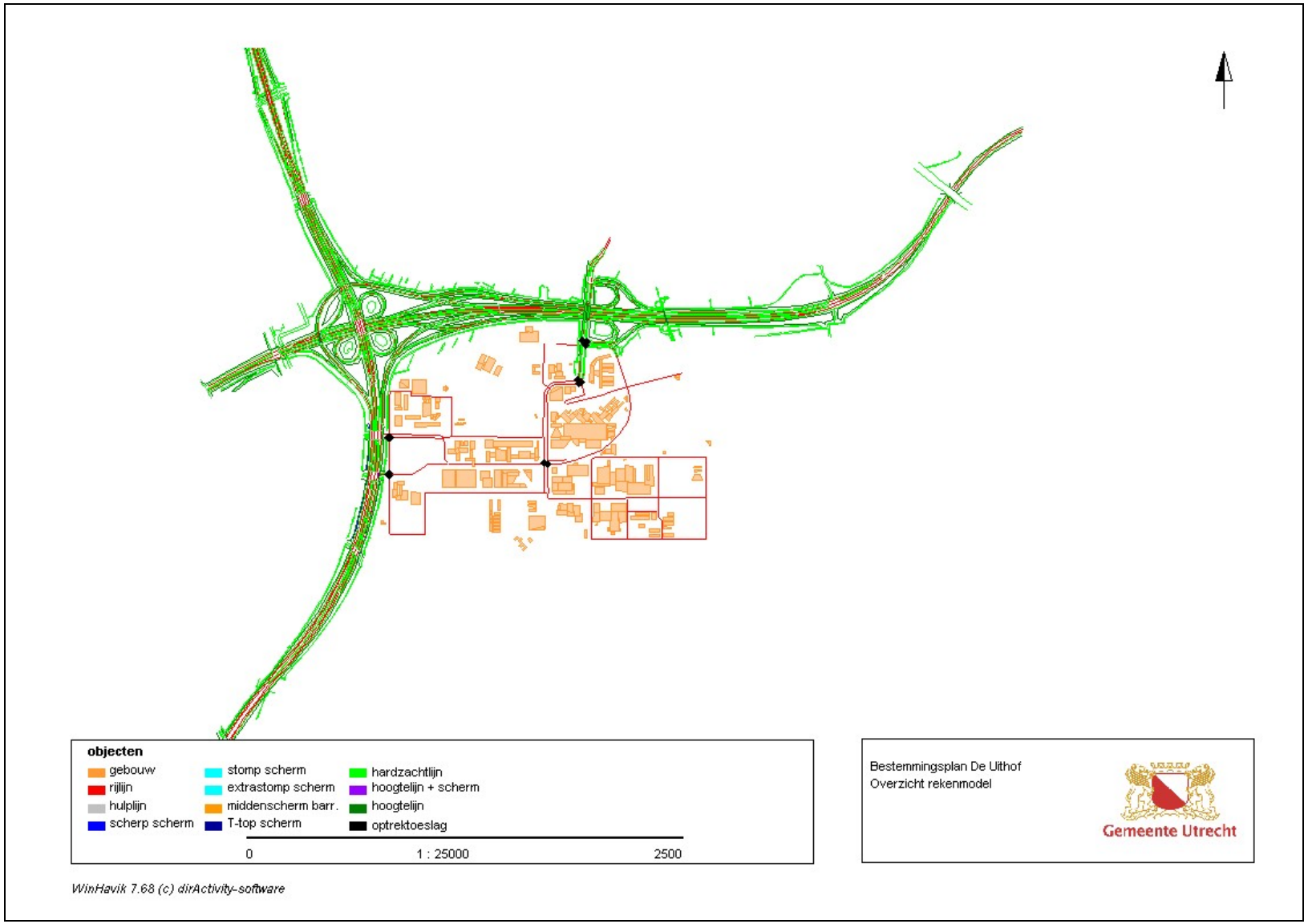
Nr	Etmaalintensiteit	Li dag	Li avond	Li nacht	Mz dag	Mz avond	Mz nacht	Zw dag	Zw avond	Zw nacht
176	52640	0.610573	0.12546	0.100368	0.039809	0.00818	0.006544	0.079618	0.01636	0.013088
177	28180	0.696648	0.143147	0.114517	0.011117	0.002284	0.001828	0.022235	0.004569	0.003655
178	14010	0.698079	0.143441	0.114753	0.01064	0.002186	0.001749	0.021281	0.004373	0.003498
179	65200	0.621054	0.127614	0.102091	0.036315	0.007462	0.00597	0.072631	0.014924	0.011939
180	66360	0.628209	0.129084	0.103267	0.03393	0.006972	0.005578	0.067861	0.013944	0.011155
181	14450	0.702974	0.144447	0.115557	0.009009	0.001851	0.001481	0.018017	0.003702	0.002962
182	15180	0.689798	0.141739	0.113391	0.013401	0.002754	0.002203	0.026802	0.005507	0.004406
183	13730	0.690386	0.141868	0.113488	0.013205	0.002713	0.002171	0.026409	0.005427	0.004341
184	11830	0.697067	0.143233	0.114586	0.010978	0.002256	0.001805	0.021955	0.004511	0.003609
185	12630	0.710607	0.146015	0.116812	0.006464	0.001328	0.001063	0.012929	0.002657	0.002125
201	14760	0.702473	0.144344	0.115475	0.009176	0.001885	0.001508	0.018351	0.003771	0.003017
202	61440	0.552804	0.11359	0.090872	0.059065	0.012137	0.009709	0.118131	0.024273	0.019419
203	57220	0.545983	0.112188	0.089751	0.061339	0.012604	0.010083	0.122678	0.025208	0.020166
204	21360	0.693326	0.142464	0.113971	0.012225	0.002512	0.00201	0.024449	0.005024	0.004019
205	13130	0.698961	0.143622	0.114898	0.010346	0.002126	0.001701	0.020693	0.004252	0.003402
206	3780	0.71609	0.147142	0.117713	0.004637	0.000953	0.000762	0.009273	0.001905	0.001524
207	14300	0.709299	0.145746	0.116597	0.0069	0.001418	0.001134	0.013801	0.002836	0.002269
208	3740	0.7162	0.147164	0.117731	0.0046	0.000945	0.000756	0.0092	0.00189	0.001512
209	1630	0.73	0.15	0.12	0	0	0	0	0	0
210	5410	0.719759	0.147896	0.118317	0.003414	0.000701	0.000561	0.006827	0.001403	0.001122

Nr	Etmaalintensiteit	Li dag	Li avond	Li nacht	Mz dag	Mz avond	Mz nacht	Zw dag	Zw avond	Zw nacht
211	10810	0.682435	0.14022 6	0.11218 1	0.015855	0.003258	0.002606	0.03171	0.006516	0.005213
212	7070	0.661294	0.13588 2	0.10870 6	0.022902	0.004706	0.003765	0.045804	0.009412	0.007529
244	68020	0.570154	0.11715 5	0.09372 4	0.053282	0.010948	0.008759	0.106564	0.021897	0.017517
245	66850	0.568929	0.11690 3	0.09352 3	0.05369	0.011032	0.008826	0.107381	0.022065	0.017652

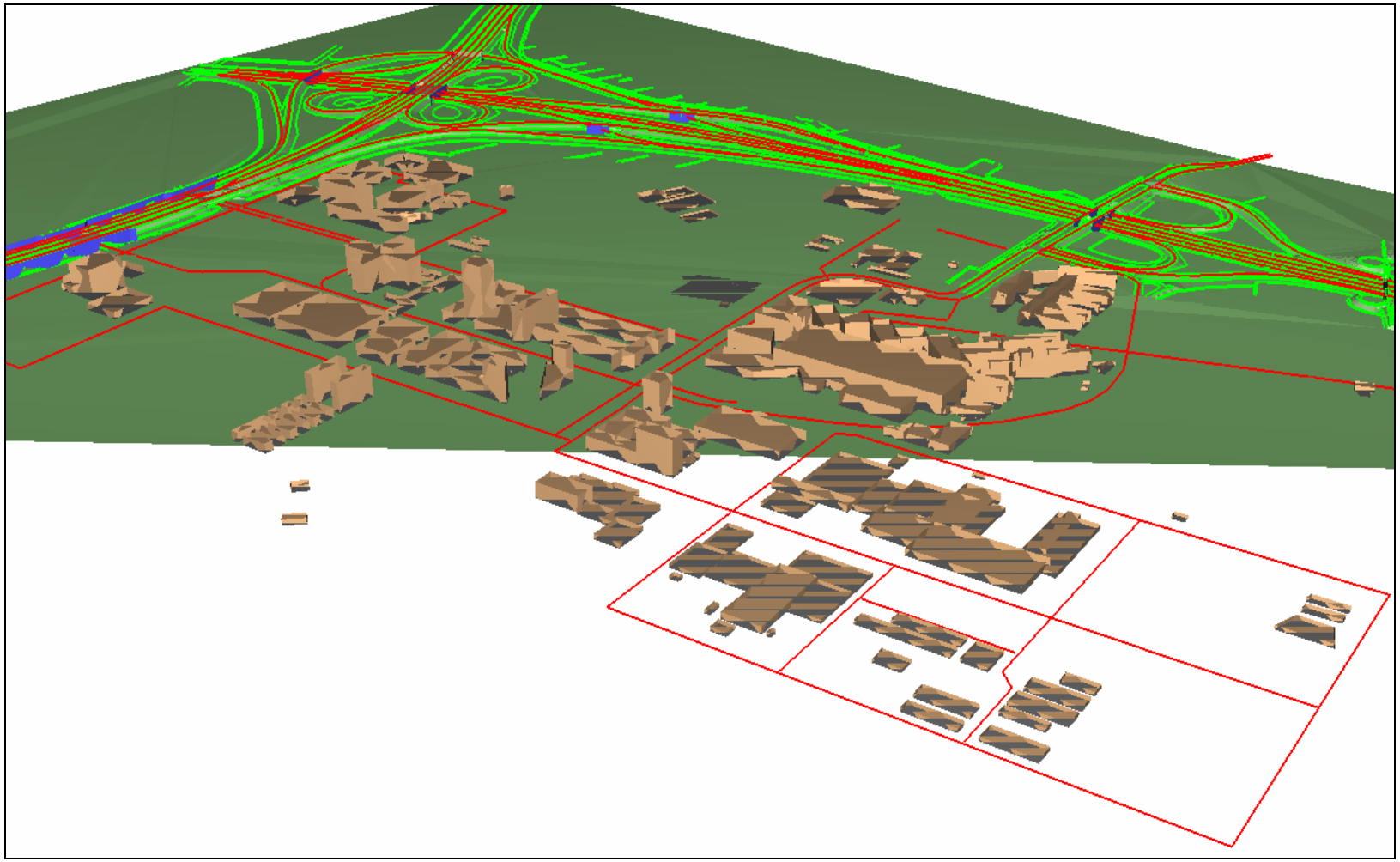


Nummers wegvakken rijkswegen

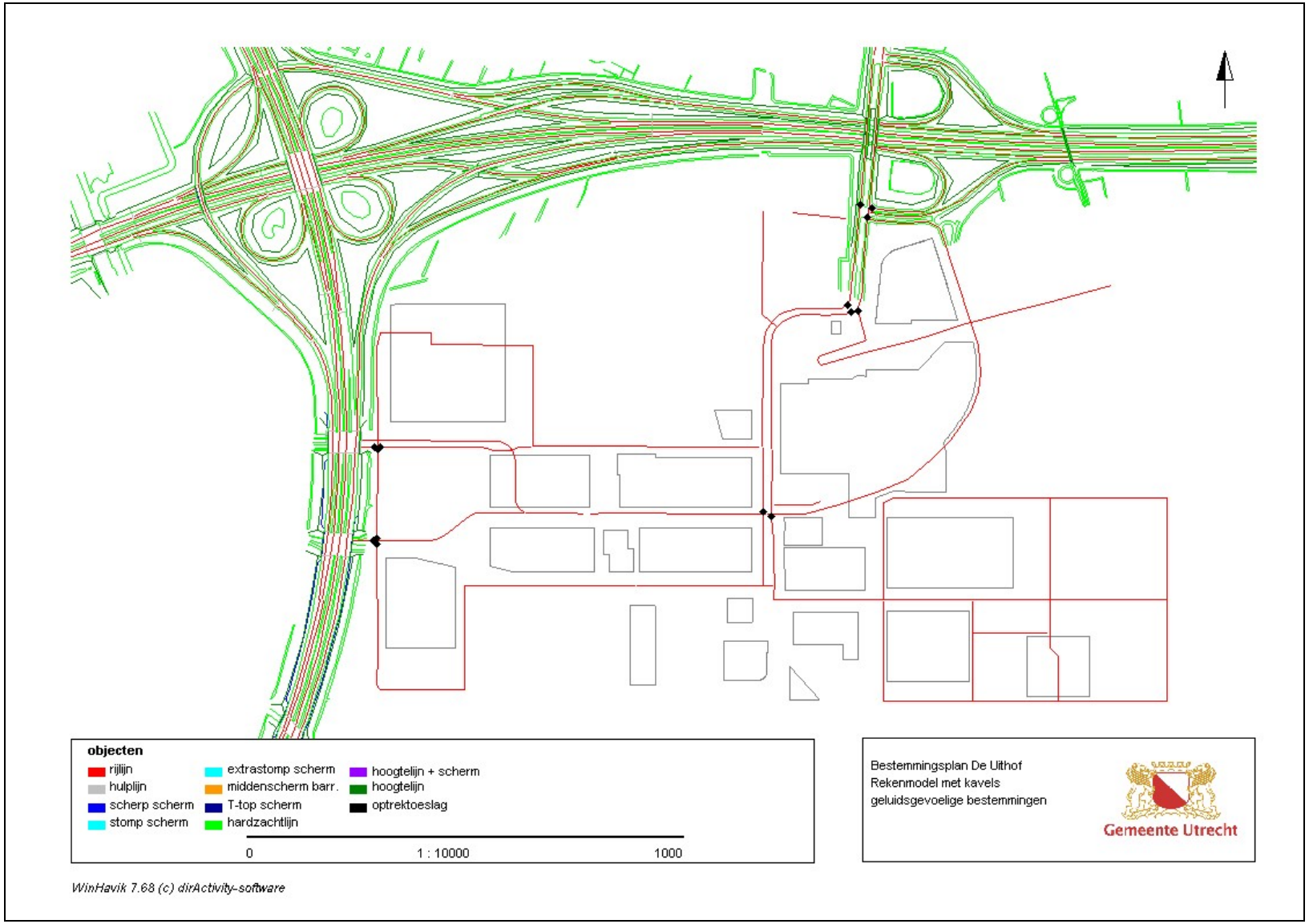
Bijlage 2: Rekenmodel



Rekenmodel met bestaande gebouwen



3D-impressie rekenmodel



Rekenmodel met geluidsgevoelige bestemmingskavels

Bijlage 3: Plankaart met kavelnummers



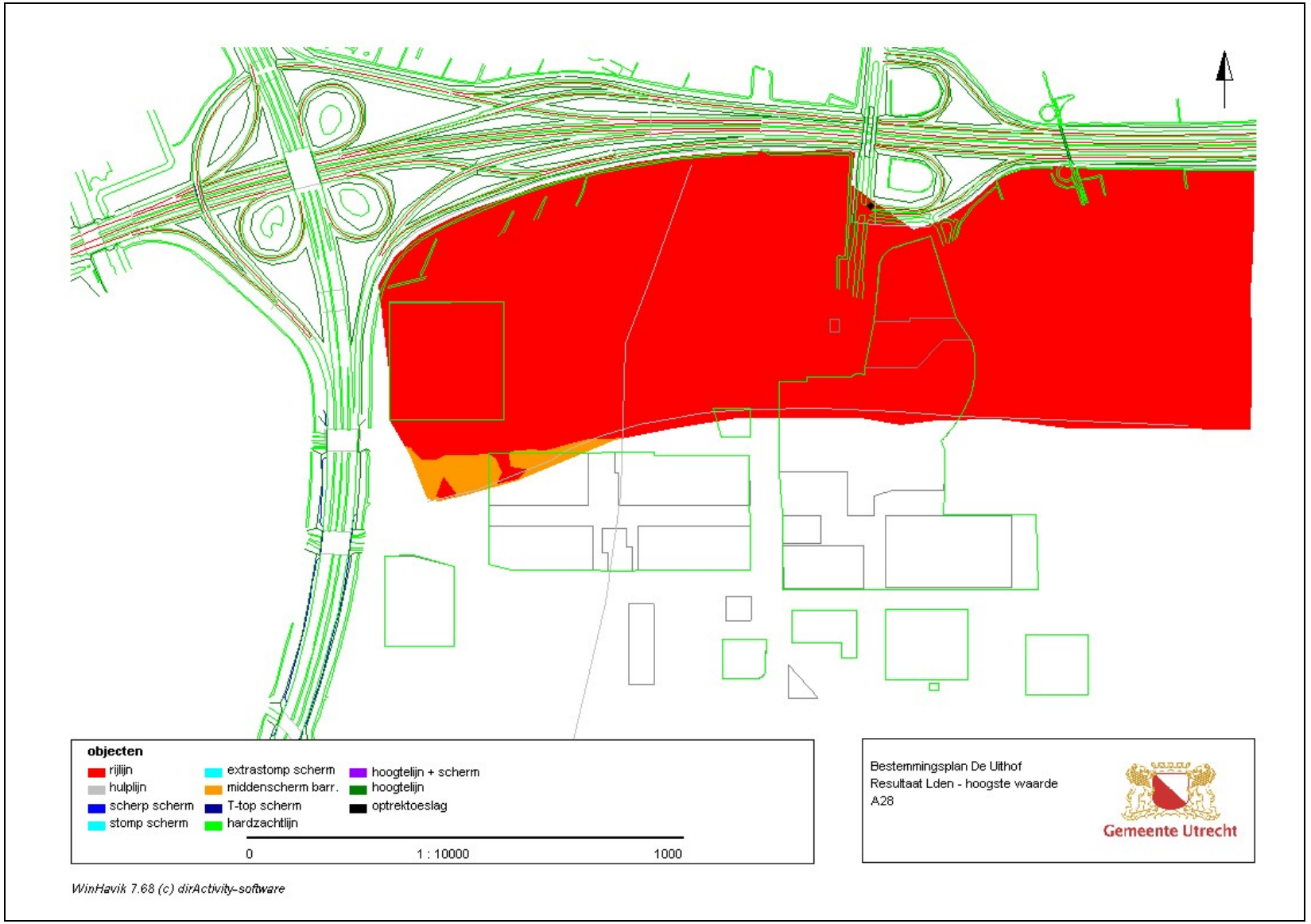
Bijlage 4: Resultaten

Legenda contouren binnen geluidszone

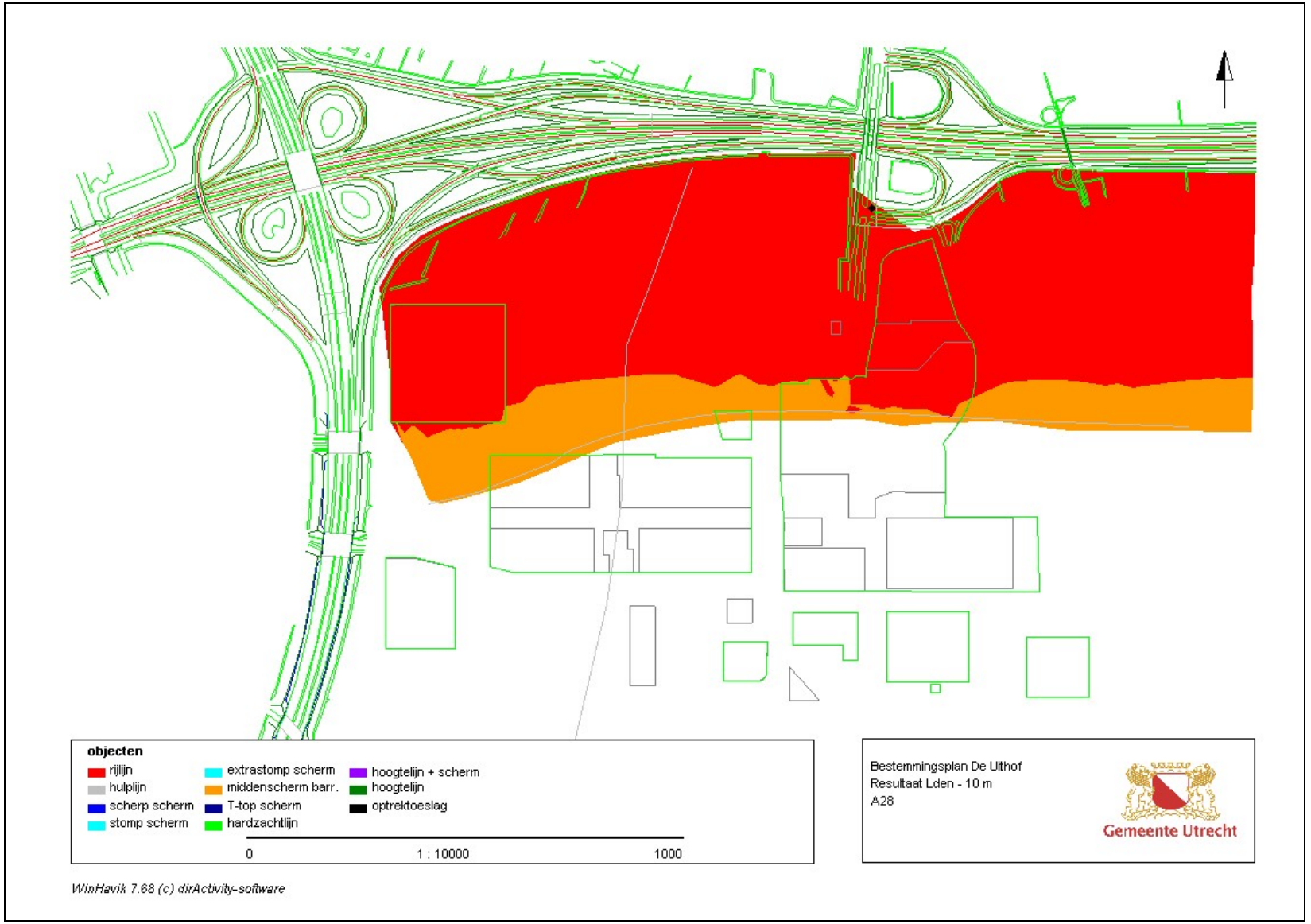
	Op of onder de voorkeurswaarde: ≤48dB *(geen beperkingen)*
	Boven de voorkeurswaarde: >48 dB; onder de maximale ontheffingswaarde: ≤53 dB voor de rijkswegen of ≤63 dB voor de overige wegen *(hogere waarde benodigd)*
	Boven de maximale ontheffingswaarde: >53 dB voor de rijkswegen of >63 dB voor de overige wegen *(geen geluidsgevoelige bestemmingen of dove gevel)*


objecten
rijlijn
hulplijn
scherp scherm
stomp scherm
extrastomp scherm
middenscherm barr.
T-top scherm
hardzachtlijn
hoogtelijn + scherm
hoogtelijn
0
1 : 10000
1000
Bestemmingsplan De Uithof
Resultaat Lden - hoogste waarde
A27
Gemeente Utrecht
WinHavik 7.68 (c) dirActivity-software

A27



A28 – hoogste waarde



A28 – contour op 10 m hoogte



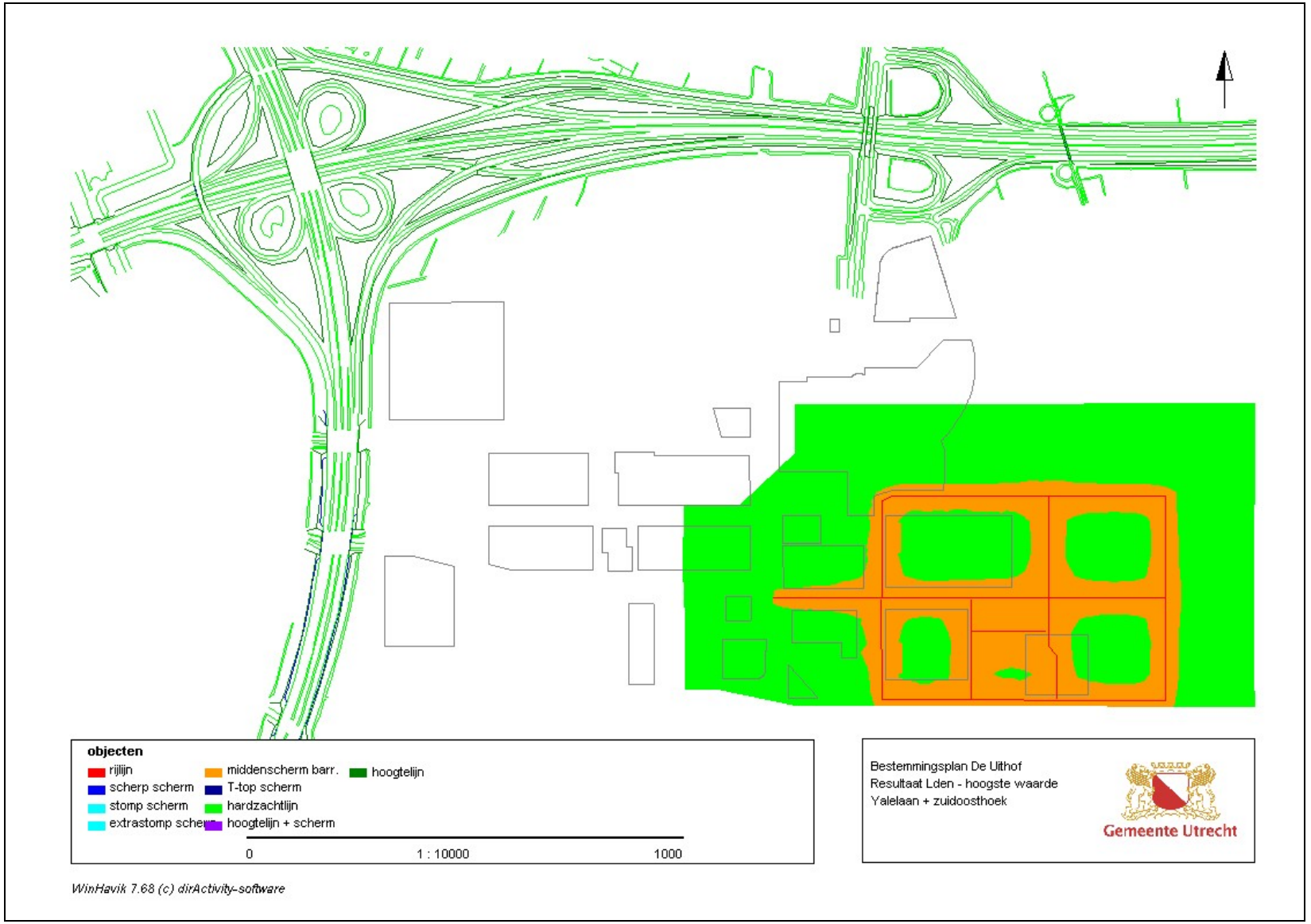
Archimedeslaan, Leuvenlaan, busbaan (o.a. lijn 11)


objecten
rijlijn
scherp scherm
stomp scherm
extrastomp scherm
middenscherm barr.
T-top scherm
hardzachtlijn
hoogtelijn + scherm
hoogtelijn
optrektoeslag
0
1 : 10000
1000
Bestemmingsplan De Uithof
Resultaat Lden - hoogste waarde
HOV-baan
Gemeente Utrecht
WinHavik 7.68 (c) dirActivity-software

HOV



Budapestlaan t/m Cambridgelaan



Yalelaan + zuidoosthoek



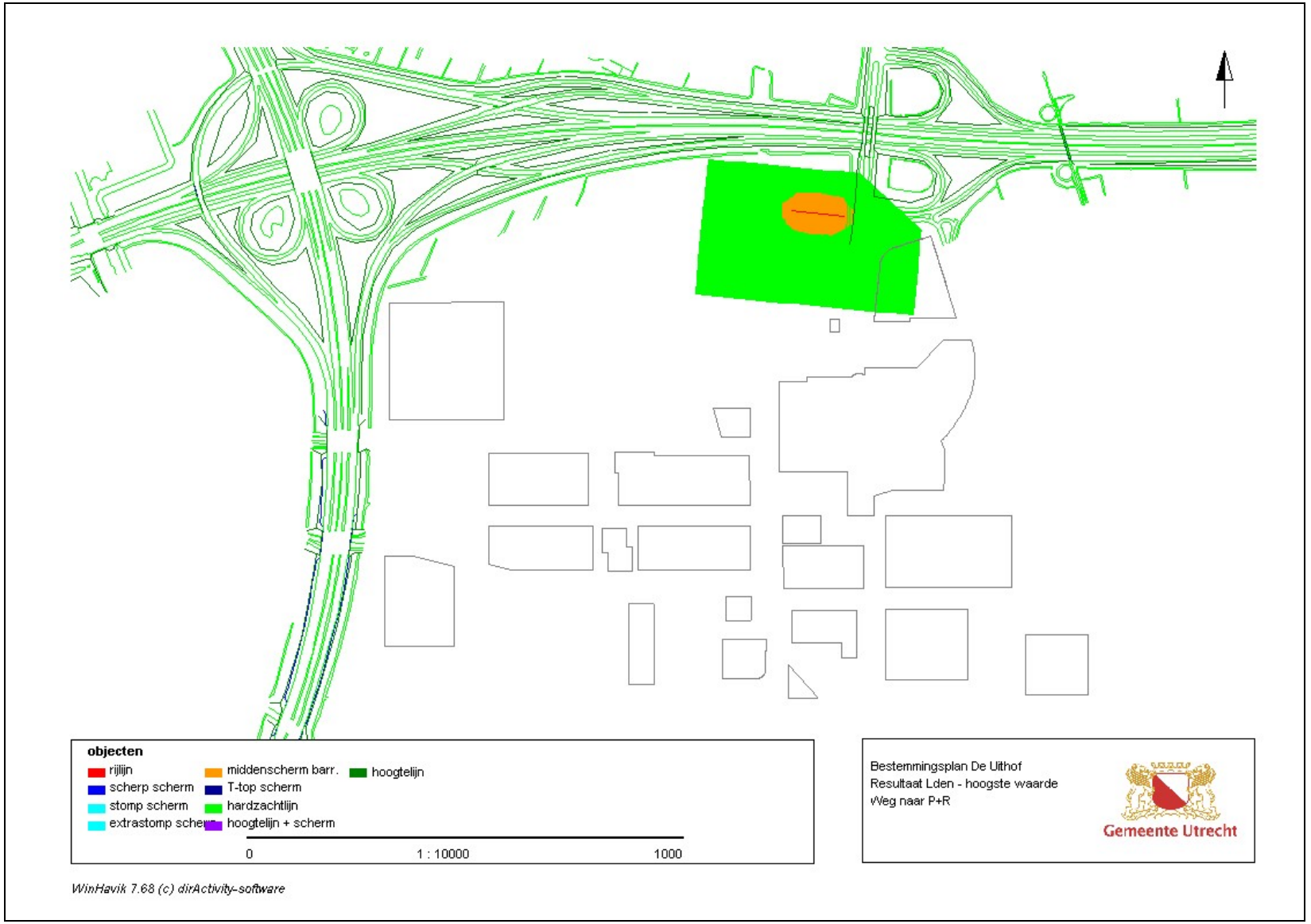
Lundlaan + Hoofddijk



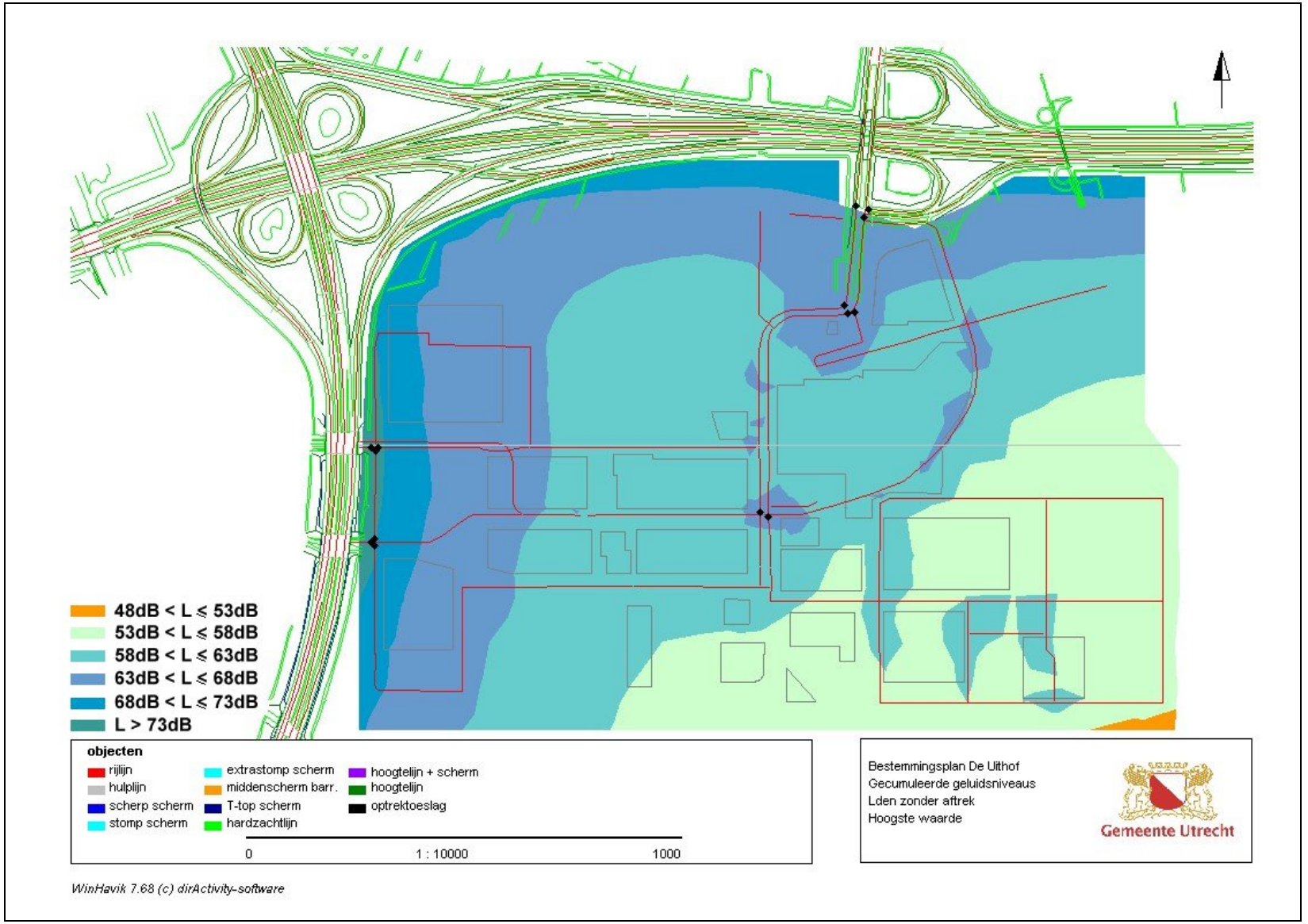
Uppsalalaan



Universiteitsweg + Bolognalaan


objecten
rijlijn
scherp scherm
stomp scherm
extrastomp scherm
middenscherm barr.
T-top scherm
hardzachtlijn
hoogtelijn + scherm
hoogtelijn
0
1 : 10000
1000
Bestemmingsplan De Uithof
Resultaat Lden - hoogste waarde
Weg naar P+R
Gemeente Utrecht
WinHavik 7.68 (c) dirActivity-software

Weg naar P+R


48dB < L ≤ 53dB
53dB < L ≤ 58dB
58dB < L ≤ 63dB
63dB < L ≤ 68dB
68dB < L ≤ 73dB
L > 73dB
objecten
rijlijn
hulplijn
scherp scherm
stomp scherm
extrastomp scherm
middenscherm barr.
T-top scherm
hardzachtlijn
hoogtelijn + scherm
hoogtelijn
optrektoeslag
0
1 : 10000
1000
Bestemmingsplan De Uithof
Gecumuleerde geluidsniveaus
Lden zonder aftrek
Hoogste waarde
Gemeente Utrecht
WinHavik 7.68 (c) dirActivity-software

Cumulatie

Tabel Hogere waarden

Weg	Kavelnummer																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
A27	53	53	53	53	53	53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A28	53	-	53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53	-	53	53	53	-	-	-
Leuvenlaan en busbaan	55	-	60	-	-	57	-	-	-	-	-	-	-	56	-	-	-	-	-	-	-
HOV-baan	53	55	58	51	-	-	-	-	-	-	52	-	-	-	60	63	-	59	-	-	-
Budapestlaan - Cambridgelaan	58	58	-	51	52	-	54	-	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51	54	-
Yalelaan +zuidoosthoek	-	-	-	-	-	-	-	-	52	51	55	56	57	-	-	53	-	-	-	-	-
Lundlaan en Hoofddijk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57	60	57	-	-	-
Universiteitsweg en Bolognalaan	-	-	-	-	-	56	55	-	55	-	-	-	-	57	55	58	60	57	-	50	-

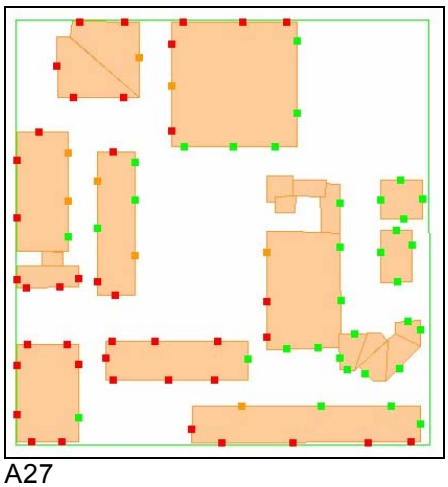
Een "-" houdt in dat het betreffende kavel buiten de zone van de weg ligt of een geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde heeft.
Voor de Uppsalalaan en de weg naar P+R zijn geen hogere waarden benodigd.

Bijlage 5: Onderzoek interne afscherming

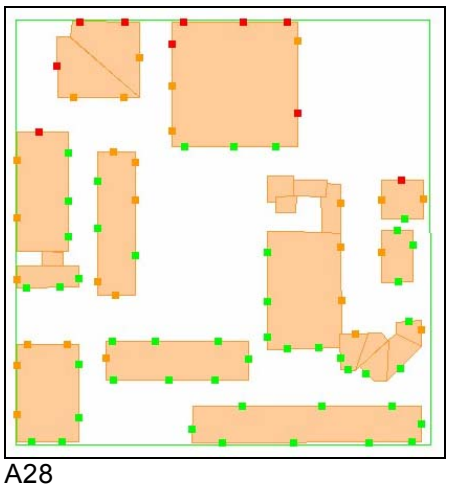
Veel bestemmingen liggen binnen de zones van meerdere geluidsbronnen. Meerdere resultaten zijn dus van belang met het oog op het hebben van een luwe gevel (bij woningen) of ter beantwoording van de vraag of er gevels kunnen worden gerealiseerd die níet doof hoeven te zijn.

Hieronder wordt ingezoomd op de noordwestthoek waar de berekeningsresultaten (invallend geluidsniveau óp de gevel) is gepresenteerd voor de begane grond (1.5 meter hoogte). Een groene kleur betekent dat de geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde blijft (48 dB). Een rode kleur geeft een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde weer (53 dB voor de rijkswegen en 63 dB voor de overige wegen). De oranje kleur zit hier tussen in (hogere waarde).

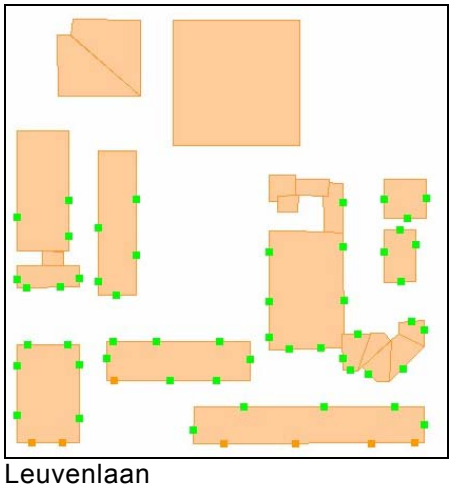
Uit een vergelijk is op te maken dat er voor elk gebouw een zijde is te vinden waar de maximale ontheffingswaarde voor geen enkele bron wordt overschreden.



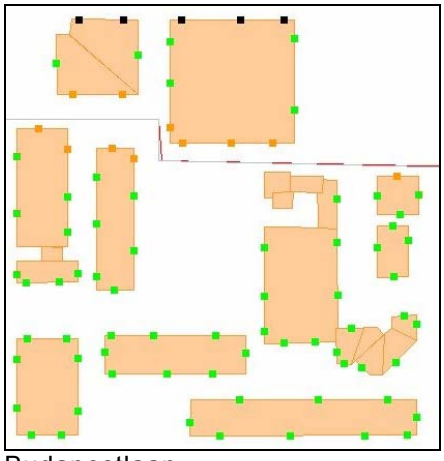
A27



A28



Leuvenlaan



Budapestlaan

Bijlage 3

Analyse externe veiligheid De Uithof

rapportage

ANALYSE EXTERNE VEILIGHEID DE UITHOF
RAPPORTAGE

GEMEENTE UTRECHT

STATUS: DEFINITIEF CONCEPT

20 oktober 2009

D01011

Inhoud

1 **Inleiding** 3
- **1.1** Aanleiding en doel 3
- **1.2** Leeswijzer 3

2 **Beleid en wet- en regelgeving** 4
- **2.1** Inleiding 4
- **2.2** Beleid 4
- **2.3** Wet- en regelgeving 4
  - 2.3.1 Transport Gevaarlijke Stoffen 4

3 **Methode en uitgangspunten** 6
- **3.1** Inleiding 6
- **3.2** Onderzoeksgebied 6
  - 3.2.1 Huidige RO-situatie 7
  - 3.2.2 Toekomstige RO-situatie 7
- **3.3** Risicoberekeningsmethodiek 9
  - 3.3.1 Transport gevaarlijke stoffen 10

4 **Resultaten** 11
- **4.1** Inleiding 11
- **4.2** Plaatsgebonden risico 11
- **4.3** Groepsrisico 13

5 **Conclusie** 16

1 **Referentie** 17

2 **Bevolkingsdichtheden** 18

HOOFDSTUK

1 Inleiding

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Het bestemmingsplan De Uithof in Utrecht wordt gewijzigd ten behoeve van meerdere bouwplannen met functies als onderwijs, zorg, wonen en werken. Enige bouwplannen liggen binnen 200 m van "de oksel" van het knooppunt Rijnsweerd (A27/A28).
De verhoging van de personendichtheid in dit gebied zou kunnen leiden tot een verhoging van het groepsrisico met betrekking tot de Externe Veiligheid rond het transport van gevaarlijke stoffen over de snelwegen.

De gemeente heeft aan ARCADIS opdracht gegeven een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uit te voeren. De QRA is van belang in de ruimtelijke ontwikkelingsprocedure en de afweging van het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de bouwplannen. Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) dient bij bestemmingsplanwijzigingen getoetst te worden aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Indien het groepsrisico wordt verhoogd dient een verantwoording van het groepsrisico te worden doorlopen.

In deze rapportage wordt de QRA beschreven voor de oksel van het knooppunt Rijnsweerd (A27/A28) en de daaraan parallel lopende hoofdbaan van de A27. De beoordeling van het Externe Veiligheidsrisico wordt uitgevoerd voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) in de huidige situatie en de situatie na realisatie van de bouwplannen. Daarbij vindt toetsing aan de normen voor het PR en het GR plaats. De QRA vormt tevens de eerste fase in een eventueel benodigde verantwoording van het groepsrisico op grond van de circulaire RNVGS.

1.2 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt de wetgeving op het gebied van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen weergegeven. De uitgangspunten en de methode worden in hoofdstuk 3 besproken. Het plangebied wordt in paragraaf 3.2 behandeld. Vervolgens worden de risicoberekeningsmethodiek en het transport van gevaarlijke stoffen over de oksel van het knooppunt Rijnsweerd in paragraaf 3.3 beschreven. Dit rapport wordt met de resultaten en conclusies, de hoofdstukken 4 en 5, afgesloten.

HOOFDSTUK

2 Beleid en wet- en regelgeving

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt naast de van toepassing zijnde wet- en regelgeving ook het beleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen besproken. Het beleid voor het Basisnet wordt ook toegelicht.

2.2 BELEID

In 2006 heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen [1] uitgebracht. De nota is opgesteld met als doel een toekomstvaste oplossing voor de borging van veiligheid bij toenemende ruimtelijke ontwikkelingen en toenemende transporten van gevaarlijke stoffen te bieden. Deze toekomstvastheid komt tot uiting in de vorming van het zogenaamde Basisnet (spoor I van de Nota) voor de modaliteiten Spoor, Weg en Water. Binnen een Basisnet worden de transportassen ingedeeld in categorieën. In spoor II van de Nota, wordt beleid geformuleerd om het vervoer van gevaarlijke stoffen door middel van bronmaatregelen veiliger te maken.

Het Basisnet wordt momenteel ontwikkeld en gaat over de hoofdroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In de praktijk gaat het voor Basisnet Weg vrijwel alleen over Rijkswegen. In deze studie wordt geanticipeerd op het Basisnet dat naar verwachting in 2011 in werking zal treden.

2.3 WET- EN REGELGEVING

2.3.1 TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is sinds 2004 de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen [2] van toepassing. Deze Circulaire is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen [3] en het BEVI [4]. In de Circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het BEVI. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de uitwerking van de normen/grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en hoe een verhoogd groepsrisico verantwoord moet worden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit.

Het PR wordt bepaald door te stellen dat een (fictieve) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het PR is geheel afhankelijk van de hoeveelheid vervoer en de aard van gevaarlijke stoffen en de ongevalsfrequentie. Het PR kan als contour worden weergegeven op een topografische kaart door middel van lijnen die getrokken zijn door de punten met een gelijk risico.

De grenswaarde van het PR voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet binnen deze contour worden toegevoegd. Op termijn zal de PR10^{-6} ook voor bestaande situaties als grenswaarde gaan gelden. Het Rijk heeft echter nog geen inzicht gegeven in wanneer dit het geval zal zijn.
Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het Externe Veiligheidsrisico op en buiten deze contour als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongevals- en uitstromingsfrequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Bij het aangeven van representatieve aantallen personen wordt gewerkt vanuit zowel de kwetsbare als de minder kwetsbare bestemmingen. Met het GR wordt aangegeven hoe hoog het totale aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers (N) groter wordt, moet de kans (f) op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Dit resulteert in een fN-curve waarbij de kans tegen het aantal slachtoffers is uitgezet. Bij het bepalen van het GR wordt er getoetst aan de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde is geen norm of grenswaarde, maar geldt als ijkpunt. In de praktijk wordt de oriëntatiewaarde vaak als richtlijn genomen. Het lokale bevoegd gezag bepaalt echter zelf of zij een groepsrisico in een bepaalde situatie acceptabel vindt of niet. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten op een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen. Op basis van deze informatie kan het bevoegd gezag zijn standpunt bepalen.

In de Circulaire is aangegeven dat bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij significante verhoging van het GR, de Verantwoordingsplicht doorlopen moet worden. Dit geldt voor zowel wijzigingen in de ruimtelijke ordening (gemeente bevoegd gezag) als voor wijzigingen in verkeersbesluitvorming/transportstromen (Rijk bevoegd gezag).

Verantwoordingsplicht Groepsrisico

De Verantwoordingsplicht bestaat uit de volgende stappen en is zodanig opgebouwd dat deze in het bestemmingsplan opgenomen kan worden. De onderdelen van de Verantwoordingsplicht zijn:

- Vaststellen van de bestaande risico's van de huidige situatie.
- Vaststellen van het risico voor nieuwe situaties na realisatie van RO- en vervoersontwikkelingen.
- Ruimtelijke onderbouwing van het plan.
- Maatregelen ter beperking van de risico's (bronmaatregelen).
- Mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.

HOOFDSTUK

3 Methode en uitgangspunten

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de methode en de uitgangspunten beschreven die leiden tot de bepaling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

3.2 ONDERZOEKSGEBIED

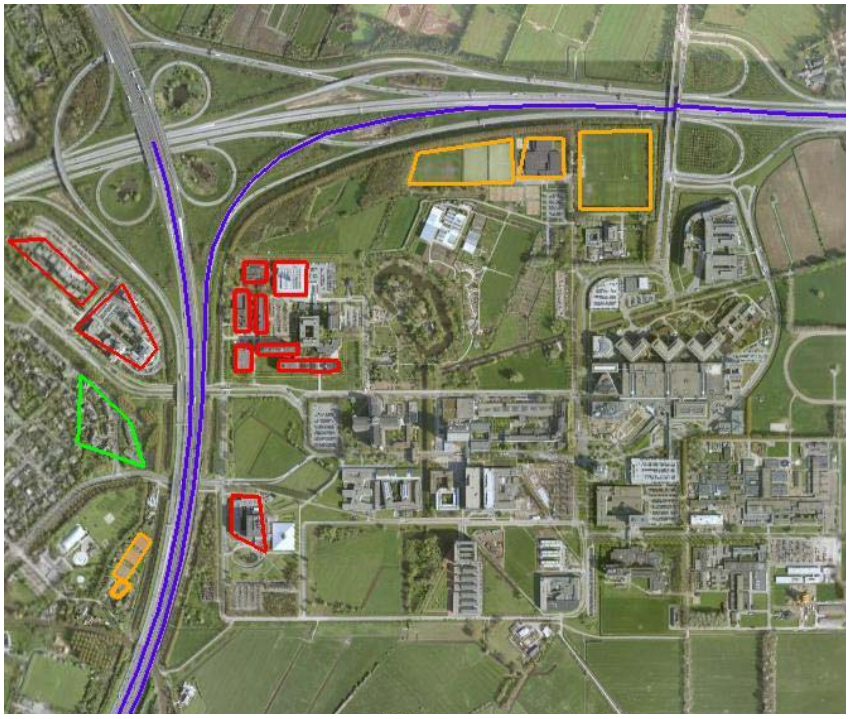
Het onderzochte gebied is gelegen binnen 200 m afstand van de snelwegen A27 en A28 bij knooppunt Rijnsweerd in de gemeente Utrecht. Hierbij ligt de focus op de oksel ten zuid-oosten van het knooppunt. De oksel wordt begrensd door het weefvak met de A27 aan de ene kant en daar waar de hoofdbaan A28 samenkomt met de oksel. In Afbeelding 3.1 wordt het onderzoeksgebied van de universiteitswijk De Uithof getoond. De omkaderde bebouwingsvlakken zijn gebruikt in de berekening en worden beschreven in bijlage 2.

De op-/afrit De Uithof en De Bilt loopt ten zuiden van en parallel aan de oksel. Deze baan wordt buiten beschouwing gelaten omdat wordt aangenomen dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze baan verwaarloosbaar is.

Aan de westkant van de oksel loopt de A27 richting Ring Utrecht Noord. Deze weg wordt ook gemodelleerd om de invloed van de bouwplannen op De Uithof op de Externe Veiligheidsrisico's van deze weg te bepalen.

Afbeelding 3.1

Onderzoeksgebied van De Uithof in de gemeente Utrecht



3.2.1 HUIDIGE RO-SITUATIE

Een belangrijke parameter voor de berekening van het GR is de omgeving binnen 200 m van de oksel van het knooppunt Rijnsweerd.

De bestaande situatie wordt geanalyseerd met de feitelijke bebouwing.
Met behulp van Google Earth Pro (GEP) worden de bebouwingslocaties gemarkeerd en de bestemming vastgelegd (wonen, bedrijven, industrie, recreatie et cetera.). De afstanden van de bebouwing tot aan de weg worden automatisch gedetailleerd bekend door het omzetten van de GEP-coördinaten naar Rijksdriehoekscoördinaten. Vervolgens worden aan de bebouwingslocaties bevolkingsdichtheden met verblijfsduur gekoppeld (zie bijlage 2). Indien deze niet bekend zijn, wordt met kentallen uit PGS 1 gewerkt.

PGS 1 is de eerste publicatie in de publicatiereeks 'Gevaarlijke Stoffen' (PGS). PGS bevat adviezen van VROM aan het bevoegd gezag. Het zijn herziene richtlijnen van de voormalige Commissie voor Preventie van Rampen door gevaarlijke stoffen (CPR). De richtlijnen worden veel gebruikt bij vergunningverlening en algemene regels (zoals artikel 8.40) op grond van de Wet milieubeheer en bij de arbeids-, de transport- en de brandveiligheid.

3.2.2 TOEKOMSTIGE RO-SITUATIE

In de directe omgeving van de oksel van het knooppunt Rijnsweerd liggen zeven bouwplannen. Het betreft hier uitbreiding van universiteitsgebouwen met functies als onderwijs en werken. Deze bouwplannen zijn gemodelleerd en meegenomen in de berekeningen voor het groepsrisico in de toekomstige situatie.

Afbeelding 3.2

Bouwplannen in het onderzoeksgebied van De Uithof in de gemeente Utrecht



Voorkeursscenario

In onderstaande tabel staan de bouwplannen vermeld per bruto vloeroppervlak met de verwachte verdeling van het aantal aanwezigen. Dat de invulling van de bouwplannen volgens deze verdeling verloopt, noemen wij ten behoeve van deze studie het voorkeursscenario. De gegevens over de verdeling zijn door de gemeente Utrecht aangeleverd. Voor kantoorpanden wordt gerekend met 30 m² bruto vloeroppervlak per persoon. In onderstaande tabel staat het aantal aanwezigen van de bouwplannen vermeld. De nummers corresponderen met de nummers in bovenstaande figuur. In bijlage 2 staan de in RBMII ingevoerde personendichtheid.

Tabel 3.1

Aantal verwachte aanwezigen per bouwplan

Nummer	Bouwplan	Bvo	%	Aanwezigen
1	Representatief 1	20.000 m²	20	0 personen
2	Representatief 2		40	267 personen
3	Representatief 3		40	267 personen
4	Representatief 4	43.000 m²	16,7	239 personen
5	Representatief 5		16,7	239 personen
6	Representatief 6		16,7	239 personen
7	Representatief 7		50	717 personen

In het bestemmingsplan De Uithof is ook een transferium langs de A28 naast de sportterreinen opgenomen. De plaatsing van het transferium zal niet leiden tot een verhoging van het Externe Veiligheidsrisico, want de verblijftijd van de bezoekers is hooguit enkele tientallen minuten per dag.

3.3 RISICOBEREKENINGSMETHODIEK

Voor de berekeningen van plaatsgebonden risico's en groepsrisico's wordt het rekenprogramma RBMII versie 1.3 toegepast. Deze rekenmethode is door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat aangewezen als de standaard voor deze berekeningen.
De volgende parameters zijn in RBMII voor de oksel van het knooppunt Rijnsweerd gehanteerd:
Weerstation: het dichtstbijzijnde weerstation is Soesterberg.
Wegtype: de oksel van het knooppunt Rijnsweerd wordt door zijn eigenschappen beoordeeld als een snelweg. De weg is 10 m breed. De breedte van de hoofdbaan van de A27 en A28 is 25 m.
Ongevalsfrequentie: de standaard ongevalsfrequentie voor een snelweg ($8{,}3 \times 10^{-8}$) wordt gebruikt.

Voor de aanwezigheid van de bevolking in de woongebieden en op bedrijventerreinen zijn de volgende algemene aannames gehanteerd. Voor de aanwezigheid van het aantal bewoners in de woongebieden wordt 's nachts 100% en overdag 70% gehanteerd. Op de bedrijventerreinen bevindt 100% van de werknemers zich overdag op het werk .
's Nachts wordt verondersteld dat er niemand aanwezig is.

3.3.1 TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN

De gegevens van transporten van gevaarlijke stoffen over de snelwegen A27 en A28 en over de oksel van het knooppunt Rijnsweerd staan in onderstaande tabel. Deze gegevens van de snelwegen A27 en A28 zijn verkregen van de Dienst Verkeer en Scheepvaart en zijn gebaseerd op tellingen uit (2006). De tellingen zijn uitgevoerd conform de nieuwe telplanmethodiek (2005) en er is daarbij per rijrichting geteld. Hierna zijn de cijfers omgezet naar jaarintensiteiten per stofcategorie. Voor de risicoberekeningen worden de stoffen ingedeeld in stofcategorieën. LF1 is ondermeer diesel, LF2 is ondermeer benzine en LPG en propaan vallen onder GF3.
Voor de oksel wordt aangenomen dat alle transporten van de A28 (in west-oost richting = ca 46 %) uit de richting van de A27 over de oksel plaatsvinden. Deze transporten zijn in mindering gebracht bij de A27 . Dit levert de waarde voor het weefvak op.

Tabel 3.2

Totale jaarintensiteiten van de vervoersstromen per categorie op de snelwegen A27 en A28 en de oksel van het knooppunt Rijnsweerd

	Omschrijving	LF1	LF2	LT1	LT2	GF2	GF3
A28	Knp. Rijnsweerd - Den Dolder vice versa	5800	7413	115	165	66	4482
A27	Knp. Lunetten - knp. Rijnsweerd vice versa	11202	15543	266	376	66	4877
A27	Weefvak	8476	11766	237	310	33	2808
Oksel	Zuid naar oost	2726	3777	29	66	33	2069

Naast de situatie waarbij de huidige transportgegevens worden meegenomen wordt een toekomstige situatie berekend. De groei van het transport van gevaarlijke stoffen is voor het project Basisnet Weg bepaald voor vier scenario's [5]. In deze studie worden de prognoses met de maximale, Global Economy (GE), groei meegenomen. In tabel 3.3 staan de groeipercentages van de transportcategorieën voor de periode 2006-2020. De toekomstige situatie wordt berekend voor 2020.

Tabel 3.3

Groeipercentages van de transportcategorieën voor het maximum (GE) groeiscenario

	Omschrijving	LF1	LF2	LT1	LT2	GF1	GF2	GF3	GT3
GE	Global Economy	15%	15%	45%	45%	45%	45%	0%	7%

In deze studie wordt verder rekening gehouden met de komst van het Basisnet voor gevaarlijke stoffen. Dit Basisnet zal naar verwachting in 2011 in werking treden. Bij het opstellen van de richtlijnen voor het landelijke basisnet van gevaarlijke stoffen over de snelwegen wordt bovenop de groei scenario's voor 2020 een robuustheidsfactor gehanteerd. Deze moet ervoor zorgen dat ook bij groei van het transport van gevaarlijke stoffen na 2020 en/of bij onverwachte ontwikkelingen een minimum veiligheidsniveau gegarandeerd blijft. De robuustheidsfactor is 1,5 voor GF3 en een factor 2 over de overige stoffen.
Dit toekomstscenario is berekend voor de situatie met de bouwplannen.

HOOFDSTUK

4 Resultaten

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de RBMII-berekeningen van de plaatsgebonden risico's en de groepsrisico's weergegeven. De risico's zijn uitgerekend voor de huidige omgevingssituatie, voor de situatie met de verschillende invulling van de bouwplannen met de huidige transportgegevens en met toekomstige transportgegevens volgens het Global Economy (GE) –scenario in combinatie met de robuustheidsfactoren volgens Basisnet.

4.2 PLAATSGEBONDEN RISICO

In Figuur 4.1 en Figuur 4.2 is de oksel van het knooppunt Rijnsweerd in de gemodelleerde omgeving weergegeven met omliggende bebouwingsvlakken. De figuren geven respectievelijk de huidige situatie en de toekomstige situatie weer.

De huidige situatie

In de huidige situatie wordt voor het plaatsgebonden risico (PR) is geen 10^{-6} contour gevonden. De 10^{-7} contour voor het plaatsgebonden risico ligt in de huidige situatie op gemiddeld 61 meter en de PR10^{-8}contour op 119 meter.

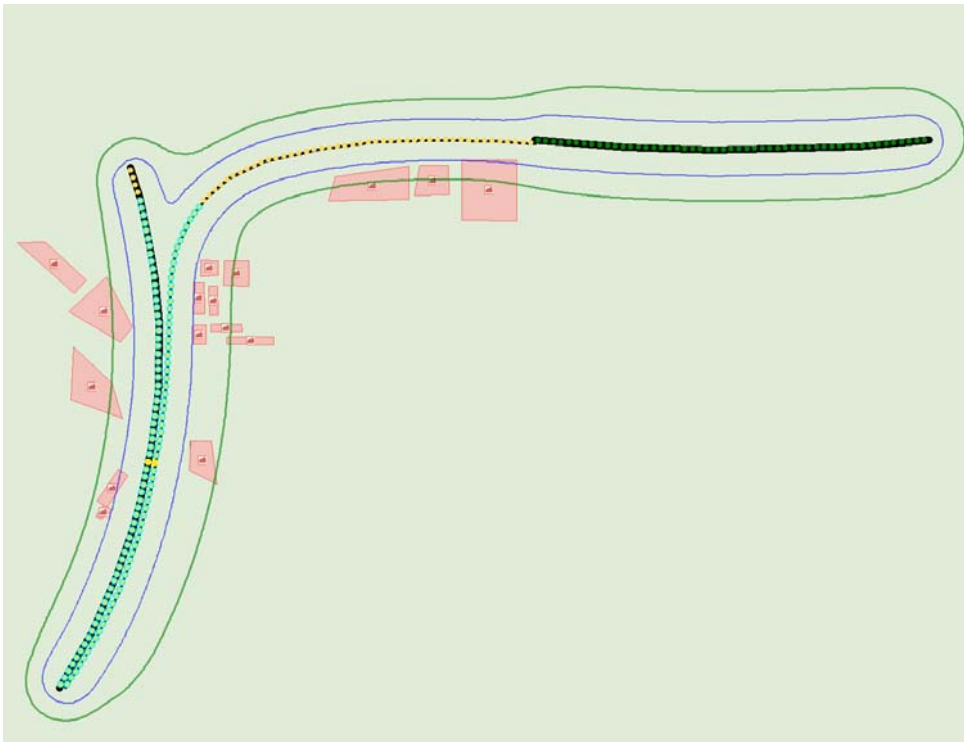
De toekomstige situatie

Verhoging van de transportgegevens voor het GE- scenario i.c.m. de robuustheidsfactor leidt tot een PR10^{-7} van gemiddeld 69 meter en een PR10^{-8} van 138 meter. Voor het PR wordt nu een 10^{-6} contour van gemiddeld 9 meter gevonden.

De grenswaarde van het PR voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is 10^{-6} per jaar. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet binnen deze contour worden toegevoegd. Door de afwezigheid van (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de PR10^{-6} contour voldoet het plaatsgebonden risico aan de wettelijke norm. Overigens heeft alleen het vervoer van gevaarlijke stoffen invloed op de ligging van de contour. De omgeving speelt daarin geen rol.

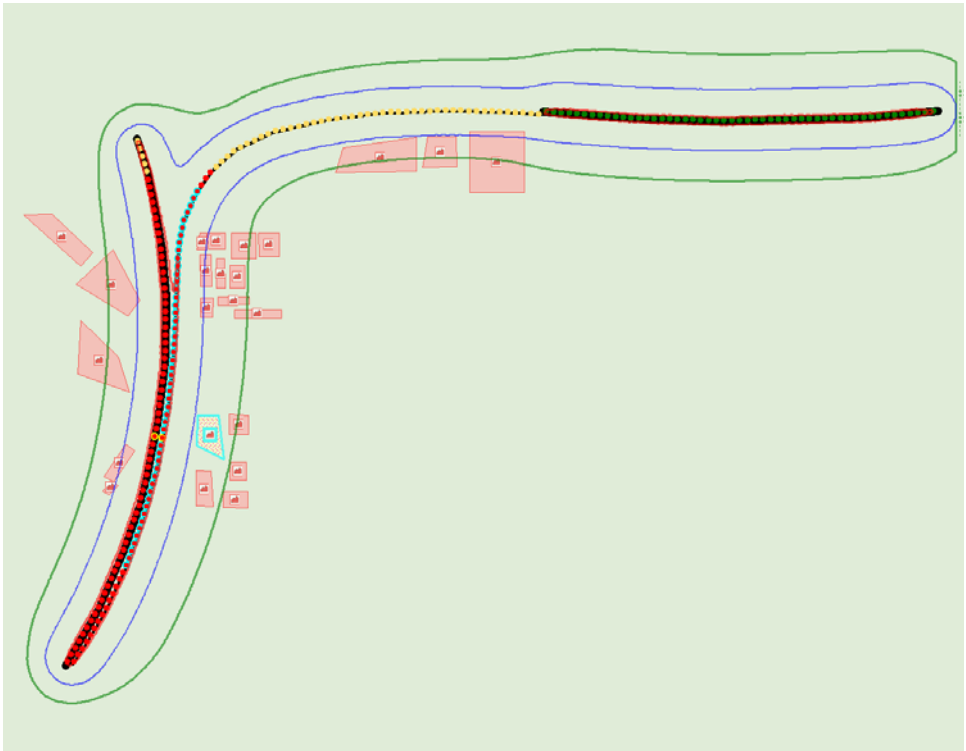
Figuur 4.1

PRI0^{-7} en PRI0^{-8} risicocontour in gemodelleerde omgeving van de huidige situatie



Figuur 4.2

PRI0^{-7} en PRI0^{-8} risicocontour in de gemodelleerde omgeving voor de situatie met ingevulde bouwplannen



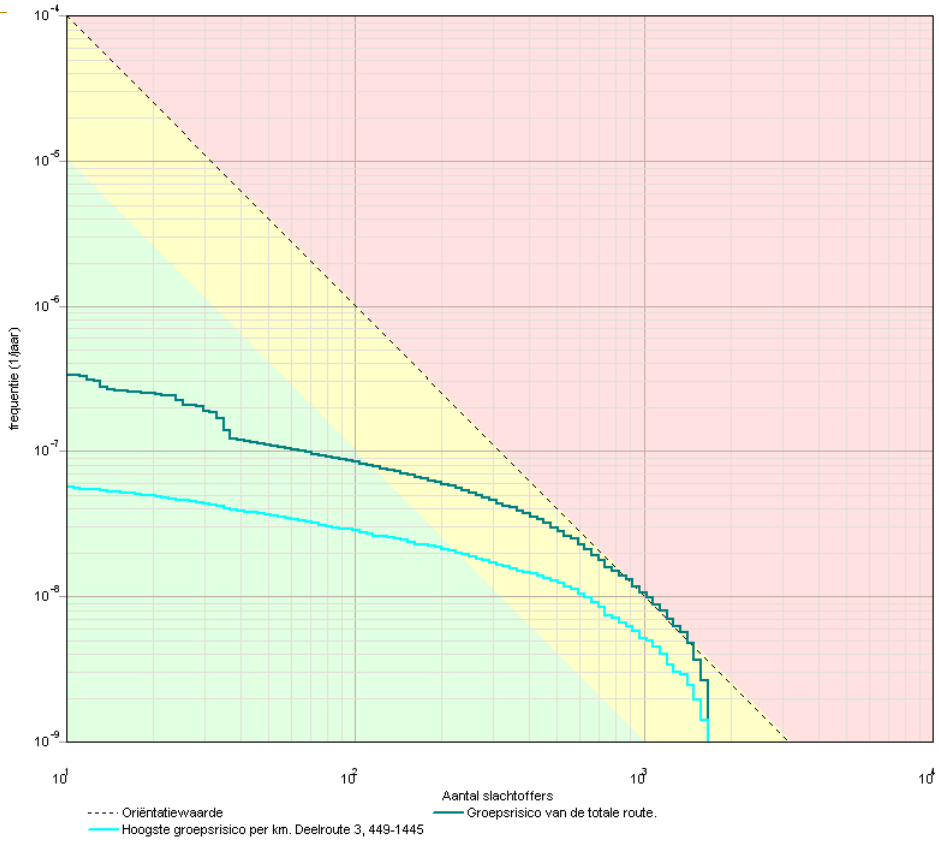
4.3 GROEPSRISICO

Huidig vervoer

In de figuren 4.3, 4.4 en 4.5 wordt het groepsrisico door middel van een f/N-curve weergegeven. De gestippelde lijn geeft de oriëntatiewaarde aan. Het lichtgekleurde vlak onder de lijn geeft het gebied weer van 0.1x tot 1x de oriëntatiewaarde. In de huidige situatie (zie figuur 4.3) is het groepsrisico 0,518 maal de oriëntatiewaarde.

Figuur 4.3

f/N-curve van het groepsrisico van de huidige situatie

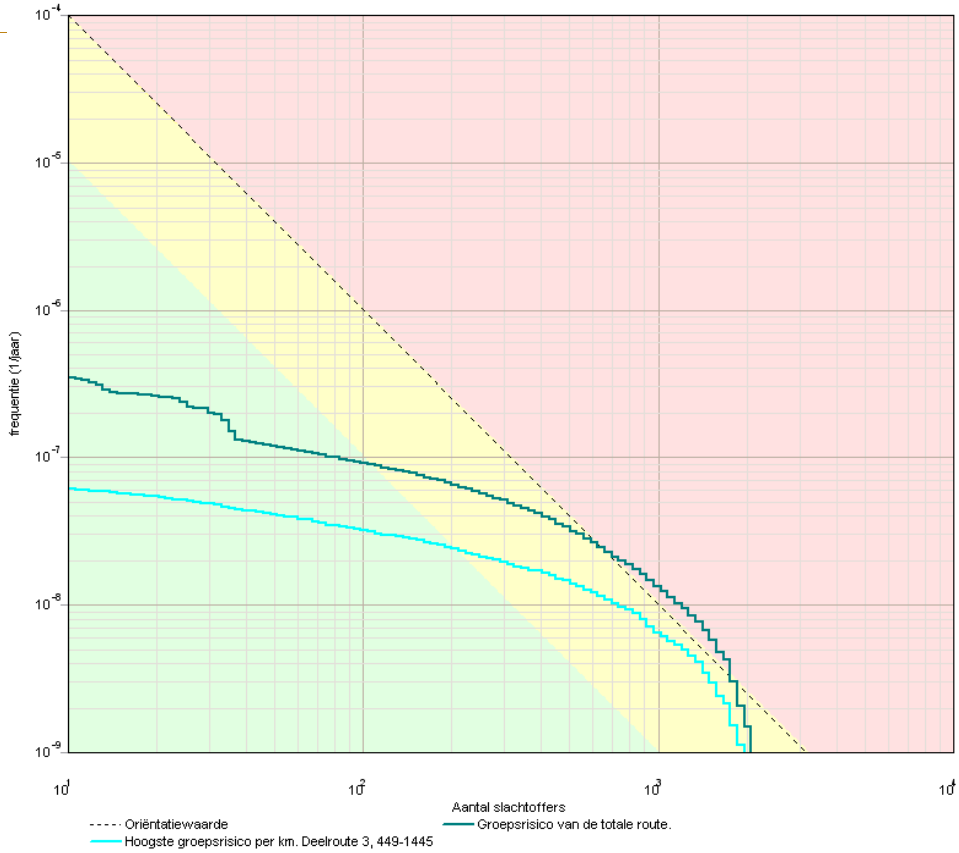


Voorkeursscenario

Na berekening met de bouwplannen en de verdeling volgens het voorkeursscenario en het huidige vervoer neemt het groepsrisico toe tot 0,818 maal de oriëntatiewaarde. Dit is weergegeven in de f/N-curve van figuur 4.4. De verhoging van het groepsrisico wordt veroorzaakt door de bouwplannen nabij de A27 en de oksel.

Figuur 4.4

f/N-curve van het groepsrisico van de situatie met bouwplannen volgens voorkeursscenario en huidig vervoer

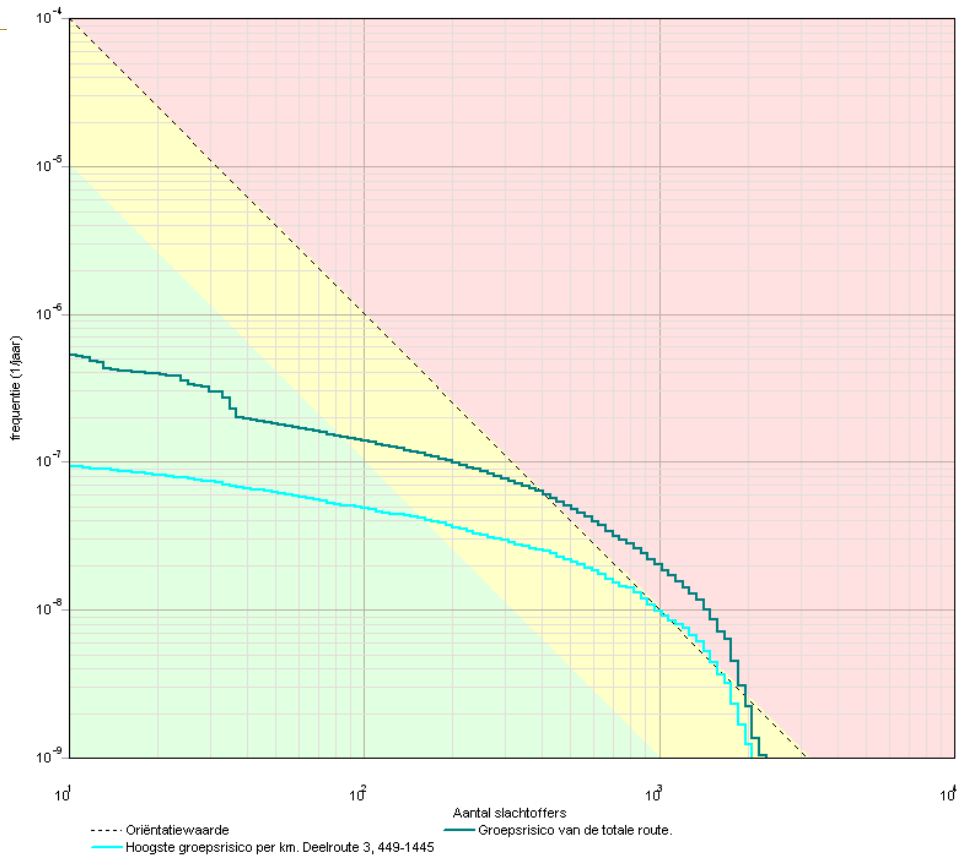


Toekomstig vervoer

Verhoging van de transportgegevens voor het GE- scenario i.c.m. de robuustheidsfactor geeft een toename van het groepsrisico ten opzichte van de toekomstige situatie met huidig transport. Het groepsrisico wordt 1,229 maal de oriëntatiewaarde voor het GE- scenario i.c.m. de robuustheidsfactor. Onderstaande f/N-curves tonen aan dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Figuur 4.5

f/N-curve van het groepsrisico van de situatie met bouwplannen met het GE-scenario voor het vervoer



In tabel 4.1 zijn de uitkomsten van het groepsrisico schematisch weergegeven.

Tabel 4.1

Groepsrisico's per ruimtelijke situatie met diverse scenario's van het transport

Situatie	Huidig vervoer	GE-scenario incl. robuustheidsfactor
Huidige bebouwing	0,581	-
Voorkeursscenario	0,818	1,229

HOOFDSTUK

5 Conclusie

Voor nieuwe situaties is op grond van de Circulaire RNVGS de grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen 10^{-6} per jaar. De berekening van de Externe Veiligheidsrisico's toont aan dat de PR 10^{-6} op 9 meter van de as van de weg ligt bij het GE-scenario in combinatie met de Basisnet robuustheidsfactor. Deze contour legt vooralsnog geen beperkingen op aan het plangebied de Uithof, tenzij zeer dicht op de weg gebouwd zou gaan worden. Binnen de PR 10^{-6} contour liggen geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen noch geprojecteerde bestemmingen. Daardoor voldoet het plan aan de wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico.

De PR 10^{-8} kan worden beschouwd als het invloedsgebied van de oksel van het knooppunt Rijnsweerd op basis van het huidige transport. Dat wil zeggen dat bij de huidige aard en omvang van het transport van gevaarlijke stoffen de bouwplannen, buiten de 119 meter van de oksel van het knooppunt Rijnsweerd, een verwaarloosbare invloed hebben op het groepsrisico. De besproken bouwplannen liggen binnen de 138 meter van de oksel van het knooppunt Rijnsweerd en hebben hierdoor invloed op het groepsrisico.

Het groepsrisico ligt in de huidige situatie onder de oriëntatiewaarde (0,581 maal de oriëntatiewaarde). Na toevoeging van de bouwplannen met een verdeling van aanwezigen volgens het voorkeursscenario, neemt het groepsrisico toe met een factor van ca. 1,5 bij het huidige vervoer. Het groepsrisico komt daarmee uit op 0,818. De verhoging van het groepsrisico wordt vooral veroorzaakt door de bouwplannen nabij de A27. Het scenario met geprognosticeerd vervoer inclusief de robuustheidsfactor van Basisnet geeft een stijging van het groepsrisico tot een waarde van 1,229 maal de oriëntatiewaarde.

De stijging vergt een verantwoording van het groepsrisico, conform de handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico op grond van het BEVI. Daarbij dienen de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zoveel mogelijk worden bevorderd.

BIJLAGE 1 Referentie

1	Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Tweede Kamer, maart 2006
2	Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Tweede Kamer, Staatscourant augustus 2004
3	Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Tweede Kamer, 1996
4	Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, ministerie VROM, Staatscourant, 2004 en wijzigingen juli 2009
5	Toekomstverkenning vervoer gevaarlijke stoffen over de weg 2007, Rijkswaterstaat AVV en Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid, mei 2007

BIJLAGE 2 Bevolkingsdichtheden

Aan de bebouwingslocaties zijn bevolkingsdichtheden met verblijfsduur gekoppeld (zie de tabellen 1, 2 en 3). Indien deze niet bekend zijn, wordt met kentallen uit PGS 1 gewerkt. In de tabellen 1, 2 en 3 staan de bevolkingsdichtheid per huidige bebouwing en per bouwplan.

PGS1 is de eerste publicatie in de publicatiereeks 'Gevaarlijke Stoffen' (PGS). PGS bevat adviezen van VROM aan het bevoegd gezag. Het zijn herziene richtlijnen van de voormalige Commissie voor Preventie van Rampen door gevaarlijke stoffen (CPR). De richtlijnen worden veel gebruikt bij vergunningverlening en algemene regels (zoals artikel 8.40) op grond van de Wet milieubeheer en bij arbeids-, transport- en de brandveiligheid.

Voor verschillende objecten als genoemd in PGS1 is een correctiefactor bepaald op basis van de veronderstelde verblijftijd van personen. De correctiefactor is bepaald voor zowel de dag- als de nachtperiode. De methodiek die wordt gevolgd om de correctiefactor te bepalen is afkomstig uit de rapportage 'Verblijftijdentabel voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, RIVM rapport 6201000001/2003', in tabel 4 en 5. Voor de invoer in RBMII is het aantal veronderstelde aanwezigen volgens PGS1 gedeeld door de correctiefactor.

De fractie mensen die buitenshuis verblijven, is conform de standaard waarde uit RBMII en PGS3. Overdag wordt verondersteld dat 7% van de mensen buiten verblijft. 's Nachts wordt 1% van de mensen buiten verondersteld. De dagperiode in RBMII loopt van 8.00 uur tot 18.30 uur. De nachtperiode duurt van 18.30 tot 8.00 uur.

Huidige situatie



Figuur 1

Onderzoeksgebied van De Uithof in de gemeente Utrecht, uitleg nummers 1 tot en met 8 in tabel 1

In rood omkaderde gebouwen zijn werknemers meegenomen in de berekening, met uitzondering van nummer 7 want daar zijn ook studenten meegenomen. Het groene vlak betreft inwoners van het woongebied. De lichtgekleurde vlakken betreffen kwetsbare objecten waar kentallen van PGS1 zijn toegepast.

Tabel 1

Bevolkingsdichtheid per bebouwingsvlak met correctie voor de verblijfsduur

Nr	Bebouwingsvlak	Totaal	Correctiefactor	Bevolkingsdichtheid	
			Dag / nacht	Dag	Nacht
1	Sportcomplex	1.000 p	1.12 / 1.85	893 p	546 p
2	Sportveldenl	500 p	1.69 / 4.47	295.9 p	111.9 p
3	Sportvelden2	25 p/ha	1.69 / 4.47	14.8 p/ha	5.6 p/ha
4	Sportvelden3	25 p/ha	1.69 / 4.47	14.8 p/ha	5.6 p/ha
5	Sportkantine	50 p	1.12 / 1.85	44.6 p	27.3 p
6	Bedrijven	610 p	1 / 0	610 p	0 p
7	Bedrijven	930 p	1 / 0	930 p	0 p
8	Woonbebouwing	356.6 p	1.43 / 1	249.6 p	356.6 p

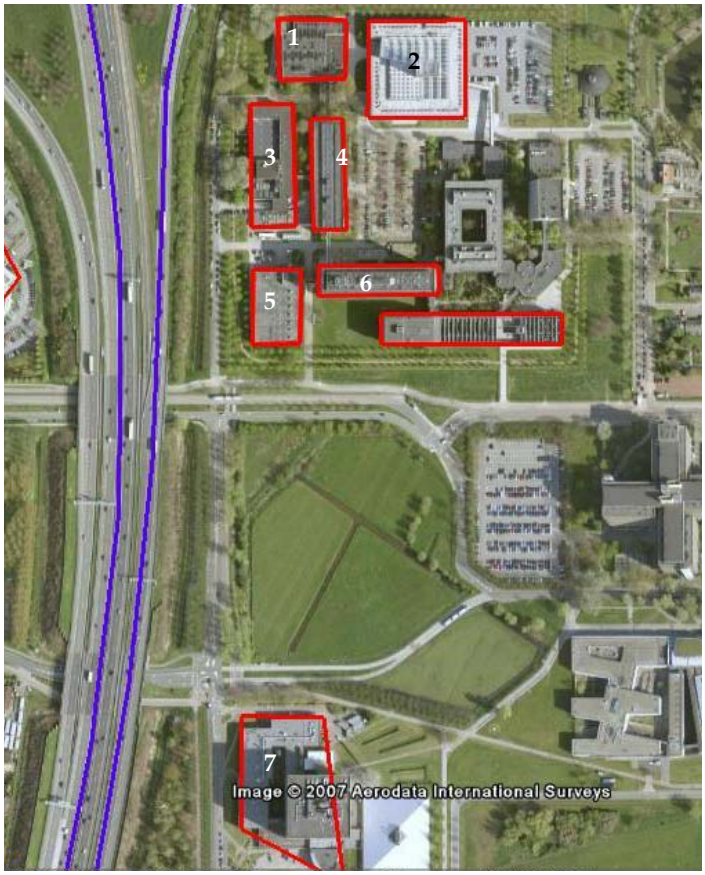
Het sportcomplex (nummer 1 in bovenstaande tabel) is een relatief grote sporthal en volgens PGS1 wordt het kental van 1.000 personen toegepast met een dag/nachtverdeling van 80%/30%. Het feit dat gedurende het grootste gedeelte van de nachtperiode (18.30 u - 8.00 u) niemand in het sportcomplex aanwezig is, is meegenomen in de correctiefactor.

De nieuwbouw op het terrein van het sportcomplex is in de huidige situatie meegenomen, want volgens de gemeente betreft het een geprojecteerd bouwplan in het vigerende bestemmingsplan.

Het sportveld waar intensief gesport wordt (nummer 2 in de tabel) is ingevuld met het kental voor intensieve buitensport (500 personen in het totale vlak). De sportvelden waar extensieve aanwezigheidsaantallen zijn (nummers 3 en 4), is ingevuld met het kental voor extensieve buitensport (25 p/ha).

Figuur 2

Bebouwing van bestemmingsplan De Uithof meegenomen in de berekeningen, uitleg nummer 1 tot en met 6 in tabel 2



Tabel 2

Aantal aanwezigen per gebouw uit figuur 3.1

Nummer		Oppervlak	Verdiepingen	Personen overdag
1	J. v.d. Graaff lab.	-	-	38
2	TNO	6100 m^2	3	610
3	SRON	3500 m^2	1	120
4	L.S. Ornsteinlab.	2300 m^2	3	230
5	C. Bleekergebouw	-	-	40
6	Buys Ballot lab		8 (720 p + bibliotheek + collegezalen	780
7	Wentgebouw	-	-	2.349

In bovenstaande tabel staat het aantal personen overdag per gebouw voor de huidige bebouwing op De Uithof. De gemeente Utrecht heeft deze gegevens aangeleverd. Voor de gebouwen 2, 3 en 4 wordt gerekend met 30 m² bruto vloeroppervlak per persoon.

Toekomstige situatie

Tabel 3

Personendichtheid voor de bouwplannen

Nummer	Bebouwingsvlak	Totaal	Correctiefactor	Personendichtheid	
			Dag / nacht	Dag	Nacht
1 t/m 3	Representatief 1 t/m 3	534 pers	1 / 0	534 p	0 p
4 t/m 7	Representatief 4 t/m 7	1433 pers	1 / 0	1433 p	0 p

In tabel 3 staan de bouwplannen vermeld met de in RBMII ingevoerde personendichtheid. De nummers corresponderen met de nummers in figuur 3.2. Het betreft hier het aantal aanwezigen dat berekend is vanuit het in tabel 3.1 vermelde bruto vloeroppervlak.
Voor kantoorpanden wordt gerekend met 30 m² bruto vloeroppervlak per persoon. Overdag zijn alle personen aanwezig.



Tabel 4

Personendichtheid voor de bouwplannen

Nummer	Bebouwingsvlak	Totaal	Correctiefactor	Bevolkingsdichtheid	
			Dag/nacht	Dag	Nacht
1	Representatief 1	0 pers	Geen	0 p	0 p
2	Representatief 2	200 pers	Geen	267 p	0 p
3	Representatief 3	200 pers	Geen	267 p	0 p
4	Representatief 4	16,7% van 43.000/30	Geen	239 p	0 p
5	Representatief 5	239 pers	Geen	239 p	0 p
6	Representatief 6	239 pers	Geen	239 p	0 p
7	Representatief 7	717 pers	Geen	717 p	0 p

Tabellen uit PGS1

Tabel 5

Ruimtelijke bestemming volgens PGS1, woongebieden en bedrijventerreinen

Ruimtelijke bestemming		Aantal aanwezigen
Woningen	Incidentele woningbouw, laagbouw	10 pers./ha
	Zeer lage dichtheid woningbouw, laagbouw	40 pers./ha
	Rustige woonwijk, incidentele flats	80 pers./ha
	Drukke woonwijk, laagbouw + flats	120 pers./ha
	Hoogste dichtheid, flats	255 pers./ha
Industrie	Laag	5 pers./ha
	Midden	40 pers./ha
	Hoog	80 pers./ha
Voor kantoorpanden wordt gerekend met 30 m^2 bruto vloeroppervlak per persoon.		

Tabel 6

Berekeningsmethode van kentallen

gebaseerd op PGS 1

Ruimtelijke bestemming	Aantal aanwezigen			Dag/nachtverhouding	Correctiefactor dag	Correctiefactor nacht
	Klein	Middelgroot	Groot			
Woonwagencentra/woonschepen	9 per locatie	30 per locatie	120 per locatie	70% / 100%	1,43	1
Zorginstelling *	240 per locatie (60 bedden)	1.500 per locatie (300 bedden)	3.000 per locatie (600 bedden)	100% / 75%	1	1,15
Lagere onderwijsinstelling	50	200	500	80% / 0%	1,12	-
Voortgezette onderwijsinstelling	200	500	1.000	80% / 0%	1,12	-
Winkelcentra	100/ha	500/ha	>1.000	80% / 5%	1,12	4,47
Kantoor	10	100	1.000	100% / 0%	1	-
Bedrijf	5	100	500	100% / 0%	1	-
Horeca (hotel)	10	50	250	40% / 80%	1,58	1,12
Theater/bioscoop	50	100	200	10% / 60%	3,16	1,29
Restaurant	25	50	100	30% / 35%	1,83	1,69
Kerk	10	250	500	15% / 15%	2,58	2,58
Sporthal/overdekt zwembad	50	100	1.000	80% / 30%	1,12	1,83
Overdekte kunstijsbaan		250		10% / 8%	3,16	3,54
Station	50	500	1.000	70% / 30%	1,2	1,83
Camping/volkstuin/tuinhuis	Bungalows	125/ha		20% / 55%	2,24	1,35
	Stacaravans	200/ha		20% / 55%	2,24	1,35
	Toeristische standplaats	180/ha		50% / 5%	1,41	4,47
	Volkstuinen	125/ha		40% / 5%	1,58	4,47
Sport en recreatie buiten	Extensief gebruik	25/ha		35% / 5%	1,69	4,47
	Intensief	500		35% / 5%	1,69	4,47
	Zeer intensief	2500/dag		35% / 5%	1,69	4,47



Bijlage 4

Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage
bij onderzoek luchtkwaliteit

Onderzoek Luchtkwaliteit

Voor alle volledigheid bijgaand het onderzoek luchtkwaliteit (M+P.GUT.09.03.1). De rapportage omvat de toetsing van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Ook is de invloed van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte uitbreidingen/toevoegingen getoetst aan het begrip 'niet in betekenende mate' (bijdragen aan de luchtverontreiniging).

Het onderzoek beschouwt de concentraties van de maatgevende stoffen, stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}), voor de jaren 2010 en 2020. Voor het onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd, voor zowel de autonome situatie als voor de toekomstige bestemmingsplansituatie.

Het computermodel CARII berekent de luchtkwaliteit voor binnenstedelijke wegen. Het blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide in 2010 wordt overschreden op de Sorbonnelaan en in beide jaren op de Weg tot de Wetenschap.

Voor fijn stof vinden geen overschrijdingen van de grenswaarde plaats. In 2010 is er vanwege het plan een bijdrage 'in betekenende mate' langs de Universiteitsweg voor stikstofdioxide. De jaargemiddelde concentraties is hier echter lager dan de grenswaarde. In 2020 draagt het bestemmingsplan niet meer in betekende mate bij.

Met het model GeoStacks zijn verfijnde berekeningen uitgevoerd, rekening houdend met de gecumuleerde bijdrage van alle relevante wegen. Bij een aantal waarneempunten in de directe nabijheid van snelweg A27 en A28 wordt de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide overschreden in 2010. De overschrijdingen zijn een gevolg van de hoge verkeersintensiteiten op de snelwegen. In 2020 doet zich geen overschrijding van deze grenswaarde meer voor. Grenswaarden voor fijn stof worden niet overschreden.

De bijdrage van het bestemmingsplan in 2010 en 2020 bedraagt (met inachtneming van het toepasbaarheidbeginsel) maximaal 0,3 ìg/m^3 voor stikstofdioxide en 0,1 ìg/m^3 voor fijn stof. Daarmee draagt het bestemmingsplan 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

)

Bijlage 5a

Verkenning beschermde natuurwaarden in De Uithof

Verkenning beschermde natuurwaarden in de Uithof



STICHTING ECOLOGISCH ADVIES

FEBRUARI 2007

Verkenning beschermde natuurwaarden in de Uithof

Opdrachtgever:	Gemeente Utrecht, DSO Afdeling Stedenbouw en Monumenten
Auteur:	dhr. P.P. Hoen en dhr. J. G. Zwanenburg

Voorpagina: Nat weiland met pitrus gelegen tussen de moestuinen (links) en het zand en grind depot (op de achtergrond) aan de Universiteitsweg.

STICHTING ECOLOGISCH ADVIES

FEBRUARI 2007

Rapport Stichting Ecologisch Advies (StEA)
nr. L07.01, Utrecht 2007

Dit rapport kan worden geciteerd als:
P.hoen en J. Zwanenburg, 2007. Verkenning beschermde natuurwaarden in de Uithof. Stichting Ecologisch Advies (StEA), Utrecht.

Deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt mits voorzien van bronvermelding en met instemming van Stichting Ecologisch Advies.

StEA heeft als doel: het beschermen en ontwikkelen van de natuur in en om de stad

Stichting Ecologisch Advies
Postbus 1007
3500 BA Utrecht
Tel. 030 - 231 5653
Fax 030 - 238 0582
E-mail stea.utrecht@wxs.nl
http://home.tiscali.nl/stea.utrecht

INHOUD

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Werkwijze 4

2 Resultaten 5
2.1 Natuurbescherming 5
2.1.1 Flora en faunawet 5
2.1.2 Beschermingsregimes 5
2.1.3 Ruimtelijke ingrepen en de Flora- en faunawet 6
2.2 Gebied en aanwezige soorten 6
2.2.1 Het terrein 6
2.2.1.1 Nieuwbouw 7
2.2.1.2 Bouwlocaties 7
2.2.1.3 Gebouwen 7
2.2.2 Beschermde soorten 8

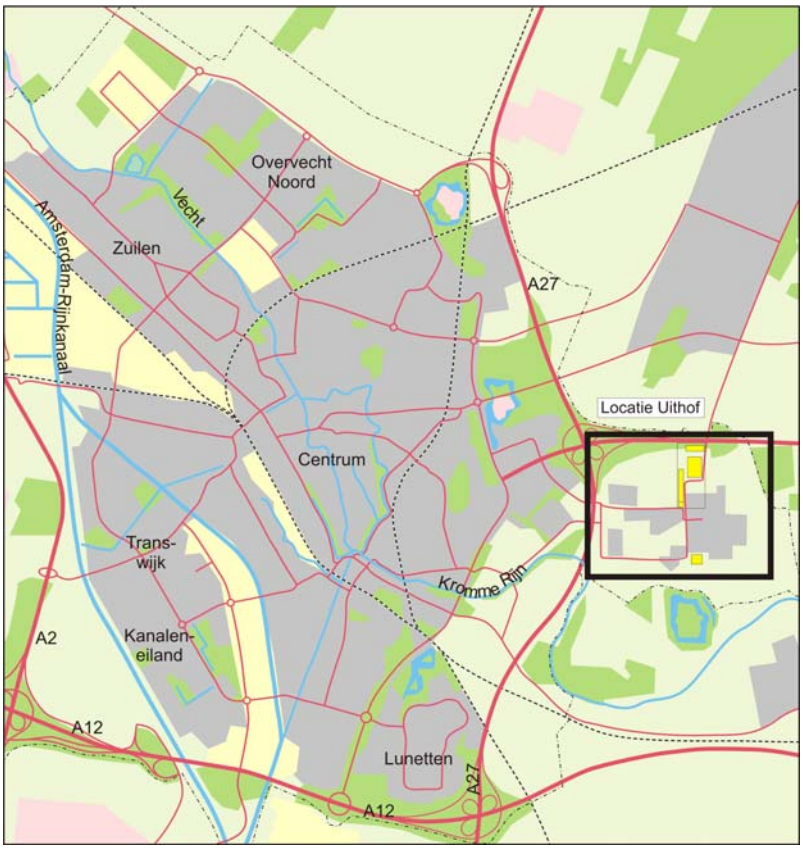
3 Conclusies en aanbevelingen 10
3.1 Effecten op beschermde soorten 10
3.2 Wettelijke verplichtingen 10
3.3 Aanbevelingen 10

Bronnen 12

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op het universiteitscomplex de Uithof (zie Figuur 1) zullen in de komende jaren op enkele locaties, ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De gemeente Utrecht werkt aan een nieuw bestemmingsplan wat het kader zal vormen voor deze ontwikkelingen.
Om bij de inrichting conflictsituaties met de Flora- en faunawet te voorkomen dient in een vroeg stadium bekend te zijn welke beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn en wat de betekenis van het terrein voor deze soorten is.
De Afdeling Stedenbouw en Monumenten van de Dienst Stadsontwikkeling van de gemeente Utrecht heeft daarom Stichting Ecologisch Advies opdracht gegeven voor een verkennend onderzoek (quickscan) naar de (mogelijk) aanwezige beschermde flora en fauna.



Figuur 1. Ligging van de Uithof aan de oostzijde van Utrecht.

1.2 WERKWIJZE

De Flora- en faunawet en aanpassingen daarvan zijn geraadpleegd om te bepalen welke soorten beschermd zijn en in welke mate. Deze informatie is verkregen van de website van het ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit (www.minlnv.nl). Van de website van het Natuurloket is informatie verkregen over de aanwezigheid van beschermde soorten.
In februari en juni 2007 is het gebied bezocht.
Op basis van deze informatie is een inschatting gemaakt van de voorkomende soorten en de mogelijke effecten van de nieuwe inrichting daarop.

2 RESULTATEN

2.1 NATUURBESCHERMING

2.1.1 FLORA EN FAUNAWET

De Flora- en faunawet is in 2002 van kracht geworden. In de wet zijn naast een selectie van planten, vissen en insecten, vrijwel alle vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen beschermd. De Flora- en faunawet verbiedt bepaalde schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde soorten. Deze zijn geformuleerd in de artikelen 8 tot en met 14:

- *Artikel 8: Het is verboden (beschermde) **planten** te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.*
- *Artikel 9: Het is verboden (beschermde) **dieren** te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.*
- *Artikel 10: Het is verboden (beschermde) dieren **opzettelijk te verontrusten**.*
- *Artikel 11: Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of **verblijfplaatsen** van (beschermde) dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.*
- *Artikel 12: Het is verboden **eieren** van (beschermde) dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.*
- *Artikel 13: Het is verboden planten of producten van planten, of dieren dan wel eieren, nesten of producten van (beschermde) dieren te koop te vragen, te kopen of te verwerven, ten verkoop voorhanden of in voorraad te hebben, te verkopen of ten verkoop aan te bieden, te vervoeren, ten vervoer aan te bieden, af te leveren, te gebruiken voor commercieel gewin, te huren of te verhuren, te ruilen of in ruil aan te bieden, uit te wisselen of tentoon te stellen voor handelsdoeleinden, binnen of buiten het grondgebied van Nederland te brengen of **onder zich te hebben**.*
- *Artikel 14, eerste lid: Het is verboden dieren of eieren van dieren in de vrije natuur **uit te zetten**.*
- *Artikel 14, tweede lid: Het is verboden planten behorende tot bij algemene maatregel van bestuur aangewezen soorten in de vrije natuur te **planten of uit te zaaien**.*

Bij artikel 10 is het goed te vermelden dat het hier gaat om het verstoren met de opzet om te verstoren. Het verjagen van dieren valt hier duidelijk onder, maar het verstoren van dieren tijdens werkzaamheden niet. Het onbedoeld verstoren van beschermde dieren is dus niet verboden.
Bij ingrepen in het landschap zijn vooral de artikelen 8 tot en met 11 van toepassing. Wanneer als verzachtende maatregel bij de uitvoering planten of dieren worden gered en elders teruggezet, is artikel 13 aan de orde. Wanneer bij de inrichting planten worden geplant of ingezaaid, dient met het 2e lid van artikel 14 rekening gehouden te worden.

2.1.2 BESCHERMINGSREGIMES

Omdat een aantal beschermde soorten zeer algemeen voorkomen, worden hun verblijfplaatsen bij veel ingrepen verstoord. Voor al deze ingrepen zou dus een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Omdat dit bij initiatiefnemers en overheid een werklast veroorzaakte die niet in verhouding was met het natuurbelang en omdat vrijwel alle aanvragen werden gehonoreerd, zijn er gevallen voor vrijstelling in de wet opgenomen. In de situaties waarop deze van toepassing is, is het niet nodig een ontheffing aan te vragen. Na een lange voorbereiding zijn deze wijzigingen van diverse Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) op 22-02-2005 in de

Staatscourant gepubliceerd. Kern van de wijziging is het onderscheiden van drie beschermingsregimes:

1. Beschermde soorten. Voor algemene en onbedreigde soorten geldt een vrijstelling van diverse verbodsbepalingen in geval van bepaalde maatschappelijke activiteiten, waaronder bouw van woningen/bedrijven. Wel dient zorgvuldig met alle planten en dieren te worden omgegaan (artikel 2 van de Flora- en faunawet).
2. Overige soorten. Voor minder algemene soorten geldt deze vrijstelling alleen wanneer gewerkt wordt volgens een gedragscode met betrekking tot de uitvoering van werkzaamheden en gebruik, die door de minister is goedgekeurd.
3. Streng beschermde soorten. Zeldzame en bedreigde soorten die vermeld staan in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de lijst die door het ministerie van LNV is opgesteld. Voor deze soorten gelden een vrijstellingen van de Flora- en faunawet wanneer in geval van bestendig beheer volgens een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Bij ruimtelijke ingrepen zijn handelingen waarbij ten aanzien van deze soorten de verbodsbepalingen van de wet overtreden worden, wel ontheffingsplichtig.

Bij de AMvB zijn de soorten per regime in 3 tabellen opgesomd. Inmiddels is het gebruikelijk te spreken over bijvoorbeeld “de soorten van tabel 1” in plaats van “de beschermde soorten”.

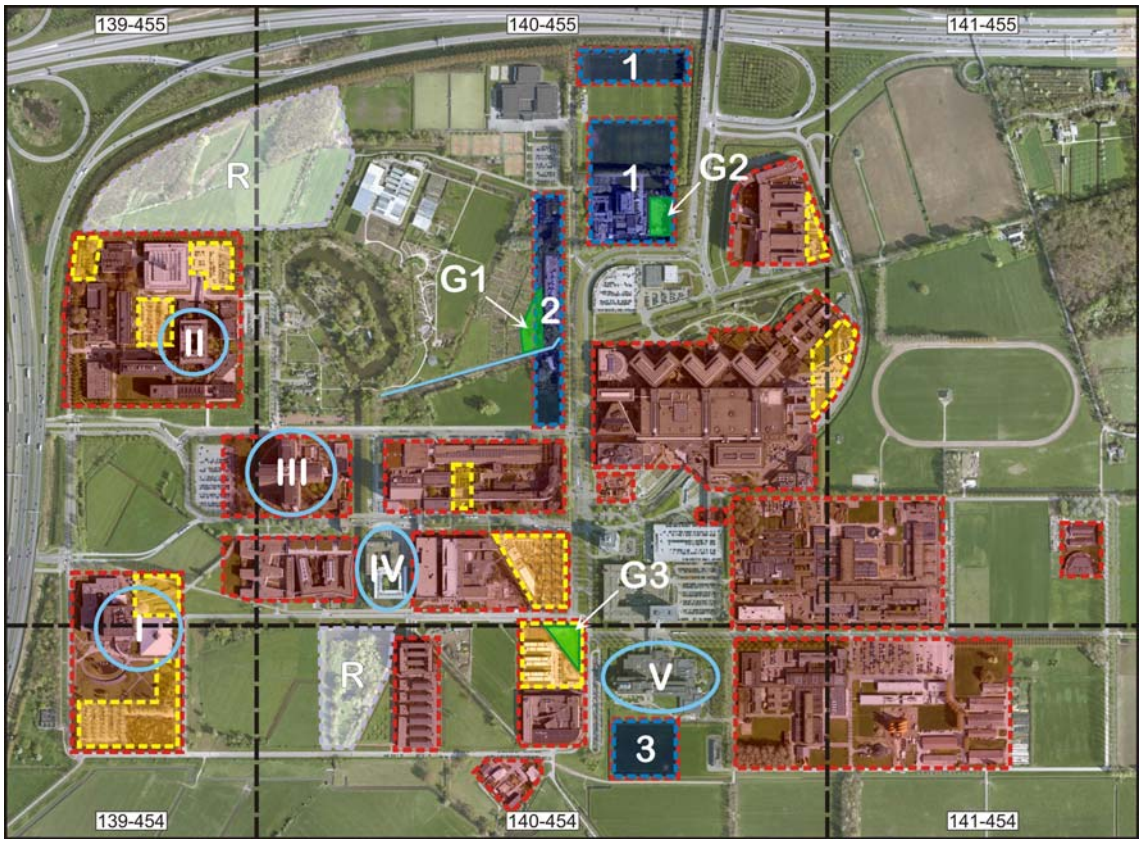
2.1.3 RUIMTELIJKE INGREPEN EN DE FLORA- EN FAUNAWET

In de Algemene Maatregelen van Bestuur van 22-02-2005 is voor een aantal activiteiten van maatschappelijk belang vrijstellingen van de Flora- en faunawet geformuleerd. Allerlei ruimtelijke ingrepen als aanleg van infrastructuur en woningbouw vallen hieronder, maar ook handelingen die vallen onder de term ‘bestendig beheer’. Dat betekent dat voor de onbedreigde soorten uit tabel 1 van de AMvB de vrijstelling van toepassing is. Er behoeft dan geen ontheffing van de Flora en faunawet te worden aangevraagd.
Voor de ‘overige soorten’ (tabel 2 AMvB) is de vrijstelling van toepassing indien er volgens een officiële gedragscode wordt gewerkt. Voor zover bekend is er nog geen (concept) gedragscode voor bouwactiviteiten. De Unie van Waterschappen heeft wel een gedragscode opgesteld, welke op 9-11-2005 ter goedkeuring is voorgelegd aan de minister van Landbouw Natuur Voedselkwaliteit. Deze gedragscode kan worden gevolgd bij ingrepen aan wateren. De gedragscode is op dit moment (november 2006) echter nog niet officieel.
Voor verstoring van de streng beschermde soorten (tabel 3 AMvB) in geval van ruimtelijke ontwikkeling, dient wel een ontheffing te worden aangevraagd. Voor de beoordeling daarvan geldt de ‘zware toets’ waarbij naast het voortbestaan van de soort ook het ontbreken van een alternatief, een duidelijk maatschappelijk belang en een zorgvuldige handelswijze worden beoordeeld.

2.2 GEBIED EN AANWEZIGE SOORTEN

2.2.1 HET TERREIN

De uithof is een uitgestrekt gebied met verschillende karakters. Een groot deel van de oppervlakte bestaat uit gebouwen. Tussen deze gebouwen bevinden zich (secundaire) groenstructuren ruwweg bestaande uit grasland en bomen. Aan de rand van de Uithof zijn nog enkele structuren van het originele landschap aanwezig (primaire groenstructuren). De onderzochte gebieden (in Figuur 2 de blauwe en gele gebieden) betreffen allemaal secundaire grondstructuren.
Een vrij groot deel van de niet bebouwde terreinen in de Uithof liggen op het moment braak als gevolg van de nieuwbouw van de Hoge School Utrecht en de aanleg van de HOV om de zuid.



Figuur 2. De Uithof en de geplande ingrepen. In rood is aangegeven waar op grond van het bestemmingsplan ingrepen kunnen plaatsvinden. De blauwe rechthoeken geven aan waar nieuwbouw zal plaatsvinden; in geel gebieden met bouwmogelijkheden. Blauw omcirkeld de gebouwen die verbouwd of gesloopt gaan worden. In groen zijn de floristisch en faunistisch interessante gebieden weergegeven. Met een R zijn de gebieden aangegeven waar de Ringslang voorkomt. De cijfers in de witte vierkanten geven de kilometerhokken aan (foto Google Earth).

2.2.1.1 NIEUWBOUW

Van een drietal gebieden is bekend dat er nieuwbouw zal plaatsvinden (zie Figuur 2 de blauwe gebieden). Gebied 1 (het meest noordelijke) maakt deel uit van de sportaccommodatie en bestaat uit een aantal voetbalvelden. Ten oosten van het Hubrecht Laboratorium ligt een klein (braak) graslandje (Figuur2: G2). Gebied 2 is een langgerekte strook met daarop een drietal bossingels, een stukje weiland, een houten gebouw en een stuk dat momenteel gebruikt wordt als depot voor zand en grind. Deze strook wordt gekruist door een waterloop (zie Figuur 2). Het derde gebied betreft een weiland omringd door sloten.

2.2.1.2 BOUWLOCATIES

Een aantal gebieden is aangewezen als potentiële bouwlocatie (zie Figuur 2 de gele gebieden). Dit zijn parkeerterreinen, braakliggende terreinen en enkele secundaire groenstructuren.

2.2.1.3 GEBOUWEN

Op het moment zijn er een vijftal gebouwen die op de nominatie staan verbouwd of gesloopt te worden (zie Figuur 2 blauw omcirkeld). Dit zijn het F.A.F.C.Wentgebouw, Gebouw Aardwetenschappen, H.R.Kruytgebouw, Martinus J.Langeveldgebouw en het Androclusgebouw (in Figuur 2 resp. I, II, III, IV, V).

2.2.2 BESCHERMDE SOORTEN

REPTIELEN

De Ringslang is in alle 6 kilometerhokken waargenomen. Het landgoed Oostbroek en Amelisweerd en omgeving zijn een bolwerk voor deze soort. Op de Uithof komt de ringslang voor in de "driehoek" (groen naast de studentenflat) en in de noordoost hoek (gebied tussen de A 28, A27 en de Botanische tuin) (informatie Tobias Dansen). In Figuur 2 zijn deze gebieden wit gekleurd en met een R aangegeven. Hij kan verder verwacht worden in de groene gebieden langs sloten, in ruige graslanden en langs struwelen en bosjes. Van de planlocaties is het deel ten westen van de Universiteitsweg, met de sloot, nat weiland met pitrus (Figuur 2: G1 en foto op voorpagina), de bosjes en de moestuinen, redelijk geschikt voor de Ringslang. Het is mogelijk dat hier wel eens een slang foerageert, en wellicht worden composthopen bij de moestuinen gebruikt om de eieren in af te zetten. Dit laatste is belangrijk omdat broedhopen als vaste verblijfplaats beschermd zijn. Het is gewenst om bij de tuinders te informeren naar waarnemingen. Zeker wanneer de tuinen zullen verdwijnen. Bij de andere locaties is de Ringslang niet te verwachten.
Op het Fort Hoofddijk is de Muurhagedis uitgezet. Hier vinden geen ingrepen plaats. Deze hagedis is streng beschermd (tabel 3 AMvB), maar omdat dit uitgezette dieren betreft zijn deze niet beschermd.

AMFIBIEËN

Uit de gegevens van het Natuurloket valt af te leiden dat de vier algemene soorten amfibieën op de Uithof voorkomen. Dit zijn Kleine watersalamander, Groene kikker, Gewone pad en Bruine kikker. Dit zijn licht beschermde soorten (Tabel 1 vd. AMvB). De graslanden, sloten, bosjes en andere beplantingen vormen voor deze soorten een goed leefgebied. Ook de sloot ten westen van de Universiteitsweg kan als voortplantingswater gebruikt worden.
Op het Fort Hoofddijk is de Vroedmeesterpad uitgezet. Hier vinden echter geen ingrepen plaats. Deze soort is streng beschermd (tabel 3 AMvB), maar omdat dit uitgezette dieren betreft zijn deze niet beschermd.

VISSEN

De Bittervoorn (streng beschermd, tabel 3 AMvB) is bekend uit de westelijke en de zuidelijke kilometerhokken. Ook de Kleine modderkruiper (tabel 2 AMvB) is uit de meeste kilometerhokken gemeld. De streng beschermde Grote modderkruiper is waargenomen in de beide oostelijke kilometerhokken. De Uithof beslaat echter maar kleine delen van deze hokken en de waarnemingen zijn zo goed als zeker elders gedaan.
In de planlocaties, ligt alleen ten westen van de Universiteitsweg een sloot. Uit dit kilometerhok zijn geen beschermde vissen geregistreerd bij het Natuurloket. Tijdens het veldbezoek is de sloot met een schepnet bevist, maar zonder resultaat. De sloot is dermate ondiep door opslibbing, dat het voor de meeste vissen ongeschikt is. We kunnen daarom aannemen dat in dit stuk sloot geen beschermde vissen voorkomen. In de sloot ten zuiden van het grasperceel bij diergeneeskunde, kunnen zowel de Bittervoorn als de Kleine modderkruiper worden verwacht. Deze sloot blijft echter ongemoeid.

VOGELS

De Uithof is vooral aantrekkelijk voor vogels van bosjes en struwelen zoals Winterkoning, Merel, Roodborst, Tjiftjaf en Zwartkop. In het verleden hebben weidevogels als Grutto en Tureluur op de weilanden gebroed.
Alle inheemse vogels vallen onder het beschermingsregime van de 'overige soorten' van tabel 2 van de AMvB. Tijdens het broedseizoen mogen de nestplaatsen niet worden verstoord en daarvoor wordt ook zelden ontheffing verleend. Buiten het broedseizoen zijn de nestplaatsen niet beschermd. Uitzondering daarop vormen de nest(hol)en van spechten en uilen. Deze zijn echter in de planlocaties niet aanwezig.

ZOOGDIEREN

Van de zoogdieren op de Uithof zijn geen gegevens bekend. Toch zijn een aantal soorten zeker te verwachten. In de graslanden komen Konijn, Haas, Mol en Veldmuis ongetwijfeld voor. Andere algemeen voorkomende kleine grondzoogdieren als de Egel, Bosmuis, Aardmuis, Bosspitsmuis en Huisspitsmuis zijn in dit gevarieerde gebied zeker aanwezig. Daarnaast zijn Hermelijn, Bunzing en Wezel te verwachten.

Deze soorten behoren allen tot de licht beschermde soorten van tabel 1 van de AMvB. In geval van ruimtelijke ontwikkeling is het verstoren van deze soorten vrijgesteld van de Flora- en faunawet.

Vleermuizen zijn allen streng beschermd (tabel 3 AMvB). Uit kilometerhok 140-454 zijn maar liefst 11 soorten bekend, maar dit betreft Fort Rhijnauwen, waar veel vleermuizen overwinteren. De Uithof zal zeker door verschillende soorten vleermuizen als foerageergebied worden gebruikt. Ook is het waarschijnlijk dat er vaste vliegroutes door het gebied lopen. Verblijfplaatsen van boombewonende soorten zijn niet echt te verwachten, zeker niet in de planlocaties. In de gebouwen echter, kunnen Dwergvleermuizen en Laatvliegers verblijfplaatsen hebben. Dat geld ook voor de vier gebouwen waar ingrepen zullen plaatsvinden.

Er is een zeer sterk vermoeden dat er op de Uithof zowel winter als zomerverblijven zijn van vleermuizen (Eric Janssen, Vereniging voor Zoogdierkunde en Zoogdierbescherming, mondelinge mededeling). Echter om welke gebouwen het hier gaat is niet bekend.

Het is zeer gewenst meer inzicht te krijgen over het doen en laten van vleermuizen op de Uithof. Verblijfplaatsen waar de dieren zich in de winter en zomer ophouden zijn beschermd en dat geldt ook voor essentiële vliegroutes en foerageergebieden.

PLANTEN

Uit de rapporten van het Natuurloket blijkt dat in de betreffende kilometerhokken vrij veel beschermde en bijzondere planten zijn gevonden. Elk hok telt 3 tot 6 licht beschermde planten, 0 tot 4 streng beschermde soorten en 5 tot 11 soorten van de Rode Lijst. Een aantal daarvan zal niet in de Uithof staan, maar bijvoorbeeld in Amelisweerd. Bijzondere planten groeien op bijzondere plekken waar bijvoorbeeld de bodem voedselarm is, kwel optreedt of een speciaal beheer wordt gevoerd. In de planlocaties zijn dergelijke plekken zeer beperkt aanwezig. Op en rond de sportvelden in het noorden zijn geen beschermde planten te verwachten. Het graslandje ten oosten van het Hubrecht Laboratorium (zie Figuur 2: G2) oogt wel interessant. Dit stukje is in het voorjaar en de voorzomer op bijzondere planten geïnspecteerd, maar er zijn geen bechermde soorten aangetroffen. Bij de andere locaties lijkt de kans op beschermde planten minimaal.

Op de hoek van de Bolognelaan en Cambridgelaan ligt een heel mooi bloemrijkgraslandje (zie Figuur 2: G3). Tijdens het bezoek in juni zijn er meerdere vlindersoorten aangetroffen en zat het vol andere insecten. Op het moment vormt het een oase voor insecten in een verder erg steriele omgeving.

De Brede wespenorchis groeit aan de rand van beplanting en is weinig kritisch ten aanzien van de standplaats. Daarom kan deze soort op onverwachte plekken opduiken en is mogelijk aanwezig in de planlocaties. Omdat de Brede wespenorchis licht beschermd (tabel 1 AMvB) is, is het verstoren van de groeiplaats vrijgesteld van de ontheffingsplicht.

3 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

3.1 EFFECTEN OP BESCHERMDE SOORTEN

De Ringslang verliest mogelijk wat foerageergebied, maar dit is relatief minimaal. Ernstiger is de mogelijkheid dat met het eventuele verdwijnen van de moestuinen ten westen van de Universiteitsweg, ook broedhopen van de Ringslang verloren gaan.
De verblijfplaatsen van aanwezige amfibieën zullen bij ingrepen aan graslanden, ruigten, struweel en bosjes, worden verstoord. Daarnaast worden bij ingrepen aan sloten, mogelijk voortplantingsplaatsen verstoord.
Beschermde vissen komen niet in de planlocaties voor.
Wanneer ingrepen aan beplanting in het broedseizoen zouden worden uitgevoerd zou dat een ernstige verstoring betekenen van ter plaatse broedende vogels. Buiten het broedseizoen is deze verstoring veel kleiner of afwezig.
De verblijfplaatsen van aanwezige grondgebonden zoogdieren zullen bij ingrepen aan graslanden, ruigten, struweel en bosjes, worden verstoord.

3.2 WETTELIJKE VERPLICHTINGEN

De Ringslang staat in tabel 3 van de AMvB. Voor het verstoren van de verblijfplaatsen van deze soorten is in geval van ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing noodzakelijk. Wanneer op de moestuinen composthopen zijn waar Ringslangen eieren afzetten, zijn dit vaste verblijfplaatsen die niet zonder ontheffing mogen worden verstoord.
De voorkomende amfibieën en grondgebonden zoogdieren staan in tabel 1 van de AMvB. Dat betekent dat het verstoren van verblijfplaatsen, zoals een sloot of een bosje, niet verboden is. De zorgplicht van artikel 2 is wel van toepassing. Dit betekent dat de schade zo klein mogelijk gehouden moet worden door de werkzaamheden ná de voortplantingstijd en vóór de winterrust uit te voeren, ofwel in de periode eind augustus – begin november.
De voorkomende grondgebonden zoogdieren behoren allen tot de licht beschermde soorten van tabel 1 van de AMvB. In geval van ruimtelijke ontwikkeling is het verstoren van deze soorten vrijgesteld van de Flora- en faunawet.
Vleermuizen zijn streng beschermd en significante effecten dienen te worden vermeden. Mogelijk worden bij ingrepen aan gebouwen verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord. Daarnaast is het niet uit te sluiten dat belangrijke vliegroutes worden aangetast door de kap van bomen. Nader onderzoek is noodzakelijk.
Vogels vallen onder het regime van tabel 2 van de AMvB: de 'overige soorten'. Het is gebruikelijk dat verstorende ingrepen buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd. In dat geval is geen ontheffing vereist.
De kans dat strenger beschermde plantensoorten op de planlocaties voorkomen is erg klein. Toch is het goed om dit in het groeiseizoen te controleren.

3.3 AANBEVELINGEN

- Onderzoek laten uitvoeren naar het voorkomen van vleermuizen op de Uithof, naar het terreingebruik van de dieren en naar de effecten van de ingrepen.
- Bij de tuinders navragen of Ringslangen bij de moestuinen worden gezien of dat bekend is of eieren in de composthopen worden afgezet.
- In mei-juni de kansrijke plekken op bijzondere planten controleren
- Ingrepen aan groene en blauwe elementen in de periode augustus-november uitvoeren.

- Indien mogelijk de mooie en interessante stukjes groen (Figuur 2 G1, G2 en G3) handhaven, vooral het bloemrijk graslandje aan de Bolognelaan (G2) daar dit een laatste stukje “natuur” is in een gebied met verder alleen beton, asfalt en gazon.

BRONNEN

Anonymus, 2001
Flora- en Faunawet. Den Haag

Anonymus, 2004
Besluit van 10 september 2004, houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en Faunawet en enkele andere wijzigingen. Staatsblad 2004, 501. Den Haag

Jong, Th. de, R. Beenen en P. Heuts, 2003
Atlas van Utrechtse vissoorten. provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Utrecht.

Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2002
Soortbescherming bij ruimtelijke ingrepen en dergelijke; Over de Flora- en faunawet in Nederland. Den Haag

Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, 2005
Buiten aan het werk? Houd rekening met beschermde dieren en planten! Brochure.

Unie van Waterschappen, 2005
Gedragscode Flora– en Faunawet voor waterschappen. Goedgekeurd door de ledenvergadering van de Unie van Waterschappen op 28 oktober 2005. Voorgedragen aan de Minister van LNV ter goedkeuring op 9 november 2005

Website Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, onderwerp Natuurwetgeving

Website Natuurloket

Website Universiteit Utrecht

Bijlage 5b

Rapport 'voorkomen van vleermuizen op en rond De Uithof'

Voorkomen van vleermuizen op en rond de Uithof

een onderzoek naar aanwezigheid en functies



E. A. Jansen

Juli 2008

Rapport van de Zoogdiervereniging VZZ

In opdracht van de Gemeente Utrecht

Voorkomen van vleermuizen op en rond de Uithof, een onderzoek naar aanwezigheid en functies.

ISBN:	978-90-73162-98-3
Rapport nr.:	2008.031
Datum uitgave:	augustus 2008
Status uitgave:	Eindversie
Auteur:	E.A. Jansen
Illustratie kaft:	L. Godefrooy
Overige illustraties:	E.A. Jansen
Projectnummer:	430.313
Projectleider:	E.A. Jansen
Productie:	Stichting VZZ Oude Kraan 8, 6811 LJ Arnhem, Nederland Tel. 026-3705318, E-mail: zoogdier@vzz.nl
Naam en adres opdrachtgever:	Gemeente Utrecht, afd. DSO Stedenbouw en Monumenten, Afd. juridische zaken Postbus 8406 3503 RK Utrecht
Contactpersonen opdrachtgever:	Mw. M. Paumen & Mw. M. Diedenhoven
Oplage van het rapport:	3x gedrukt, 1x als PDF

Dit rapport kan geciteerd worden als:
Jansen, E.A., 2008. Voorkomen van vleermuizen op en rond de Uithof, - een onderzoek naar voorkomen en functies. VZZ rapport 2008.031. Zoogdiervereniging VZZ, Arnhem.

De Stichting VZZ, onderdeel van de Zoogdiervereniging VZZ is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van de VZZ; opdrachtgever vrijwaart de Stichting VZZ voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

© Zoogdiervereniging VZZ

Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Zoogdiervereniging VZZ, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

INHOUD

Voorwoord en dankwoord 5
Samenvatting 7
1. Inleiding 9
1.1 Vleermuizen en hun bescherming 9
1.2 Gebiedsbeschrijving 11
1.3 Type ingreep 11
2. Materiaal en methoden 15
3. Resultaten 17
4. Discussie 21
5. Conclusies en aanbevelingen 23
5.1 De aangetroffen functies en soorten 23
5.2 De consequenties voor een nieuw bestemmingsplan 25
5.3 De blauwgroene dooradering van de oostelijke stadsrand 26
5.4 Afname paarverblijven 26
5.5 Slachtoffervermijding onder gebouwbewonende vleermuizen 26
5.6 Vermindering lichtverstoring 27
5.7 Afschermingsdoeken bij schilderwerk en betonreparatie 27
6. Literatuur 29
Bijlagen 31

VOORWOORD EN DANKWOORD

De opdracht voor de Zoogdiervereniging VZZ bestond uit het inventariseren van in het plangebied aanwezige vleermuizen, waarbij de onderzoeksinspanningen en methoden een compleet beeld dienen te geven van het landschapsgebruik van het gebied. Het onderzoek dient te resulteren in een overzicht van de functies die het gebied voor vleermuizen heeft en een afweging van het belang van de verschillende delen voor vleermuizen ten opzichte van de wens tot verdere ontwikkeling van het universiteitscomplex.

Er is gevraagd extra aandacht te geven aan het eventueel voorkomen van verbindingsroutes van en naar belangrijke winterverblijfplaatsen in de forten Rijnauwen en Vechten. De gemeente Utrecht is vooral geïnteresseerd in de aanwezigheid/ afwezigheid van deze deelleefgebieden in het plangebied de Uithof.

Het tweede deel van de opdracht bestond uit het inschatten van de effecten op de aanwezige vleermuispopulaties van een nieuwe inrichting van het gebied zoals verwoord in de visie. Bij ernstige knelpunten zullen in de tweede fase van het project alternatieven voor de aanwezige vleermuisfuncties geformuleerd moeten worden en in de plannen ingevoegd worden.

Wij danken mevrouw van Diedenhoven voor de discussies en opmerkingen, en mevrouw Paumen voor het regelen van de nachtelijke toegang tot het plangebied.

Samenvatting

In het gebied de Uithof zijn vijf soorten vleermuizen aanwezig; de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger, de rosse vleermuis, de ruige dwergvleermuis en de watervleermuis. Alleen de gewone dwergvleermuis is in grotere aantallen in het gebied waargenomen. Hiermee is het plangebied weinig soortenrijk. Typische soorten voor een buitengebied met hoge grondwaterstand zoals de rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger zijn alleen in kleine aantallen aan de randen van het gebied bekend, en worden niet in de kern van het plangebied aangetroffen. Het plangebied herbergt vooral soorten karakteristiek voor het (rand)stedelijke gebied.

- Voor gewone dwergvleermuizen heeft het gebied vier functies;
  - zomerverblijfplaats voor kleine groepjes niet voortplantende vrouwtjes en/of mannetjes;
  - paarverblijfplaatsen voor 12-16 dieren;
  - winterverblijfplaats van 15-100 dieren (middelgrote groep);
  - jachtgebied voor 35-65 dieren.
- In het voorjaar jagen gewone dwergvleermuizen uit deze verblijfplaatsen in de groene randen van de Uithof zoals de wegbeplanting langs de A28 en in het landgoed Oostbroek. De vliegrouten hier naar toe zijn diffuus door de grote gaten in de structuren naar deze gebieden toe.
- Het gebied heeft een sterke functie tijdens de paartijd van de gewone dwergvleermuizen. Mogelijk speelt hierin zowel het type bouw (hoogbouw/ complexe gebouwen) als de ligging in de buurt van twee belangrijke winterlocaties een rol.
- In het voorjaar en de zomer zijn in enkele gebouwen verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aanwezig.
- In het plangebied is een winterverblijfplaats van gewone dwergvleermuizen vastgesteld. Het is zeer waarschijnlijk dat in de winter op de paarlocaties ook kleine groepjes gewone dwergvleermuizen aanwezig zijn.
- Voor laatvliegers heeft het plangebied een functie als jachtgebied en vliegroute voor enkele dieren.
- Voor rosse vleermuizen heeft het plangebied een beperkte functie als jachtgebied voor enkele dieren.
- Voor de ruige dwergvleermuis heeft het plangebied een beperkte functie als doortrek- en jachtgebied.
- In 2007 waren in het plangebied geen kraamkolonies aanwezig.

Het zijn vooral de oudere gebouwen met bakstenen buitenmuur of gevelbekleding met open voegen die de functie hebben als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuizen.

De paarverblijfsfunctie en de overwinteringsfunctie van de Uithof worden ingeschat als van meer dan algemeen belang. Vrouwtjes uit een grote regio komen in het

najaar langs de Uithof op weg naar de twee winterverblijfplaatsen, Hoofdgebouw 3 van de NS en de bomvrije kazerne van Fort Rijnauwen. De in de Uithof verblijvende mannetjes lokken deze vrouwtjes. Deze vrouwtjes blijven enkele dagen en paren hier met “vreemde” mannetjes. De vrouwtjes leven in koloniegroepen die sterk van elkaar gescheiden leven. De Uihof is een locatie waar genetische uitwisseling tussen deze populaties plaatsvindt.

Bij de herinrichting van het gebied zal nadruk zal gelegd moeten worden op het behoud van deze functies in deze gebouwen en locaties. Voor het behoud van de kwaliteiten van deze functie is het ook noodzakelijk dat in de directe omgeving van deze paarverblijven goede jachtmogelijkheden aanwezig zijn. Dit betekent dat men zeer terughoudend moet zijn in het verwijderen van de hoger opgaande begroeiing langs en tussen de gebouwen. In de toekomstige landschappelijke inrichting zal de nadruk moeten liggen in het behoud en verbetering van deze groenelementen.

Waar behoud niet mogelijk is, zullen in de nieuwbouw nieuwe mogelijkheden moeten worden opgenomen die deze functies ondersteunen/ versterken.

De aanwezigheid van de verschillende verblijfplaatsen heeft consequenties voor de fasering/aanbesteding en uitvoeringwijze van de sloop/renovatie van deze gebouw(delen) en voor het ontwerpen van de nieuwbouw.
Voor verandering aan of verwijdering van verblijfplaatsen is een ontheffing Flora- en faunawet artikel 73 noodzakelijk.

Voor het verwijderen van opgaande begroeiing hoger dan 2 meter, die gebruikt wordt door vleermuizen als vliegroute of als jachtgebied geldt dat alleen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is wanneer een ongunstige situatie ontstaat waarbij de lokale populatie achteruitgaat. Dit is in het plangebied de Uithof het geval voor de hoge bomen om en tussen de gebouwen van het Bestuursgebouw en Centrumgebouw Noord/Trans 3 en voor de begroeiing langs de A28 en de populieren lanen rond diergeneeskunde.
Voor onderbrekingen in de groenstroken of het aanbrengen van extra verlichting in deze lanen van de Uithof naar de omliggende groengebieden langs de A28, Rijnauwen en Oostbroek, geldt dat onderbrekingen van meer dan 20 meter voor de Flora- en faunawetgeving ontheffingsplichtig zijn. Dit geldt voor de Bolognalaan, Yalelaan, Munsterlaan, Budapestlaan, Sorbonnelaan (noordelijk deel), Hoofddijk, Limalaan en Hoge bospad.

Indien ontheffingen wordt verleend dan dient de initiatiefnemer zorgt te dragen dat de werkzaamheden zo uitgevoerd worden dat er onder vleermuizen geen of zo weinig mogelijk slachtoffers vallen (zorgplicht). Tevens is een voorwaarde dat compensatiemaatregelen gerealiseerd zijn vóórdat de ingreep plaats vindt. Hierdoor ondervinden aanwezige populaties zo weinig mogelijk schade. Voor de verblijfplaatsen betekent dit het aanbrengen van nieuwe verblijfplaats-mogelijkheden in de nieuwbouw. Voor de jachtgebieden direct om de gebouwen

heen kan dit door het aanleggen van andere parkstructuren zonder verlichting op 50-100 meter afstand van de verblijflocaties. Voor de vliegroutes kan dit door 5 jaar voorafgaand aan de ingreep al parallel lopende lanen of windsingels aan te leggen.

1 Inleiding

1.1 Vleermuizen en hun bescherming

In Nederland leven verschillende soorten vleermuizen die zich overdag verschuilen in gebouwdelen zoals spouwmuren, achter gevelbekleding/-betimmering, onder dakpannen of in dilatatievoegen. Andere soorten verblijven in boomholten of spleten in bomen. Deze plekken bieden vleermuizen bescherming tegen vijanden en het weer. Vleermuizen zijn zeer trouw aan deze plekken en komen jaren achtereen terug naar dezelfde plekken. Meestal hebben deze ruimten een specifiek klimaat en liggen ze gunstig ten opzichte van jachtgebieden. Gedurende de zomer- en wintermaanden leven vleermuizen in grote groepen bij elkaar.

Op warme avonden verlaten vleermuizen deze schuilplekken en vliegen via vaste routes, vaak langs hoog opgaande landschapselementen zoals lanen en houtwallen, naar hun jachtgebieden. Dagelijks wordt meerdere keren heen en weer gependeld tussen deze gebieden. De afstand die de verschillende soorten afleggen varieert van maximaal 1500 m voor gewone grootoorvleermuizen tot 35 km voor meervleermuizen, maar ligt voor de meeste soorten tussen de 1,5-5 km. Sommige groepen verhuizen regelmatig om dicht bij hun voedselgebied te zitten. Daarnaast hebben sommige soorten speciale paargebieden, plekken waar in de herfst veel mannetjes zitten en waar de vrouwtjes dan naartoe komen. In de wintermaanden wordt vaak weer een ander gebied opgezocht.

Op bepaalde tijden kan de gehele regionale populatie van een vleermuizensoort overdag op een enkele plek zitten. Dit maakt vleermuizen kwetsbaar, vooral tijdens renovaties en sloop van de betreffende gebouwen of tijdens kap van bomen.

Infrastructurele werken zoals het aanleggen van wegen, het (ver)plaatsen van wegverlichting en verjonging van lanen kunnen tot gevolg hebben dat jachtgebieden en andere leefgebieden voor vleermuizen onbereikbaar worden en kunnen directe slachtoffers maken onder vleermuizen.

Veranderingen in het groene landschap betekenen vaak ook veranderingen in kwantiteit en kwaliteit van jachtgebieden voor vleermuizen.

De Flora- en faunawet, de Habitatrichtlijn, de conventie van Bern en de conventie van Bonn verplichten partijen, waaronder niet alleen de Nederlandse Overheid, maar ook lagere overheden en burgers, tot het nemen van stappen ten aanzien van vleermuisbescherming. Een van de verplichtingen is vleermuispopulaties in gunstige staat van instandhouding te houden of te herstellen.

Recent zijn door Limpens & Rosschen (1996, 2002) diverse nieuwe onderzoeksmethoden ontwikkeld om verschillende deelleefgebieden en het netwerk van vleermuizen grotendeels in kaart te brengen. Hoe deze resultaten ingepast kunnen

worden in de planvorming laten onder andere Brinkmann *et al*. (1996), Brinkmann & Limpens (1999) en Limpens & Twisk (2004) zien.

1.2 Gebiedsbeschrijving

De Uithof is een ca. 150 ha groot gebied, gelegen tussen de stad Utrecht en de dorpen Bunnik en de Bilt. Het gebied ligt op de overgang van natte zandgronden langs de randen van de Utrechtse Heuvelrug naar de natte (kom)kleigebieden van de Kromme Rijn. Voor de ontwikkeling van universiteitscomplex de Uithof bestond het gebied uit weilanden met diverse lanen en bosjes. Deels langs het gebied loopt de Kromme Rijn. Midden in het gebied ligt fort Hoofddorp en aan de zuidrand fort Rijnauwen. Speciale wetgeving, de kringenwet, hield de stedelijke ontwikkeling in deze richting tot 1945 tegen. De Uithof is omringd door diverse waardevolle natuurgebieden als de Kromme Rijn en de landgoederen Oostbroek en Amelisweerd.

Sinds de ontwikkeling van het universiteitscomplex de Uithof vanaf de jaren zeventig en de bouw van de snelwegen A27 en A28, is het landschap in de Uithof sterk veranderd. Schuin op de oorspronkelijke verkaveling staan nu hoge kantoorgebouwen. In het zelfde patroon liggen nu de autowegen, busbanen en parkeerplaatsen. Alleen een deel van de fiets- en wandelpaden volgt nog het oorspronkelijke patroon. Delen van het meer oorspronkelijke landschap zijn nog aanwezig rond de buitengebouwen van Diergeneeskunde en rond het Fort aan de Hoofddijk. Om ruimte te maken voor parkeerfuncties en de verkeersafwikkeling zijn veel van deze structuren op veel plekken onderbroken of verdwenen.

Jaarlijks zijn er meldingen van vleermuizen in diverse gebouwen van de Uithof. De aanwezigheid van zomerkolonies in één of meerdere gebouwen is hierdoor zeer aannemelijk. Ook wordt het plangebied een rol toebedacht als verbindingszone vanuit belangrijke winterslaapplaatsen rond de forten Vechten en Rijnauwen naar de zomerleefgebieden op het noordwestelijke gedeelte van de Utrechtse Heuvelrug (Jansen Limpens & van der Sluis Spitzen 2006). Alle soorten vleermuizen zijn strikt beschermd. Voorafgaand aan iedere (ruimtelijke) ontwikkeling dient duidelijk te zijn wat de impact op vleermuispopulaties kan zijn en hoe deze negatieve effecten vermeden (kunnen) worden. Ingrepen of maatregelen waarbij vaste rust- en verblijfplaatsen tijdelijk of permanent aangetast worden, activiteiten waarbij slachtoffers onder vleermuizen ontstaan en aantastingen van jachtgebieden en vliegroutes van bijzonder belang zijn, zijn ontheffingsplichtig. Een vroegtijdig inzicht in de conflicten of knelpunten t.a.v. vleermuisvoorkomen vermindert de kans op vertragingen in de planuitvoering.

1.3 Type ingreep

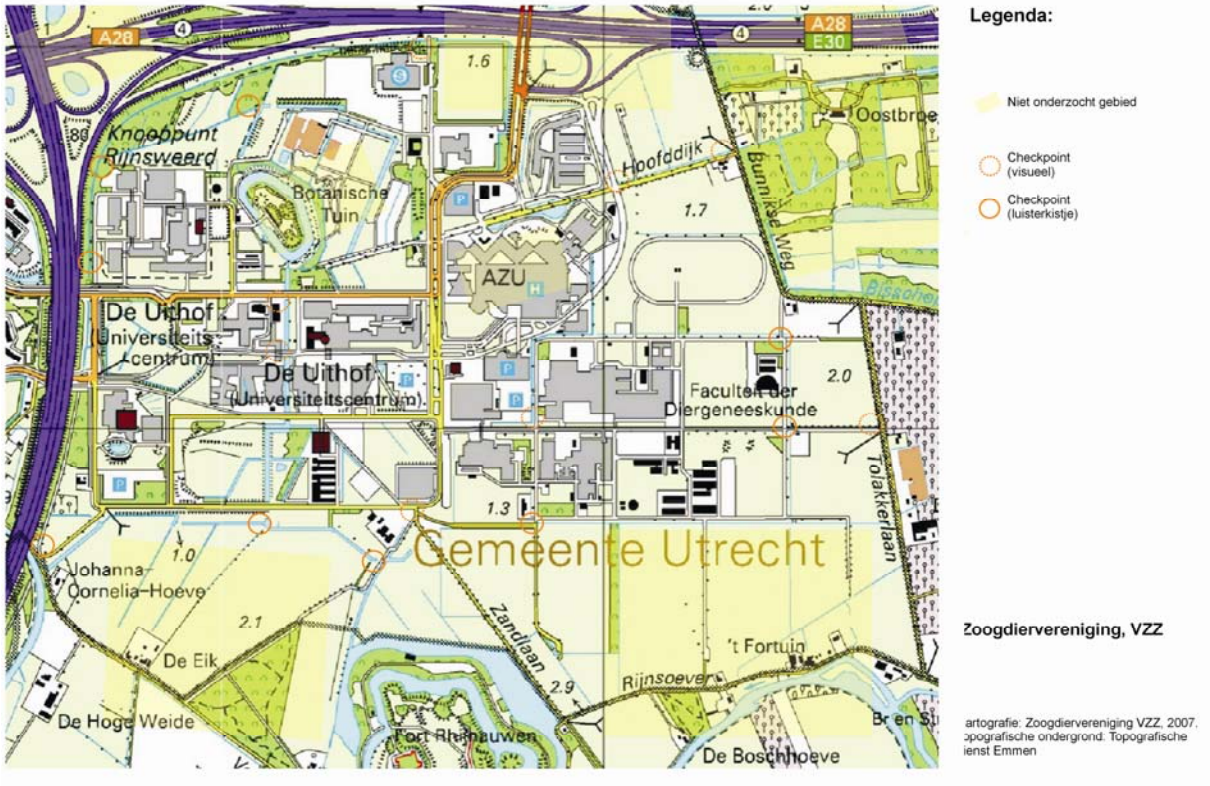
De gemeente Utrecht heeft in samenwerking met verschillende betrokken partijen een visie opgesteld met betrekking tot de verdere ontwikkeling van het gebied bekend als de Uithof. De visie gaat uit van bundeling van specifieke onderdelen als een leercentrum, een zorgcentrum en een kennisbedrijven centrum. Dit betekent dat in de toekomst enkele hoogbouw gebouwen verbouwd of afgebroken worden en er nieuwbouw plaatsvindt.

In de visie van 2006 is ook aandacht voor eventuele nieuwe knelpunten met betrekking tot huisvesting, vervoer en verkeer. Daarnaast wordt er in de nieuwe visie ook zorg en aandacht gegeven aan de oude landschappelijke structuren in het gebied en vooral aan de groene en recreatieve functies van het gebied.

In de visie is sprake van het vervangen van enkele van de oude hoge universiteitsgebouwen en het anders inrichten en oriënteren van de huidige groenstructuren. Hiervoor zullen bomen gekapt en nieuw aangeplant moeten worden. Het vergroten van de woonfuncties in het gebied zal extra eisen stellen aan (verkeers- en sociale) veiligheid. Ook zullen hiervoor aanpassingen plaatsvinden met betrekking tot wegenverlichting en inrichting van verkeerskruisingen.

Daarnaast komt er ook extra aandacht voor de groenstructuren in het gebied. Men wil deze laten contrasteren met het stedelijk gebied door de oorspronkelijke verkaveling te blijven volgen. Om knelpunten voor natuur in het plan te achterhalen heeft er een flora- en faunainventarisatie plaatsgevonden, uitgevoerd in 2006 door Stichting Ecologisch Advies (StEA). Hierin waren vleermuizen niet meegenomen.

Aanwezigheid van bijzondere flora of fauna vormden (nog) geen basis van dit visieplan. Recentelijk heeft Stichting Ecologisch Advies een verkenning uitgevoerd voor dit gebied. Vleermuizen maakten hiervan geen onderdeel uit, omdat specialistische kennis voor het veldonderzoek is vereist.



Figuur 1: Onderzochte gebiedsdelen en de ligging van de verschillende checkpoints op de aanwezigheid van vliegroutes/migratieroutes.

Tabel 1: De verschillende deelleefgebieden, de beschikbare methoden en aanbevolen inventarisatieronden (naar Limpens & Twisk 2004; en aangevuld).

	jan	feb	Mrt	Apr	Mei	jun	Jul	aug	sep	Okt	nov	dec	Methoden
Zomerverblijf (+ kraamplaats)					–	– –	–						-Detector + zichtwaarneming -(telemetrie) -Visuele inspectie pot. Verblijven
Jachtgebied													-Detector+zichtwaarneming (telemetrie)
Vliegroutes (zomer)													-Detector+zichtwaarneming (telemetrie)
Tussenverblijf / verzamellocatie				Pn	Pp								-Detector+zichtwaarneming -(telemetrie) -visuele inspectie pot. verblijven
Paarterritoria / paarverblijf				Pa				Nn	Pn		Vm?		-Detector+zichtwaarneming
Migratie routes				? ?					?	? ?			-"Luisterposten"
"Zwermlocaties"							P P	Md	Mn				-"Luisterposten" - Netvang (telemetrie)
Winterverblijf	Mn												-Visuele inspectie potentiële verblijven
Inventarisatie aanbevolen (VZZ)	▫			▫	▫	▫ ▫	▫	▫	▫	?			
Controle rondes De Uithof		X	X	X		X	X X	X	X				

Oranje= efficiënte periode
Donker grijs= inventarisatie mogelijk
Licht grijs= vaststellen sporadisch mogelijk
- = controles vermijden, in verband met verstoring

Pn=ruige dwergvleermuis, Pp= gewone dwergvleermuis, Pa=gewone grootoorvleermuis, Nn=rosse vleermuis, Vm= tweekleurige vleermuis, Md= watervleermuis, Mn= franjestaart.

2 MATERIAAL EN METHODEN

Voorafgaand aan het veldwerk is een inschatting gemaakt van mogelijk aanwezige vleermuissoorten en functies. Aan de hand van deze inschatting is bepaald wanneer veldwerk noodzakelijk is om de aanwezigheid van bepaalde vleermuissoorten en functies vast te stellen.

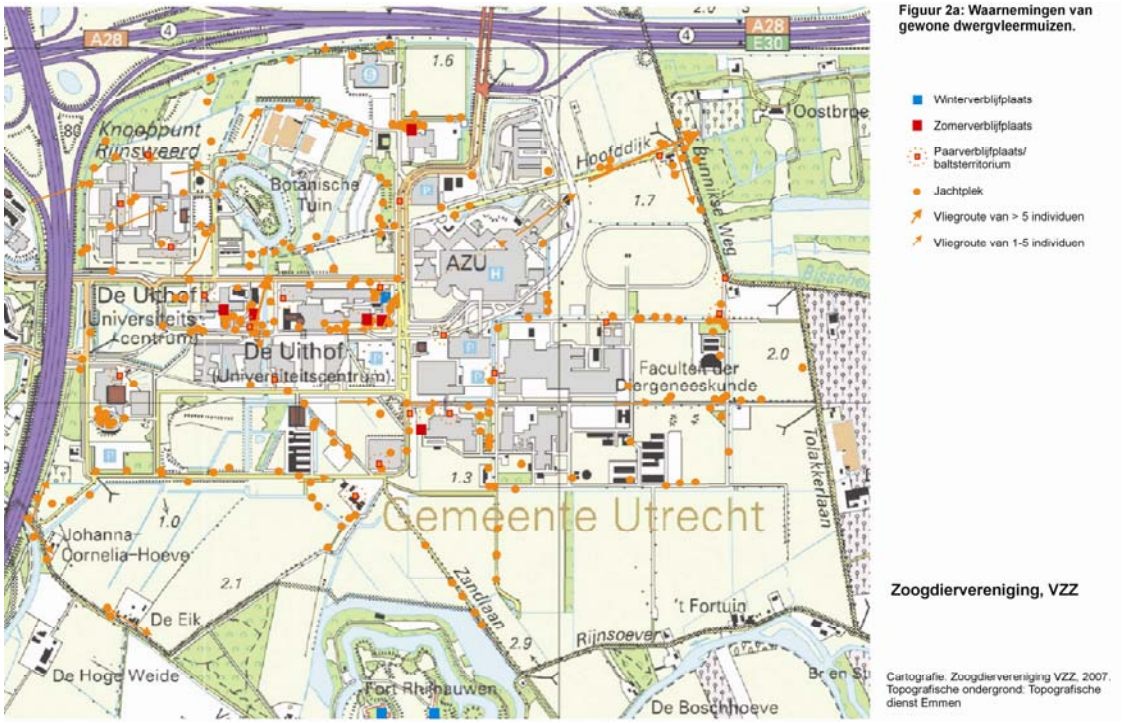
In de zomermaanden zijn vijf tot zeven vleermuissoorten te verwachten in het plangebied, in de nazomer komen hier nog eens vier andere vleermuissoorten bij. Het plangebied kan een functie hebben als jachtgebied en verblijfplaatsen zowel in de gebouwdelen als in de schaars in het gebied aanwezige boomholten. Deze verblijfplaatsen kunnen voorjaarsverzamelplekken zijn, zomerverblijfplaatsen (waaronder kraamverblijfplaatsen), alsook paarverblijfplaatsen. In het najaar en de winter kan dit gebied een functie hebben als verbindingsroute naar de omliggende overwinteringsplaatsen, ook enkele gebouwdelen in het plangebied kunnen deze functie hebben. In totaal waren tenminste zeven bezoeken verspreid over het seizoen 2007/2008 noodzakelijk om vast te kunnen stellen of soorten en functies aan-/ of afwezig zijn. Tabel 1, pagina 13, geeft een overzicht van de uitgevoerde inventarisatieronden.

In het voorjaar en de zomer is het terrein meerdere keren onderzocht met een vleermuisdetector type Pettersson D 240X. Onbekende geluiden zijn opgenomen op een Archos 500 geluidsrecorder en geanalyseerd met Batsound Pro (Pettersson Elektronics).

Gezien de grootte van het terrein is het plangebied in tweeën gedeeld, waarbij de delen zoveel mogelijk op twee opeenvolgende nachten zijn onderzocht. Er is per inventarisatieronde gerouleerd tussen een opdeling in noord en zuid en in oost en west. Aan het begin van de avond zijn diverse locaties gecontroleerd op passerende vleermuizen. Op enkele avonden zijn tellingen van uitvliegende vleermuizen uitgevoerd. In iedere inventarisatienacht zijn op twee verschillende tijden in de nacht alle wegen en paden afgefietst. Ieder gebouw is op verschillende belangrijke tijdstippen in de nacht bezocht (1 uur- 1,5 uur na zonsondergang en rond middernacht). In vier nachten is gezocht naar ’s ochtends zwermende en invliegende vleermuizen. Eind juli zijn de gebouwen rond middernacht gecontroleerd op zwermende gewone dwergvleermuizen, die indicatief kunnen zijn voor de aanwezigheid van een overwinteringslocatie van deze soort.

In de tweede helft van februari 2008 is Fort Hoofddijk bezocht. Alle grondgedekte gebouwen die geen dagelijks gebruik kennen, zijn visueel onderzocht op de aanwezigheid van overwinterende vleermuizen. Bezocht zijn de opengegraven schuilplaats 1916, de oostelijke kruitremise en de leeggegraven groepsschuilplaats (1938-1940) oostelijk van deze remise.

Op een warme avond in april 2008 zijn vijf luisterkistjes geplaatst op doorgaande groene structuren.



Figuur 2a: Verzamelde waarnemingen van gewone dwergvleermuizen.

Tabel 2. De verschillende gebouwen in de Uithof met een vleermuizengebruik. P.Pip = gewone dwergvleermuis

Gebouw	**Adres**	**Voorjaars-verblijf**	**Zomer-verblijf**	**Paar-verblijf**	**Winter-verblijf**
Kruytgebouw	Heidelberglaan 8/12	1-5 *P. pip*		2x *P. pip*	
Centrum noord	Heidelberglaan 14	5-10 *P. pip*	3-8 *P. pip*	3x *P. pip*	?
Bestuursgebouw	Heidelberglaan 6-8	3-5 *P. pip*	8-15 *P. pip*	3x *P. pip*	*P. pip*
Diergeneeskunde (Androclus)	Yalelaan 1	5-10 *P. pip*		1x *P. pip*	
	Uppsalalaan 6		2-5 *P. pip*	2x *P. pip*	?
Centraal Militair Hospitaal	Heidelberglaan 100			1x *P. pip*	
Minnaert gebouw	Leuvenlaan 4	1-3 *P. pip*		1x *P. pip*	?
Ornstein laboratorium	Princetonplein 1	?		1x *P. pip*	
	Yalelaan 5			1x *P. pip*	
	Yalelaan 10			1x *P. pip*	
Noodgebouw	Bolognalaan/Toulouselaan			1x *P. pip*	
Proefboerderij	Toulouse laan			1x *P. pip*	

3 RESULTATEN

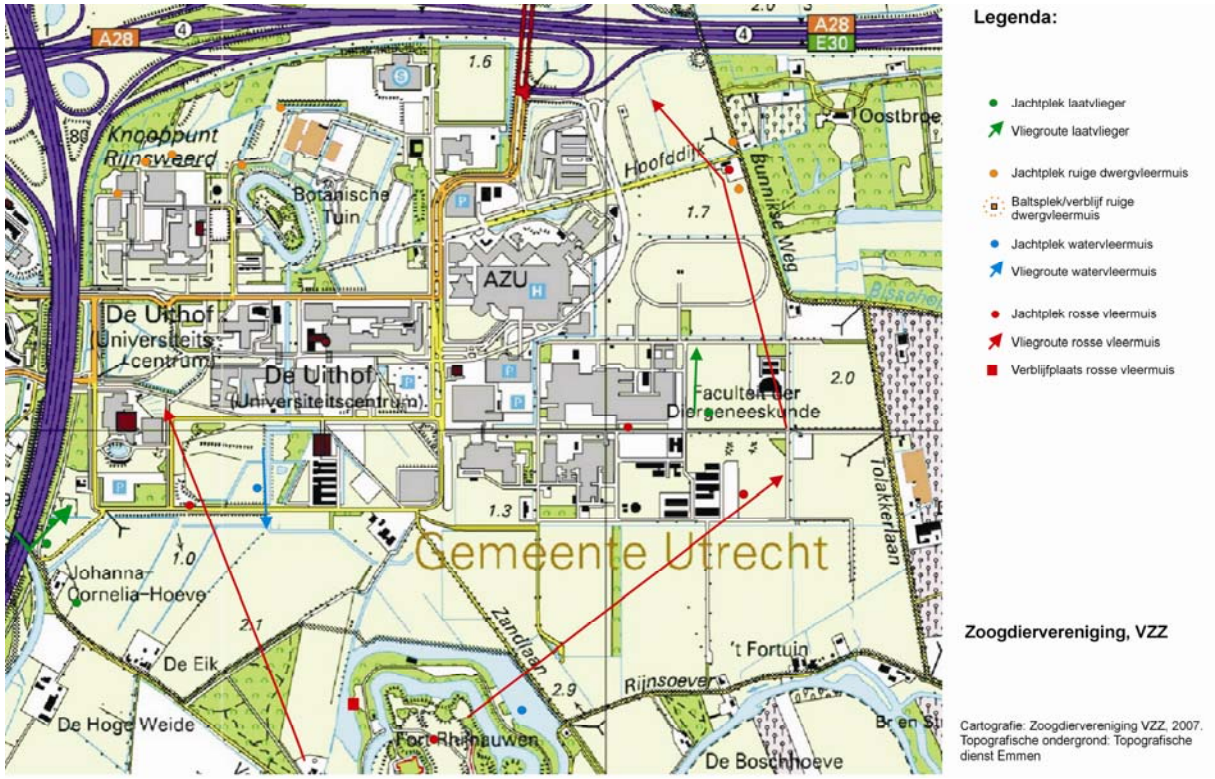
In het plangebied zijn vijf soorten vleermuizen aangetroffen; de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger, de ruige dwergvleermuis, de rosse vleermuis en de watervleermuis. In alle delen van het plangebied zijn jagende vleermuizen aangetroffen. Alleen van de eerst genoemde soort zijn ook verblijfplaatsen binnen het plangebied gevonden. De weinige individuen van de laatste vier genoemde soorten zijn afkomstig van verder van het plangebied af liggende verblijfplaatsen. In het onderstaande overzicht wordt per soort aangegeven hoe het plangebied gebruikt wordt en welke functies het plangebied heeft voor de betreffende soort. Tijdens het veldwerk werden ook een groot aantal konijnen en hazen en enkele egels gezien, evenals enkele bosuilen.

De gewone dwergvleermuis

Deze soort is de meest voorkomende op het universiteitscomplex. Verschillende gebouwen op het universiteitscomplex worden gebruikt als verblijfplaats. Individuen verblijven hoofdzakelijk in de spouwmuren of nauwe ruimten achter betonplaten van diverse gebouwen. Zowel de locaties als de gebruikte gebouwen wisselen gedurende een jaar. Tabel 2 geeft een overzicht van de gebruikte gebouwen. Er zijn duidelijk twee gebouwen waar bijna het gehele jaar door in- en uitvliegende vleermuizen werden gevonden: centrumgebouw noord en het bestuursgebouw. Op verschillende avonden jaagt aan het begin van de avond een groot deel van de dieren direct om deze gebouwen tussen de groenstructuren en de muren van deze gebouwen, zie figuur 2a. Later in de avond gebruiken deze individuen de bomenlaan langs de Bolognalaan en de bomen langs de vaart om beschut naar verderaf gelegen jachtgebieden te komen. Diverse individuen vervolgen hun weg langs de bomen aan de westzijde langs de Budapestlaan en langs de zuidzijde van de Yalelaan om bij deze verderaf gelegen jachtgebieden te komen. In het voorjaar jagen dieren uit deze verblijfplaatsen in de groene randen van de Uithof zoals de wegbeplanting langs de A28 en in het landgoed Oostbroek. De vliegrouten hiernaartoe zijn diffuus door de grote gaten in de structuren naar deze gebieden toe. Daarnaast jagen in het plangebied ook gewone dwergvleermuizen die van buiten het plangebied komen. Zo komen enkele vleermuizen uit Rijnsweerd, enkele uit de richting van het Zwembad de Kromme Rijn en mogelijk komen ook nog enkele dieren uit de Bilt zuid.

In de nazomer zwermden middelgrote aantallen gewone dwergvleermuizen ‘s nachts bij het bestuursgebouw. Dit gedrag is indicatief voor een gebruik als winterverblijfplaats door deze soort. De aanwezigheid van deze winterlocatie kan ook de zwermincidenten over de jaren verklaren, waarbij meerdere gewone dwergvleermuizen ingesloten raakten in de gebouwen van diergeneeskunde, aardwetenschappen en het bestuursgebouw zelf.

In het najaar zijn bij diverse gebouwen paarterritoria gevonden van gewone dwergvleermuizen. Verschillende individuen maken effectief gebruik van de weerkaatsing van de gebouwen om een luidere baltsroep te laten horen. Het is aannemelijk dat deze dieren ook in diezelfde gebouwen verblijven. Tabel 2 geeft een overzicht van de gebouwen die een functie hebben als verblijfplaats voor vleermuizen.



Figuur 2b: Verzamelde waarnemingen van laatvliegers, ruige dwergvleermuizen, watrevleermuizen en rosse vleermuizen.

De ruige dwergvleermuis

In de nazomer en het vroege voorjaar zijn in het plangebied enkele ruige dwergvleermuizen waargenomen. De meeste waarnemingen werden gedaan in de noordoost hoek van het plangebied, zie figuur 2b. In dit gebied zijn ook enkele oude knotwilgen en beschadigde populieren aanwezig met voor deze soort geschikte holten en scheuren.

De laatvlieger

Op enkele avonden zijn aan de randen van het plangebied jagende laatvliegers waar te nemen. Jagende laatvliegers zijn waargenomen in de zuidwest hoek en in de oost hoek van het plangebied. Opvallend vaak jaagden deze vleermuizen juist in de weilanden waar al enige dagen achtereen paarden aanwezig waren. In de omgeving van de Kromme Rijn is een klein deel van een vliegroute gevonden, zie hiervoor figuur 2b. Al deze laatvliegers hebben hun verblijfplaats buiten het plangebied.

De rosse vleermuis

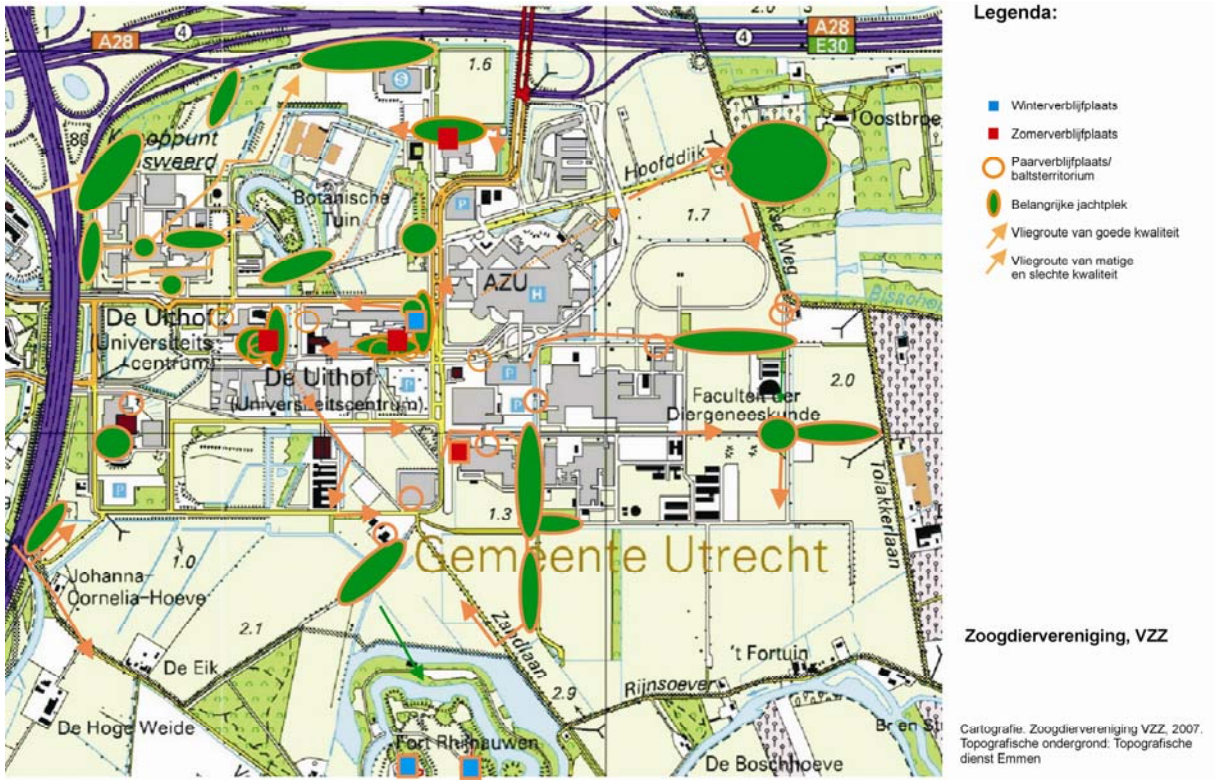
Op twee verschillende avonden werd boven een weiland achter het diergeneeskunde complex en aan de zuidrand van de Uithof vlakbij de groene driehoek een jagende rosse vleermuis waargenomen. Duidelijk was dat deze dieren uit de omgeving van Amelisweerd kwamen aangevlogen, zie figuur 2b. Na een half uur gejaagd te hebben vlogen beide dieren door in de richting van de A28.

De watervleermuis

In het plangebied werd maar een kort passerende watervleermuis waargenomen. Dit dier vloog, vlakbij de groene driehoek, van noord naar zuid over de centrale vaart. Boven de buiten het plangebied gelegen Kromme Rijn zijn meerdere jagende en passerende watervleermuizen waargenomen. Tijdens de controles op verbindingsroutes en vliegroutes werden geen watervleermuizen op route waargenomen. In de grondgedekte gebouwen op Fort Hoofddijk zijn in februari 2008 geen overwinterende watervleermuizen aangetroffen.

De gewone grootoorvleermuis

Deze vleermuissoort werd tijdens de inventarisatieronden met vleermuisdetectors niet waargenomen. Er werden geen overwinterende grootoorvleermuizen aangetroffen in de grondgedekte gebouwen op fort Hoofddijk.



Figuur 3 : Belangrijke vleermuisleefgebieden in het plangebied de Uithof.

4 DISCUSSIE

De uitgevoerde inventarisaties geven een duidelijk beeld van de in het plangebied aanwezige vleermuissoorten en de functies voor vleermuizen. Het gebied heeft een vrij open en tegelijkertijd een (rand)stedelijk karakter. De dichtheid aan jagende vleermuizen is groter dan in de gebieden op de hogere zandgronden, maar de soortendiversiteit is zeer gering. Op verschillende windbeschutte locaties zijn één of meerdere jagende gewone dwergvleermuizen aanwezig. Veel van de dieren jagen eerst langs of tussen de gebouwen (binnentuinen), alvorens zich te verplaatsen naar de randgebieden (buitengebieden). Op enkele windstille nachten jaagden verschillende individuen bij de blauwwitte verlichting langs het fietspad. Het is op veel locaties onduidelijk gebleven waar de in de gebouwen verblijvende vleermuizen de open delen oversteken om in het buitengebied te komen. Waarschijnlijk is dit sterk windrichting afhankelijk. In het gebied zijn maar weinig compleet doorgaande groenstructuren aanwezig. De grotere gaten worden pas laat in de avond, gespreid over breder gebied overgestoken.

Ook langs enkele wegen zonder opgaande begroeiing werden onregelmatig vleermuizen op route gezien.

Soorten van het natte open gebied zoals de laatvlieger en de rosse vleermuis zijn nauwelijks in het plangebied aangetroffen, terwijl op korte afstand kraamverblijfplaatsen aanwezig zijn. Ook soorten als ruige dwergvleermuis en watervleermuis, die in gebieden met beschut liggend open water regelmatig aanwezig zijn, zijn in het plangebied nagenoeg afwezig gebleken.

De huidige inspanningen geven ook een goed beeld van het gebouwgebruik door vleermuizen. Het plangebied heeft een sterke verblijfplaatsfunctie voor hoofdzakelijk gewone dwergvleermuizen. Diverse gebouwen met spouwmuren of betonnen gebouwen met beplating worden gebruikt als zomerverblijfplaats van groepjes gewone dwergvleermuizen. Meestal is het aantal uitvliegers per locatie gering, en er worden vaak meerdere uitvlieggaten gebruikt. Dit zijn indicaties dat het hier vooral om mannetjes en paargroepen gaat. Tenminste een gebouw heeft ook de functie als winterverblijfplaats, het bestuursgebouw.

Een groot aantal gebouwen wordt bewoond door een of enkele dieren, direct bij deze gebouwen werd gedurende de inventarisatieavonden een jagende gewone dwergvleermuis waargenomen. In het najaar waren hier ook baltsterritoria van gewone dwergvleermuizen. Al deze plekken zijn het gehele jaar door verblijfplaatsen van mannetjes gewone dwergvleermuizen.

In het centrale deel van het plangebied zijn lanen alleen nog in delen aanwezig. De belangrijkste jachtgebieden liggen hier tussen de (onverlichte) gebouwen en de dicht hierop staande bomen. Direct om het centrale deel zijn enkele populieren rijen aanwezig, maar deze zijn zeer hoog opgesnoeid en bieden hierdoor maar weinig wind beschutting meer.

Aan de randen van het plangebied zijn enkele kwalitatief betere groene structuren aanwezig. Het zijn hoofdzakelijk de structuren aan de zuid en oost kant die door vleermuizen intensief gebruikt worden.

Tabel 3: In het plangebied aanwezige soorten en functies en een inschatting van het belang van het plangebied voor de aanwezige vleermuispopulaties.

Functie	Aantal	Ligging	Belang
Zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis	15-25 ex.	Deels geïsoleerd t.o.v. jachtgebied	Algemeen belang
Paarverblijven gewone dwergvleermuis	8	Centraal tussen 3 winterverblijven	Bijzonder belang, regionaal
Overwinteringsverblijf gewone dwergvleermuis	>35 ex.	Centraal tussen 2 grote winterverblijven	Bijzonder belang, lokaal
Jachtgebied gewone dwergvleermuis	35-65 ex	Onderbroken	Algemeen belang, lokaal
Jachtgebied laatvlieger	1-3	Direct naast verblijfsgebied	-
Jachtgebied rosse vleermuis	1-2	Direct naast verblijfsgebied	-
Jachtgebied ruige dwergvleermuis	2-4	Doortrekgebied?	Algemeen belang

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1 De aangetroffen functies en soorten

In het plangebied zijn in de zomermaanden vijf soorten vleermuizen aanwezig; de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger, de rosse vleermuis, de ruige dwergvleermuis en de watervleermuis. Alleen de gewone dwergvleermuis is in grotere aantallen in het gebied waargenomen, van de andere soorten werd meestal maar een tot enkele jagende individuen waargenomen. Hiermee is het plangebied weinig soortenrijk. Typische soorten voor een buitengebied met hoge grondwaterstand zoals de rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger zijn alleen in kleine aantallen aan de randen van het gebied aanwezig. Het plangebied herbergt vooral soorten van het (rand) stedelijke gebied.

- Voor gewone dwergvleermuizen heeft het gebied vier functies; zomerverblijfplaats voor een groep niet voortplantende dieren, paarverblijfplaatsen, jachtgebied voor 35-65 dieren en een zeer waarschijnlijke winterverblijfplaats voor 15-100 dieren.

- Voor laatvliegers heeft het plangebied een functie als jachtgebied en vliegroute voor enkele dieren.

- Voor rosse vleermuizen heeft het plangebied een beperkte functie als jachtgebied voor enkele dieren.

- Voor de ruige dwergvleermuis heeft het plangebied een beperkte functie als doortrek- en jachtgebied.

Verschillende gebouwen hebben een functie als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuizen. Er zijn drie typen verblijfplaatsen aangetroffen. Zomerverblijfplaatsen van kleine groepjes vleermuizen, een winterverblijfplaats van een middelgrote groep vleermuizen en diverse (paar)verblijfplaatsen van individuele mannetjes. Een groot deel van de oudere gebouwen (1968-1990) wordt gebruikt als verblijfplaats. Meestal verblijven er een of enkele mannetjes gewone dwergvleermuizen, soms met een harem. In het plangebied zijn geen kraamkolonies in gebouwen gevonden. Het bestuursgebouw en centrumgebouw noord hebben een functie als zomer- en winterverblijfplaats voor gewone dwergvleermuizen. Het gebied heeft een duidelijke functie tijdens de paringstijd voor gewone dwergvleermuizen. Mogelijk speelt hierin zowel het type bouw (hoogbouw/ complexe gebouwen) als de ligging tussen twee (mogelijk drie) belangrijke winterlocaties een rol.

De paargebiedfunctie en de overwinteringsfunctie van de Uithof worden ingeschat als van meer dan algemeen belang.

Een relatief groot aantal gewone dwergvleermuizen jaagt in en om het plangebied. In het verleden zijn verschillende doorgaande groene structuren doorsneden of deels verdwenen. Hierdoor liggen de jachtgebieden sterk verspreid en zijn vaak alleen later in de nacht bereikbaar. Windrichting en -sterkte bepalen sterk waar de gewone dwergvleermuizen jagen. De sterk verlichte delen bij de sportvelden worden gemeden als de verlichting aanstaat. Wel jagen gewone dwergvleermuizen later in de nacht bij de geplaatste veiligheidsverlichting met de (blauwwitte) kwiklampen. Een klein deel van de jagende dieren komt uit Utrecht oost. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat er jagende dwergvleermuizen afkomstig zijn uit de (bekende) kraamgroep uit Bunnik.

Door de verschillende functies die dit gebied voor gewone dwergvleermuizen vervult is dit gebied van bijzonder belang te noemen. Dit betekent dat nieuwe inrichtingsplannen rekening moeten houden met de aanwezige vleermuisfuncties. Waar mogelijk zullen deze in de huidige kwaliteit behouden moeten blijven door mitigatie. Op punten waar dit niet kan en geen alternatieven zijn zal er compensatie vooraf gerealiseerd moeten worden.

Waar mogelijk zullen in de nieuwbouw mogelijkheden moeten worden opgenomen die als paarverblijfplaats kunnen dienen voor gewone dwergvleermuizen. Er zijn verschillende mogelijkheden, zowel achter gevelbekleding als in spouwmuren. Direct om, of op korte afstand van, deze verblijven zijn stroken hoog opgaand groen nodig, die dienst kunnen doen als jachtgebied. Daarnaast zijn er enkele kwalitatief goede doorlopende groene structuren nodig die het centrum van de Uithof verbinden met de groengebieden in het noordoosten, noorden, zuiden en zuidoostelijk deel van het plangebied.

In het nieuwe bestemmingsplan zal de nadruk gelegd moeten worden op het behoud van deze vleermuisfuncties in deze gebouwen/ locaties. Voor het behoud van deze functies is het ook noodzakelijk dat in de directe omgeving van deze verblijfplaatsen goede jachtmogelijkheden aanwezig zijn. Dit betekent dat men zeer terughoudend moet zijn in het verwijderen van de hoger opgaande begroeiing langs en tussen de gebouwen. Indien het gewenst is deze te verwijderen zal een zijde van het gebouw onverlicht en beschut liggend moeten blijven of een goede groene “brug” moeten hebben naar jachtgebieden in de directe omgeving. Dit betekent concreet de aanleg van laanbegroeiing langs of (dwars) over de toegangswegen. Deze structuur laat nu veel te wensen over en is door historische en recente ingrepen matig tot slecht van kwaliteit.

Langs de randen, net buiten het plangebied, zijn verbindingroutes vastgesteld van zeldzame soorten als baardvleermuis, franjestaart en gewone grootoorvleermuizen. De exacte afgrenzingen van deze verbindingsroutes zijn nog niet bekend. In de huidige ontwerpen en ontwikkelingen zal hiermee voldoende rekening gehouden moeten worden. Tenminste vijf groene structuren van hoge kwaliteit zijn nodig om de kwaliteit van fort Rijnauwen, fort Vechten en de Kromhoutkazerne te kunnen behouden. Kwalitatief goede structuren zijn onverlichte lanen, complete rijen wegbeplanting met ondergroei zonder uitstraling van verlichting naar de boomkronen, of hoogopgaande houtwallen.

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de effecten van de nieuwe terreininrichting op de aanwezige populaties vleermuizen en compensatiemogelijkheden.

5.2 De consequenties voor een nieuw bestemmingsplan

De aanwezigheid van verblijfplaatsen, vliegroutes en jachtgebieden heeft consequenties voor de fasering/aanbesteding en uitvoeringswijze van de sloop/renovatie van deze gebouw(delen) en voor het ontwerpen van de nieuwbouw.

Voor verandering aan of verwijdering van verblijfplaatsen is een ontheffing Flora- en faunawet ex artikel 73 noodzakelijk.

Voor het verwijderen van begroeiing die gebruikt worden door vleermuizen als jachtgebied geldt dat alleen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is wanneer een ongunstige situatie ontstaat waarbij de lokale populatie achteruitgaat. Dit is in het plangebied de Uithof het geval voor de hoge bomen om en tussen de gebouwen van het Bestuursgebouw en Centrumgebouw Noord/Trans 3 en voor de begroeiing langs de A28 en de populierenlanen rond het gebouw van diergeneeskunde.

Voor onderbrekingen in de groenstroken of het aanbrengen van extra verlichting in deze lanen van de Uithof naar de omliggende groengebieden langs de A28, Rijnauwen en Oostbroek geldt dat onderbrekingen van meer dan 20 meter voor de Flora- en faunawetgeving ontheffingsplichtig zijn. Dit geldt bij de Bolognalaan, Yalelaan, Munsterlaan, Budapestlaan, Sorbonnelaan (noordelijk deel), Hoofddijk, Limalaan en Hoge bospad.

Ontheffingen worden verleend onder voorwaarde dat de initiatiefnemer zorgt dat de werkzaamheden zo uitgevoerd worden dat er onder vleermuizen geen of zo weinig mogelijk slachtoffers vallen. Tevens geldt de voorwaarde dat compensatiemaatregelen gerealiseerd zijn vóórdat de ingreep plaats vindt. Hierdoor ondervinden aanwezige vleermuispopulaties zo weinig mogelijk schade. Voor de verblijfplaatsen geldt dit voor het aanbrengen van nieuwe verblijfplaatsmogelijkheden in de nieuwbouw. Voor de jachtgebieden direct om de gebouwen heen kan dit door het aanleggen van andere parkstructuren zonder verlichting op 50-100 meter afstand van de verblijflocaties. Voor de vliegroutes kan dit door 5 jaar voorafgaand aan de ingreep al een parallel lopende lanen of windsingels aan te leggen.

5.3 De blauwgroene dooradering van de oostelijke stadsrand

Dit gebied biedt ook mogelijkheden tot verbetering van de blauwgroene dooradering van de stad Utrecht. De Kromme Rijn en de hieraan liggende parken vormen een belangrijke vliegroute die onder andere door verschillende soorten vleermuizen wordt gebruikt om de verschillende winterverblijfplaatsen te bereiken. De brede groenstroken van enkele toegangswegen, snelwegen en spoorwegen hebben ook deze functie, maar worden ook gebruikt door vleermuizen met verblijfplaatsen in oost Utrecht, die in het buitengebied jagen. Planontwikkeling rond de Uithof biedt de mogelijkheid knelpunten en barrières in dit netwerk op te lossen.

5.4 Afname in het aantal paarverblijven

Indien men voornemens is gebouwen in de Uithof te gaan slopen of te renoveren dan gaan hierbij verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Ook bij minder ingrijpende maatregelen zoals het vervangen van gevelplaten of opknapwerkzaamheden van de buitengevel kunnen verblijfplaatsen verloren gaan. Deze bouwkundige ingrepen vallen ook onder de Flora- en faunawet en zijn ontheffingsplichtig. De eigenaar zal de locaties met zomer- en winterverblijfplaatsen van vleermuizen zoveel mogelijk moeten ontzien. Voor minder belangrijke locaties, zoals paarverblijfplaatsen kan, mits de ingreep van groter belang is, een ontheffing worden aangevraagd.

In de ontheffing zullen voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot de uitvoeringstermijnen van de werkzaamheden en de manier van uitvoering van de sloop. In de nieuwbouw zal het verdwijnen van paarverblijfplaatsen ruim gecompenseerd moeten worden.

5.5 Slachtoffervermijding onder gebouwbewonende vleermuizen tijdens sloop van gebouwen

Vergunningen voor de sloop of het ongeschikt maken van overwinterings locaties worden alleen verleend voor projecten van groot openbaar belang.

Men kan de sloop van de gebouwen met paar- en zomerverblijfplaatsen na het verkrijgen van een ontheffing Flora- en faunawetgeving uitvoeren in een jaargetijde dat vleermuizen afwezig zijn. Sloop kan niet plaatsvinden in de perioden dat gebouwdelen een belangrijke functie hebben als kraamplek, paarplek of overwinteringslocatie.

Bij het slopen of verbouwen van dit soort gebouwen, waarin mogelijk kleine aantallen vleermuizen aanwezig zijn, kan alleen gewerkt worden volgens de '*langzamere stripmethode*'. Hierbij worden lagen van het gebouw één voor één verwijderd, zodat vleermuizen nog weg kunnen kruipen en/of weg kunnen vliegen. Dit kan bijvoorbeeld door de spouwmuur van boven open te zetten, of door tochtgaten in de buitenmuur aan te brengen. Deze vorm van sloop kan alleen plaatsvinden in warme perioden, met uitzondering van de kraamperiode en de paarperiode. Dit is in het voorjaar en najaar tussen 1 maart en 1 mei en tussen 1 oktober en 15 november. In gebouwen waar geen kraamkolonie aanwezig is kan ook gesloopt worden in de periode 1 mei – 15 juli. Bij de sloop/verbouw van gebouwen met vleermuizen dient dan wel een vleermuisdeskundige aanwezig te zijn.

5.6 Vermindering lichtverstoring bouwplaats

Op diverse plaatsen zijn verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Het betreft vooral verblijfplaatsen van individuele dieren en kleine tot middelgrote groepjes gewone dwergvleermuizen. Dieren zullen het overgrote deel van het jaar aanwezig zijn. In de directe omgeving zal afgezien moeten worden van algehele verlichting van bouwterreinen en plaatsing van (straat) veiligheidsverlichting die uitstraalt op de uitvliegopeningen en de vliegroutes vanuit deze verblijfplaatsen. Dit is mogelijk door af te zien van veel terreinverlichting en alleen directe verlichting te gebruiken met diepe reflectoren. Tijdelijke verlichting van bouwplaatsen is wel mogelijk indien dit niet meer dan 1 nacht achtereen gebeurt.

5.7 Afschermingsdoeken bij schilderwerkzaamheden en betonreparaties .

Uit veiligheidsoverwegingen voor zowel de uitvoerders als ook passerende voetgangers worden bouwsteigers afgeschermd met dicht doek. Op plaatsen waar verblijfplaatsen aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden alleen plaatsvinden als het verblijf niet in functie is, dit wil zeggen wanneer de dieren afwezig zijn, of met een ontheffing Flora- en faunawetgeving. Vooraf dienen vleermuizen te worden ontmoedigd om deze plek te gebruiken. Indien de werkzaamheden niet direct naast, maar wel in de omgeving van de in- en uitvliegopening plaatsvinden, zullen er op iedere verdieping en op iedere zijde meerdere openingen van 1x1 meter in het doek gemaakt moeten worden, zodanig dat vleermuizen het doek wel gemakkelijk kunnen passeren.

6 LITERATUUR

Alder, H., 1993. Licht-Hindernisse auf Flugstrassen. Fledermausgruppe Rheinfall Info 1993/1:5-7.

Brinkmann, R., L. Bach, C. Dense, H.G.J.A. Limpens, G. Mascher & U. Rahmel, 1996. Fledermäuse in Planung. Natur und Landschaftsplanung 8: 229-236.

Brinkmann, R. & H.G.J.A. Limpens, 1999. The role of bats in landscape planning. Trav. Sci. Mus. Nat. Hist. Nat. Lux 31; 119-136.

Briggs, P., 2002.. A study of bats in barn conversions in Hertfordshire. Herfortshire County Council.

Coelen, J., G. Keijl en F. & van der Vliet, 1989. Vleermuizen in enkele terreinen van Stichting Het Utrechts Landschap. Zomer 1989. Stichting Vleermuis Onderzoek.

Dijkstra, V., H. Limpens, E. Jansen, N. Hoogeveen & L. Verheggen, 1999. Vleermuizen in Gelderland, naar een actieplan voor aandachtssoorten. Provincie Gelderland, Arnhem.

Dietmar, G.. & W. Konigstedt, 1997. Tiere an Gebäuden. Artenschutz bei Sanierungsmaßnahmen und Rekonstruktionsarbeiten in Stadt und Dorf. Mecklenburg-vorpommern Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1997-1.

Dietz, M. & M. Weber, 2002. Baubuch Fledermäuse - eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen. Justus-Liebig Universität, Giessen..

Eichstadt ,H., 1997. Untersuchung zur Ökologie von Wasser- und Fransenfledermäusen (*Myotis daubentoni* und *M. Nattereri*) im Bereich der Kalkberghöhlen von Bad-Segeberg. Nyctalus N.F. (3) :214-228.

Helmer, H. & H.J.G.A. Limpens, 1988. Echo's in het landschap; over vleermuizen en ecologische Infrastructuur. De Levende Natuur 88 (1): 2-6.

Jansen, E.A., H.G.J.A. Limpens & A.M. Spitzen-van der Sluijs, 2005. Mogelijkheden, beperkingen en consequenties van een duurzame ontwikkeling van fort Vechten binnen het enveloppe gebied van fort Vechten, Rijnauwen en 't Hemeltje. VZZ rapport 2005.20. Zoogdiervereniging VZZ, Arnhem.

Jansen, E.A., 2007. Voorkomen van vleermuizen rond de Talmalaan te Utrecht, een compleet onderzoek naar aanwezigheid en functies. VZZ rapport 2007.040. Zoogdiervereniging VZZ, Arnhem.

Jansen, E.A., 2006, Vleermuisleefgebieden in en langs het plangebied HOV om zuid. Conflictpunten en oplossingen. VZZ rapport 2006.053 VZZ, Zoogdiervereniging VZZ Arnhem.

Jansen, E.A., 2006. Vleermuisleefgebieden in en langs het plangebied van de spoorlijn Utrecht-Houten. VZZ rapport 2006.60. Zoogdiervereniging VZZ, Arnhem.

Jansen, E.A., 2004. Oriënterend onderzoek naar vleermuizen in en om Maarschalkerweerd / Kromme Rijngebied. VZZ 2004. Zoogdiervereniging VZZ, Arnhem.

Jansen, E.A., 2003. Het gebruik van het MOB-complex Groenekan en het voormalige sportterrein door vleermuizen. VZZ rapport 2003.024. Verenigng voor Zoogdierkunde en Zoogdierbescherming, Arnhem.

Jansen, E.A., 2004. Vleermuisinspectie van de voormalige Willibrordus- en Bonifatiusschool en de directe omgeving. Een onderzoek naar gebruik van het terrein aan de Nieuweroordweg te Zeist door vleermuizen. VZZ rapport 2004.031. Zoogdiervereniging VZZ, Arnhem.

Feyerabend, F. & M. Simon, 2000. Use of roost and roostswitching in a summer colony of *pipistrelles* bats. Myotis 38: 51-59.

Hermanns, U., H. Pommeranz & E. Ott., 2002. Erste Ergebnisse der Wiederanlage von Fledermausquartieren im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an Gebäuden in der Hansestadt Rostock. Nyctalus N.F. 8(4): 321-333.

Limpens, H.G.J.A., E.A. Jansen & J. Dekker, 2007. Ondersteboven van de Hollandse Waterlinie. Onderzoek naar gebruik door vleermuizen, knelpunten en mogelijkheden tot een duurzame ontwikkeling in de nieuwe Hollandse waterlinie. Deel 1:synopsis, Deel 2: spelregels Onderzoeksrapportage VZZ rapport 2007.115 , Zoogdiervereniging VZZ Arnhem.

Limpens, H.G.J.A. & A. Roschen, 2002 Bausteine einer systematischen Fledermaus-erfassung Teil 2-Effektivität, Selektivität und Effizienz von Erfassungsmethoden. Nyctalus 8 N.F. (2): 159-178.

Limpens, H. & P. Twisk, 2004. Met vleermuizen overweg. Uitgave van Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Dienst Weg- en Waterbouwkunde, Delft.

Limpens, H.J.G.A., E.A. Jansen, R. Koelman, B. van der Wijden & R. Janssen, 2004. Vleermuisonderzoek RW 73-zuid. Gebiedsdekkende inventarisatie in het kader van de Flora- en faunawet. VZZ rapport 2003.041. Zoogdiervereniging VZZ, Arnhem. Zoogdiervereniging VZZ Arnhem.

Limpens, H.G.J.A, A. Spitzen van der Sluis & E.A. Jansen, 2006. Mogelijkheden, beperkingen en consequenties van een duurzame ontwikkeling van fort Vechten binnen het enveloppegebied van de forten bij Vechten, Rijnauwen en 't Hemeltje VZZ rapport 2005.020. Zoogdiervereniging VZZ, Arnhem.

Limpens, H.G.J.A., E.A. Jansen & J. Dekker, 2007. Ondersteboven van de Hollandse Waterlinie. Onderzoek naar gebruik door vleermuizen, knelpunten en mogelijkheden tot een duurzame ontwikkeling in de nieuwe Hollandse waterlinie. Deel 3:onderzoeksrapportage VZZ rapport 2007.115,

Noort , B. van & E.A. Jansen, 1994. Das Oktogon als Fledermausquartier. Onderzoek en rapport in opdracht van NABU Kassel.

Richardz, K. & A. Limebrunner, 1992. Fledermäuse. Fliegende Kobolde der Nacht. Kosmos, Stuttgart.. 131-136.

Roche, N. & P. Elliott, 2000. Analysis of bat (*Pipistrellus* and *Myotis* spp.) activity in deciduous woodlands in England using nonlineair model. Myotis 38: 19-40.

Sendor, T., K. Kugelschafter & M. Simon, 2000. Seasonal variation of activity patterns at a pipistrelle (P*ipistrellus pipistrellus*) hibernaculum. Myotis 38: 91-109.

Simon, M, S. Huttenbugel, J. Smit-Viergutz, 2004. Ecology and conservation of bats in villages and towns. Bundesamt fur Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg.

Simon, M. & C. Kugelschafter, 1999. Die Ansprüche der Zwergfledermaus an ihr Winterquartier. Nyctalus N.F. 5 (7): 102-111.

Smit-Viergutz, J. & M. Simon, 2000. Eine vergleichende Analyse des Sommerlichen Schwarmverhaltens der Zwergfledermaus (45 kHz Ruftyp, *Pipistrellus pipistrellus* Schreber, 1774) an den Invasionsorten und am Winterquartier. Myotis 38: 69-89.

Verboom, B. & K. Spoelstra, 1999. Effects of food abundance and wind on the use of tree lines by an Insectivorous bat, *Pipistrellus pipistrellus*. Can. J. Zoöl. 77: 1393-1401.

Verkem, S. & T. Moermans, 2002. The influence of artificial light on the emerging time of Geoffrey's bat, *Myotis emarginatus*. Voordracht Ixth European Bat research symposium. 26-30 augustus 2002.

Vliet, F. van der, M. Boonman, A. Boonman, Z. Bruin, E. Jansen & J. Buys, 1997. Vleermuizen op Utrechtse buitenplaatsen. Stichting Vleermuisbureau & Stichting tot Behoud Particuliere Buitenplaatsen.

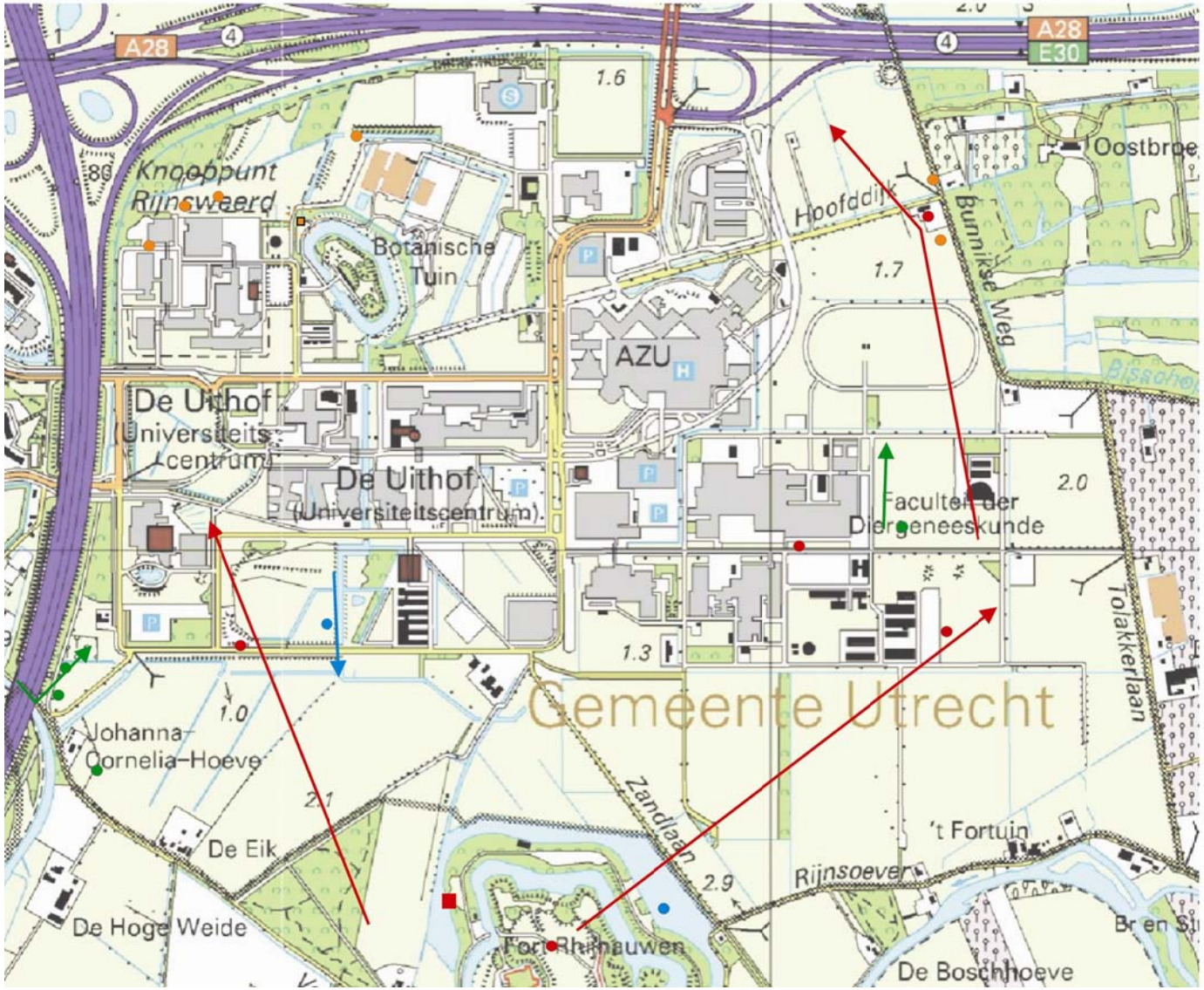
Warren, R.D. 2002. Hedgerow architecture and its use by bats. Voordracht IXth European Bat research symposium. 26-30 augustus 2002.

Bijlagen:



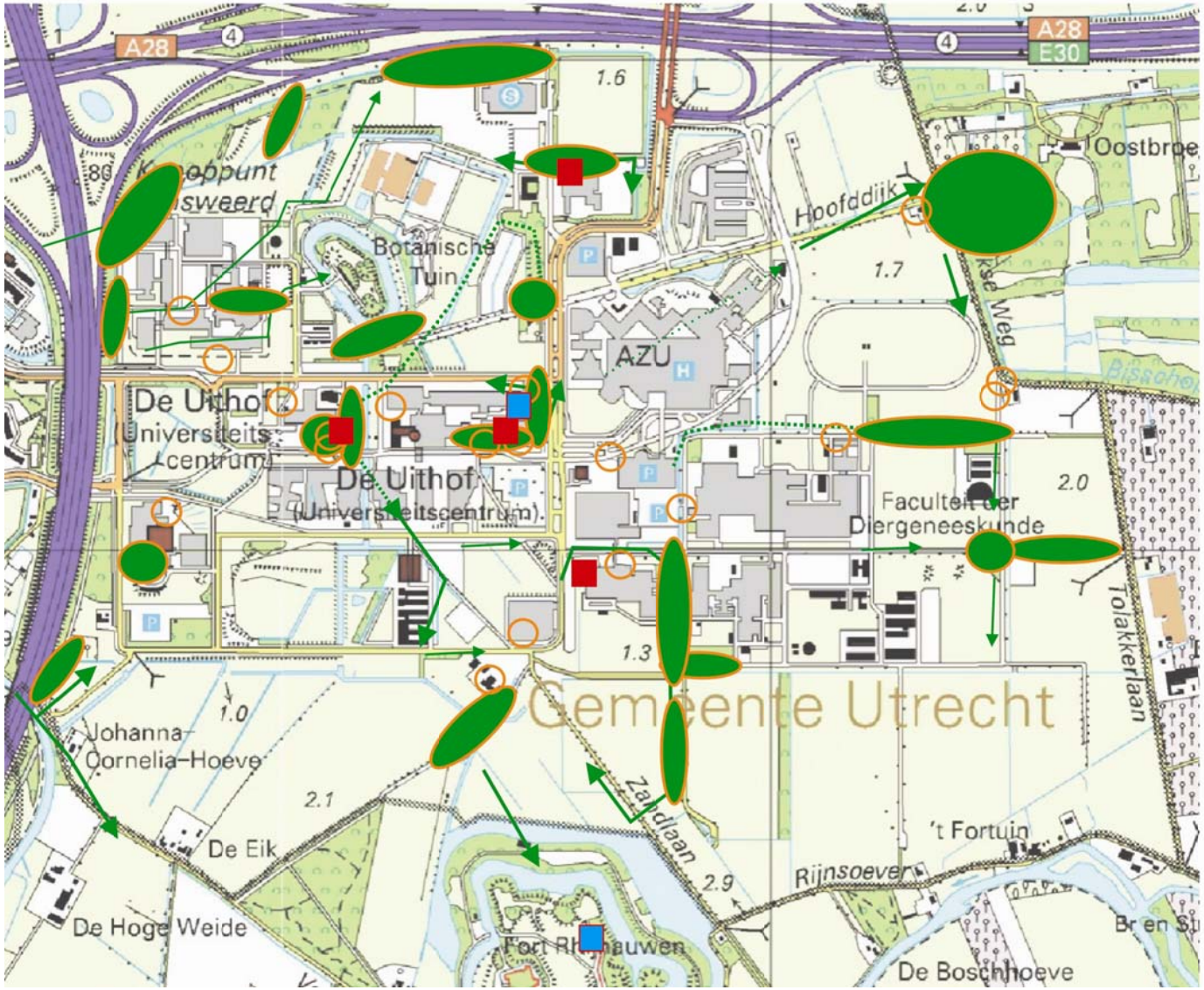
Figuur 2a: Waarnemingen van gewone dwergvleermuizen.

- Winterverblijfplaats
- Zomerverblijfplaats
- Paarverblijfplaats/ baltsterritorium
- Jachtplek
- Vliegroute van > 5 individuen
- Vliegroute van 1-5 individuen



Figuur 2b: Waarnemingen van laatvliegers, rosse -, ruige dwerg- en watervleermuizen.

- Jachtplek laatvlieger
- Vliegroute laatvlieger
- Jachtplek ruige dwergvleermuis
- Baltsplek/verblijf ruige dwergvleermuis
- Jachtplek watervleermuis
- Vliegroute watervleermuis
- Jachtplek rosse vleermuis
- Vliegroute rosse vleermuis
- Verblijfplaats rosse vleermuis



Figuur 3:Belangrijke deelleefgebieden voor vleermuizen in de Uithof.

- Winterverblijfplaats
- Zomerverblijfplaats
- Paarverblijfplaats/ baltsterritorium
- Belangrijke jachtplek
- Vliegroute van goede kwaliteit
- Vliegroute van matige en slechte kwaliteit

Bijlage 6

Toetsingsinstrument milieuthema's voor de openbare ruimte

Toetsingsinstrument milieuthema's voor de openbare ruimte

Leefomgevingskwaliteit van de openbare ruimte

Een belangrijk aspect dat de leefbaarheid van een plan mede bepaalt maar waar geen wettelijke normen voor zijn is de openbare ruimte. De belevingskwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door een viertal milieuthema's: zon en schaduw, windhinder, luchtverontreiniging en geluidshinder.

Grootschalige bouw heeft invloed op het toetreden van zon en op het windklimaat in de openbare ruimte. Verkeer en bedrijvigheid heeft invloed op de lucht- en geluidkwaliteit. Inzicht in de verandering kan de gewenstheid van grootschalige bouw beïnvloeden.

Afhankelijk van de beoogde functies in de openbare ruimte is een zekere milieukwaliteit in die openbare ruimte nodig. Inzicht in de kwaliteit kan dus de keuze voor het soort gebruik van (een deel van) die ruimte bepalen. Bij scholen is de leefomgevingskwaliteit van het schoolplein en het speelterrein van belang.

Zon en schaduw
Schaduw kan een probleem vormen bij de hoogbouw. Hoe meer hoogbouw er komt hoe groter de delen van de openbare ruimte in de schaduw komen te liggen. Daarom is hierover in de Hoogbouwvisie een kwaliteitsstreven opgenomen. De kwaliteitsbeleving zal afnemen naarmate er minder zon aanwezig zal zijn op een bepaalde plek. Het aantal zonuren is van invloed op het gewenste kwaliteitsniveau voor het verblijven in de openbare ruimte m.n. op pleinen of ander ruimtes waar men langer verblijft (terassen). Voor de zon/schaduw toetsing zal de gemeente op termijn de, in voorbereiding zijnde, NEN-norm 'Bezonning' gebruiken als richtlijn voor kwaliteitsbepaling en functievinding.

Windhinder
Windhinder zal een belangrijk probleem kunnen vormen bij hoogbouw. Hoe meer hoogbouw er komt hoe meer kans op een ongewenst windklimaat. Daarom is hierover in de Hoogbouwvisie een kwaliteitsstreven opgenomen. De kwaliteitsbeleving zal afnemen naarmate er meer wind en windvlagen voorkomen op een bepaalde plek. Voor het windklimaat in de openbare ruimte zal de gemeente de NEN-norm 'Windhinder en windgevaar in de bebouwde omgeving' 8100:2006 gebruiken als richtlijn om drempelsnelheden en overschrijdingscriteria bij verschillende functies vast te stellen.

Luchtverontreiniging
De normen van het Besluit Luchtkwaliteit gelden ook voor de openbare ruimte . De lucht-verontreiniging is afhankelijk van de directe aanwezigheid van uitlaatgassen van verkeer en de achtergrondconcentratie van luchtverontreiniging. Op basis van de mate van luchtverontreiniging zal het soort gebruik van de openbare ruimte hier op aangepast kunnen worden. Zitplaatsen op pleinen niet direct naast een kruising met verkeerslichten, terrassen niet bij een taxi - of busstopplaats etc.

Geluidshinder
Voor de geluidskwaliteit in de openbare ruimte gelden geen wettelijke regels, maar voor een goede leefomgevingkwaliteit is het verstandig wel eisen te gebruiken. Geluidsoverlast is van invloed op het gewenste kwaliteitsniveau voor het verblijven in de openbare ruimte. Er zal dus rekening gehouden moeten worden met het soort gebruik in relatie met de hoeveelheid lawaai op een bepaalde plaats. De spraakverstaanbaarheid is gebruikt als uitgangspunt voor de te kiezen toegestane geluidsniveaus.

Toetswaarden
Voor elk van bovenstaande vier milieuthema's zijn toetswaarden opgesteld om de belevingskwaliteit van het gebruik in de openbare ruimte te bepalen. Het doel van deze toetswaarden is om een instrument in handen te hebben wat als richtlijn kan fungeren voor het bepalen van het soort gebruik in de openbare ruimte. In onderstaande tabel is een aflopende belevingskwaliteit van toepassing. Voor de verblijffunctie zullen strengere richtlijnen gelden voor de vier milieuthema's dan voor lopen of fietsen in die openbare ruimte .

Soort gebruik	**Aantal Zonuren ***	**Overschrij-dingskans *p* 5 m/s****	**Luchtver-ontreiniging*****	**Omgevings-geluid** ($L_{A,eq}$)	**Opmerkingen**
Verblijf (zitten)	3	< 1,0% (<4dgn/a)	Maximaal 5%	< 55 dB(A)	deel van de dag kan belangrijk zijn
Verblijf (wandelen)	2	1,0-2,5% (4-9dgn)	Maximaal 15%	< 60 dB(A)	
Transfer	1	2,5-5% (9-18dgn)	< wettelijke grens	< 65 dB(A)	
Verkeer (fiets)	Geen eis	5-10% (18-36dgn)	< wettelijke grens	> 65 dB(A)	
Verkeer (auto)	Geen eis	----	> wettelijke grens	> 65 dB(A)	

* in de periode 19 februari tot en met 21 oktober en voor zonuren met een zonshoogte hoger dan 10º.

** uitgegaan is van een strengere eis dan in de NEN 8100 is beschreven vanwege de prestatie UITSTEKEND. Zie voorts de NEN 8100.

*** bijdrage lokaal verkeer aan de lokale luchtverontreiniging in percentage van de NO_2 norm.

Bijlage 7

Bereikbaarheidsonderzoek

Bereikbaarheidsonderzoek Uithof

Datum: 10 september 2007 (aangepaste en definitieve versie)
Project naam: Bereikbaarheidsonderzoek Uithof

DSO
Postbus Postbus 8406
Telefoonnummer:
Bezoekadres:

Verkeer en Vervoer
3503 RK
030 - 286 3711
Rachma ninoffplantsoen 61

Algemene gegevens

Opdrachtgever:	DSO APM M. van Caspel
Opdrachtnemer:	DSO Verkeer en Vervoer P. Andersson, projectleiding R. Ditewig
Auteurs:	R. Ditewig (hfst 1, 2, 3, 4*ged*, 7) , R. van Leusden (hfst 4*ged*, 5), W. Kinzel (hfst 6)
Datum:	17 maart 2005, gewijzigd 30 mei 2005, gewijzigd 24 oktober 2005, gewijzigd 10 september 2007
Opslag bestand:	Bijlage 5 - Bereikbaarheidsonderzoek Uithof - 20070910 (versie definitief)

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Samenvatting en conclusies	6
3.	Ontsluiting van het gebied De Uithof	8
4.	Ontwikkelingen in De Uithof	10
5.	Verkeersproductie van het programma uit Visie Uithof	14
6.	Resultaten kruispuntberekeningen	14
7.	Maatregelen en aanbevelingen	19

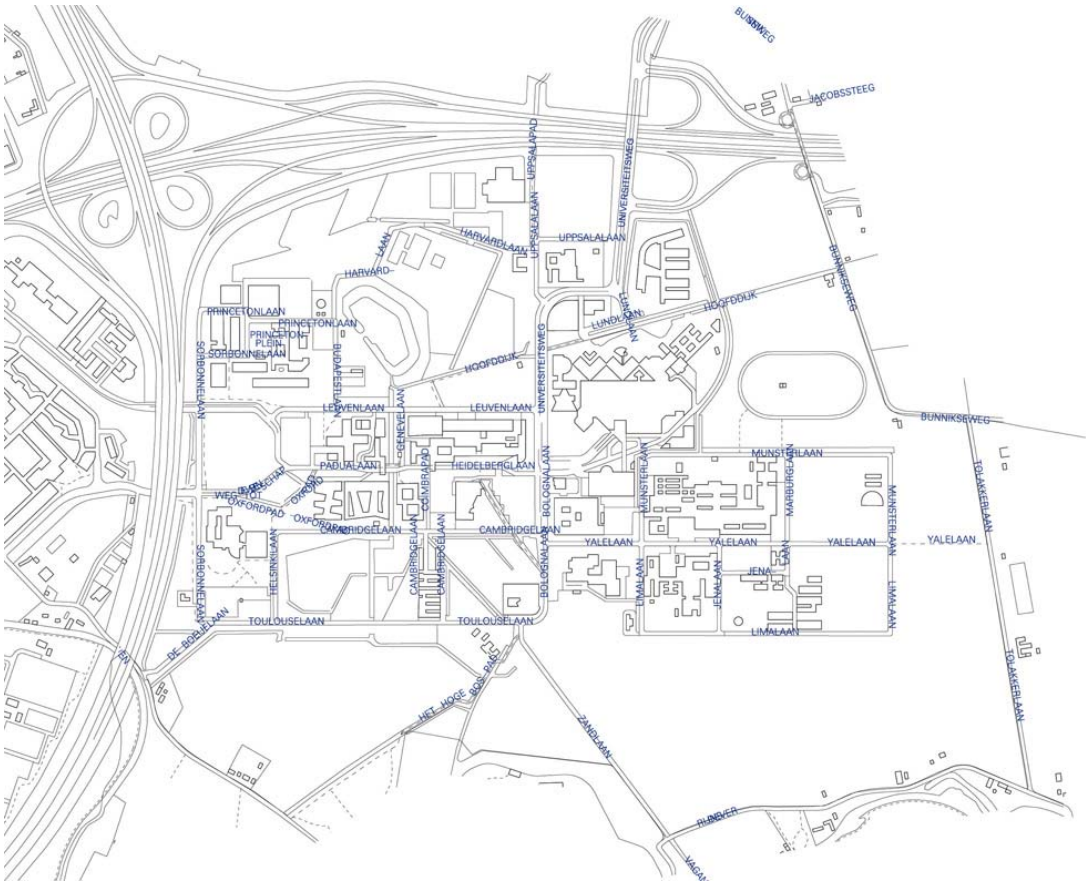
1. Inleiding

Het gebied De Uithof ligt ten oosten van de stad en heeft een directe aansluiting op de A28 via de Universiteitsweg. In De Uithof zijn de Universiteit Utrecht, de Hogeschool Utrecht en het Utrechts Medisch Centrum gevestigd. Op dit moment zijn er ook een paar honderd studentenwoningen in De Uithof.

Voor het gebied De Uithof is een visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling gemaakt. De visie is gemaakt in samenwerking met de Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht en het Utrechts Medisch Centrum.
De visie bevat twee belangrijke ontwikkelingsinitiatieven voor het het gebied:

- de ontwikkeling van een science park in De Uithof;
- het verder ontwikkelen van De Uithof tot kenniscentrum en campus.

In deze bereikbaarheidsstudie is onderzocht welke gevolgen het programma uit de Visie Uithof heeft voor de bereikbaarheid van het gebied. Zowel de autobereikbaarheid als de openbaar vervoerbereikbaarheid is onderzocht.



Het gebied De Uithof

Afstemming en overleg

Ten behoeve van dit rapport is in maart/april 2005 cijfermateriaal verzameld (via tellingen, bij UU, provincie Utrecht, enz). De berekeningen in dit rapport zijn dan ook verricht met de gegevens die toen beschikbaar en actueel waren.

Het conceptrapport is in juni 2005 voor commentaar voorgelegd aan UU, UMC, provincie Utrecht en Rijkswaterstaat. Op dat moment waren weer meer actuele cijfers voorhanden. Er is vervolgens gekeken of deze meer actuele cijfers invloed hadden op de conclusies. Dit bleek niet het geval. Zie hiervoor ook de toelichting hierop in de bijlage.
Vervolgens is dit weer teruggekoppeld met genoemde partijen.

De provincie Utrecht heeft in 2004 een dynamische simulatie van het wegennet tussen Utrecht en Zeist uitgevoerd. De resultaten van deze studie zijn vergeleken met de studie van de provincie. De resultaten kwamen vrijwel geheel overeen. De conclusies en aanbevelingen waren (onafhankelijk van elkaar) ook gelijk.

2. Samenvatting en conclusies

Programma Visie Uithof
Het verkeer van en naar De Uithof wordt grotendeels bepaald door de functies in het gebied zelf: studentenwoningen, de hogeschool en universiteit als onderwijslocatie / werkgelegenheidslocatie en het UMC.
De visie onderscheidt drie deelgebieden in de Uithof:
1. De representatieve zone, het meest westelijk deel van de Uithof. Dit is de strook tegen de A27 aan.
2. De mix, het middelste deel van de Uithof met daarin het kerngedeelte van de universiteit en de hogeschool. In dit deel staan ook de studentenwoningen.
3. De zorg, het oostelijk deel van de Uithof. In dit deel liggen het UMC, het WKZ en de aan deze ziekenhuizen gelieerde faculteiten en bedrijven, alsmede de faculteit Diergeneeskunde.

Voor elk van deze drie deelgebieden is geïnventariseerd wat er in 1998[1], in 2015 zonder ontwikkelingen in de Uithof en in 2015 mét ontwikkelingen in de Uithof overeenkomstig de visie aan programma ontwikkeld zal zijn. Dit programma is vervolgens omgerekend naar verkeersproductie, dus de hoeveelheid verplaatsingen van en naar de Uithof (zie hoofdstuk 3).
In het deelgebied De Mix is in de visie 20.000m^2 "science" opgenomen. Voor deze bereikbaarheidsstudie is echter met 60.000 m^2 "science" (gesitueerd langs de Universiteitsweg) gerekend.

De verkeersproductie
De aantallen arbeidsplaatsen, woningen en studenten zijn vervolgens omgerekend naar aantallen verplaatsingen. Omdat verschillende bronnen (universiteit, UMC, tellingen en verkeersmodel) geen consistent beeld opleveren, is de volgende rekenmethode gebruikt om tot realistische verkeersaantallen te komen:
- Op basis van recente tellingen is bepaald hoeveel verplaatsingen er per dag per auto, fiets en openbaar vervoer worden gemaakt van en naar de Uithof (in 2004);
- Per arbeidsplaats, woning en studentplek is het aantal verplaatsingen per dag geschat op basis van kentallen, zodanig dat het totaal aantal verplaatsingen overeenkomt met de tellingen;
- Vervolgens is per reismotief (wonen, werken, studeren, bezoek) een zodanige verdeling van verplaatsingen over de drie vervoerwijzen geschat, dat dit weer overeenkomt met de tellingen per vervoerwijze.

In de berekeningen is meegenomen dat als er meer studenten in de Uithof gaan wonen (tot 5.000 studentenwoningen) er minder studenten naar de Uithof hoeven te reizen. Als er dus minder studentenwoningen worden gebouwd dan in de visie is aangenomen, dan zullen er dus meer studenten naar de Uithof gaan reizen (voor werk en studie) dan in de berekeningen is meegenomen.

Resultaten verkeersberekeningen
Voor verschillende kruispunten in en om de Uithof is de verkeersafwikkeling onderzocht. Daarbij is de volgende werkwijze gehanteerd:
- huidige situatie doorrekenen voor de ochtend- en avondspits. Er is gebruik gemaakt van recente (2005) tellingen, indien deze aanwezig zijn, en anders van het VRU-model, prognosejaar 1998.
- toekomstige situatie doorrekenen voor de ochtend- en avondspits zonder verkeer als gevolg van 'Visie Uithof'. Er is hierbij gebruik gemaakt van modelcijfers van het VRU-model, prognosejaar 2015.
- toekomstige situatie doorrekenen voor de ochtend- en avondspits met verkeer als gevolg van 'Visie Uithof'. Er is hierbij gebruik gemaakt van de intensiteiten van de

[1] 1998 is het basisjaar van het verkeersmodel regio Utrecht (VRU). 2015 is het prognosejaar van dit verkeersmodel. 2004 is het meest recente jaar waarvan telcijfers van autoverkeer, fietsverkeer en openbaar-vervoergebruik beschikbaar zijn.

vorige stap, opgehoogd met 10% voor de richtingen met ingaand verkeer naar en uitgaand verkeer van de Uithof. Deze 10% is berekend.

- toekomstige situatie doorrekenen voor de ochtend- en avondspits met verkeer als gevolg van 'Visie Uithof', maar zonder Transferium. Er is hierbij gebruik gemaakt van de intensiteiten van de tweede stap, opgehoogd met 14% voor de richtingen met ingaand verkeer naar en uitgaand verkeer van de Uithof. Deze 14% is berekend.

Conclusies

Auto

Op de genoemde kruispunten zijn over het algemeen nu geen capaciteitsproblemen; de cyclustijden liggen onder de 120 seconden en de richtingen zijn niet oververzadigd. Op één van de kruispunten komen er zonder maatregelen in 2015 wel problemen, namelijk de aansluiting Universiteitsweg-A28. Deze problemen zijn te voorkomen dan wel op te lossen door het uitbreiden van de afrijcapaciteit van de bestaande oprit richting Utrecht of door een vrije rechtsaffer vanaf De Bilt naar de A28 richting Utrecht aan te leggen.
In geen van de gevallen zorgt het verkeer dat gegenereerd wordt door de ‘Visie Uithof’ voor een noodzaak tot uitbreiding van de infrastructuur.
Op dit moment vindt echter wel regelmatig filvorming rond de toeritten van de A28 (Universiteitsweg) plaats. Dit wordt veroorzaakt door stilstaand verkeer op de A28. Dit heeft echter geen relatie met verkeer dat door De Uithof wordt gegenereerd.

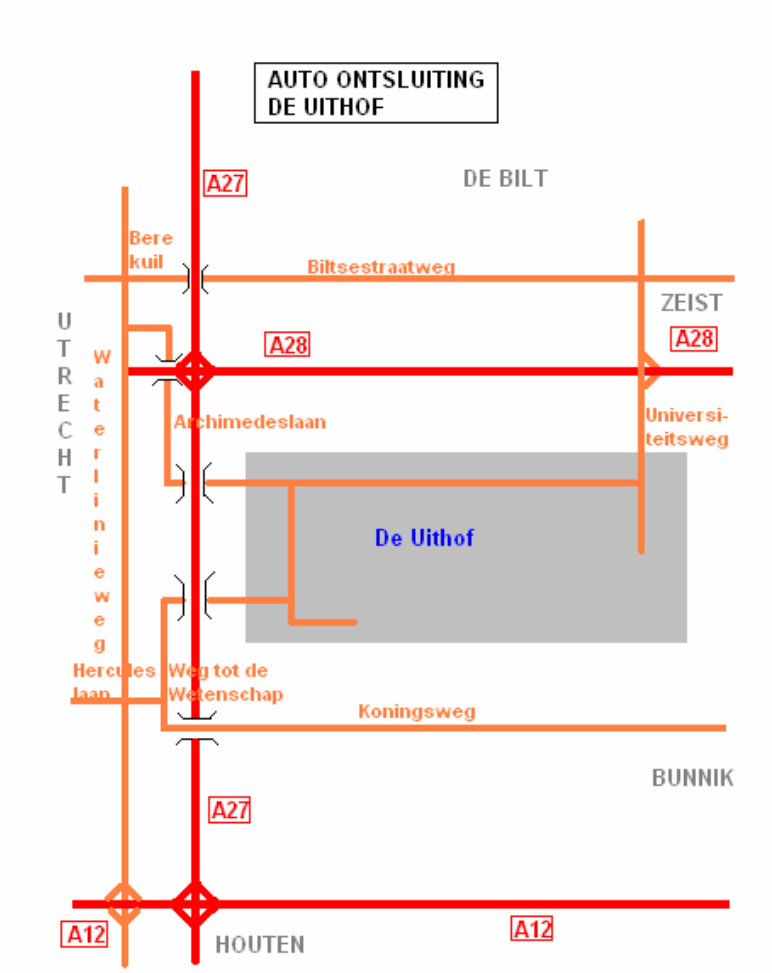
Openbaar vervoer

Het huisvesten van studenten in De Uithof zelf heeft een gunstig effect. Deze groep belast in de spitsen niet meer het auto- en openbaar vervoernetwerk. Een eventuele groei van het aantal studenten heeft maar een beperkt effect op de automobiliteit.
De realisering van een gecombineerd transferium / parkeergarage bij de aansluiting A28 heeft een gunstig effect, mits dit transferium een directe aansluiting krijgt op het HOV netwerk. Er onstaat tevens een betere bezetting van de HOV lijnen in de tegenspitsrichting.
Uitgangspunt hierbij is wel dat de OV-studentenkaart blijft bestaan.

3. Ontsluiting van het gebied De Uithof

Auto ontsluiting
De Uithof heeft een aansluiting op het autosnelwegennet via de aansluiting "De Uithof" op de A28. De Universiteitsweg is hier via een half-klaverblad aansluiting met de A28 verbonden. De A28 verbind De Uithof met Utrecht en de A27 westwaarts en Zeist en Amersfoort oostwaarts.
Via de Archimedeslaan en Waterlinieweg heeft De Uithof een indirecte aansluiting op A27 en A28.
Middels het onderliggend wegennet is De Uithof op drie manieren met de omgeving verbonden:
- via de Universiteitsweg met De Bilt, Bilthoven en Zeist;
- via de Archimedeslaan en Waterlinieweg met Utrecht;
- via de Weg tot de Wetenschap met Utrecht, Bunnik, Houten, Nieuwegein en A12.

In het gebied De Uithof is er slechts een weg die deze drie wegen met elkaar verbindt: de Leuvenlaan.

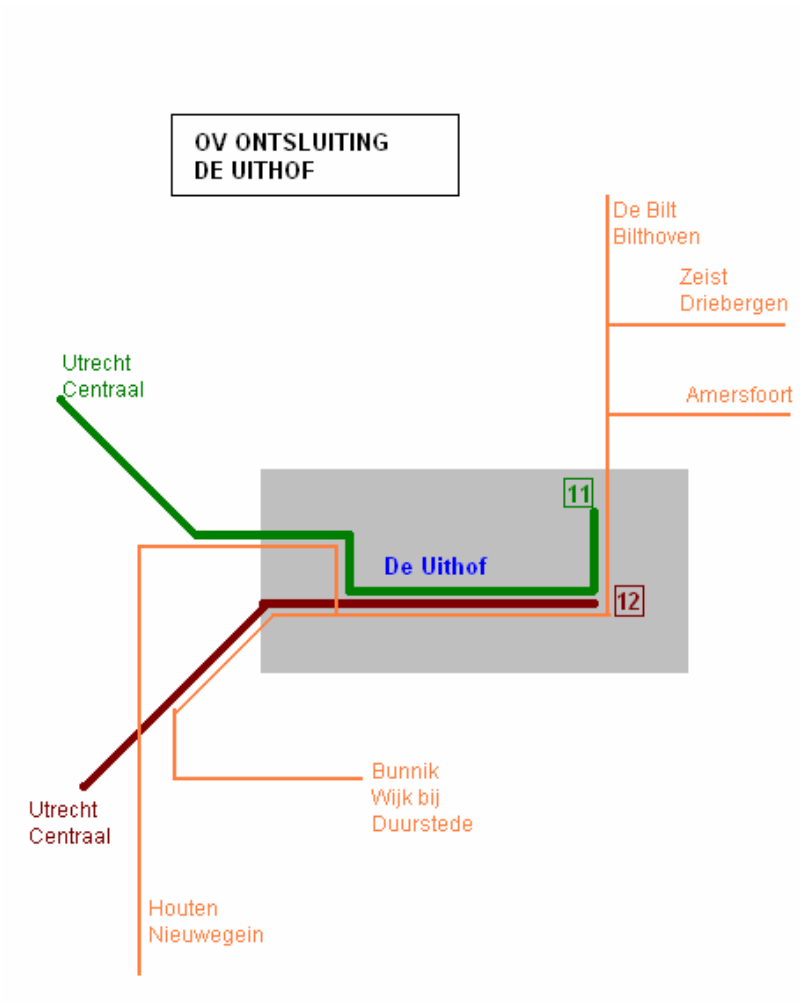


De auto ontsluiting van De Uithof

Openbaar vervoer
De Uithof is aangesloten op het stedelijke en regionale openbaar vervoer netwerk. Vanuit de stad wordt De Uithof in de toekomst door twee HOV lijnen bediend:
- lijn 11 van Utrecht Centraal via de binnenstadsas naar het WKZ (en wellicht in de toekomst het transferium);
- lijn 12 van Utrecht Centraal via het Ledig Erf naar het UMC (en wellicht in de toekomst het transferium).

Tussen 2007 en 20011 wordt ten behoeve van lijn 12 de HOV baan "Om de Zuid" gerealiseerd. Van deze baan zullen ook de streekbussen gebruik gaan maken.

Er loopt een streeklijn door De Uithof; lijn 51 van Nieuwegein naar Veenendaal. In de spitsen rijden stadslijnen naar de stations Overvecht en Lunetten.
Verder wordt de Uithof ontsloten door een netwerk van spitslijnen naar en van de hele regio Utrecht.



De openbaar vervoer ontsluiting van De Uithof

4. Ontwikkelingen in De Uithof

Er zijn twee toekomstige ontwikkelingen in De Uithof die bepalend zijn voor de bereikbaarheid:
- de ontwikkeling van het programma uit de Visie Uithof;
- de ontwikkeling van een transferium bij de aansluiting Uithof / A28.

Programma Visie Uithof
Het verkeer van en naar De Uithof wordt grotendeels bepaald door de functies in het gebied zelf: studentenwoningen, de hogeschool en universiteit als onderwijslocatie / werkgelegenheidslocatie en het UMC.
Om een nauwkeurig beeld van het verkeer in 2015 te krijgen, is het in eerste instantie belangrijk om een goed overzicht van het programma ('de functies') in het gebied te krijgen, zowel van de huidige functies als dat wat er conform de visie nieuw wordt ontwikkeld.

De visie onderscheidt drie deelgebieden in de Uithof:
4. De representatieve zone, het meest westelijk deel van de Uithof. Dit is de strook tegen de A27 aan.
5. De mix, het middelste deel van de Uithof met daarin het kerngedeelte van de universiteit en de hogeschool. In dit deel staan ook de studentenwoningen.
6. De zorg, het oostelijk deel van de Uithof. In dit deel liggen het UMC, het WKZ en de aan deze ziekenhuizen gelieerde faculteiten en bedrijven, alsmede de faculteit Diergeneeskunde.

Voor elk van deze drie deelgebieden is geïnventariseerd wat er in 1998[2], in 2015 zonder ontwikkelingen in de Uithof en in 2015 mét ontwikkelingen in de Uithof overeenkomstig de visie aan programma ontwikkeld zal zijn. Dit programma is vervolgens omgerekend naar verkeersproductie, dus de hoeveelheid verplaatsingen van en naar de Uithof (zie hoofdstuk 3).

In de visie zit het volgende programma. Het aantal vierkante meters kantoren[3] en detailhandel is omgerekend naar aantallen arbeidsplaatsen. De arbeidsplaatsen worden gebruikt om de extra verplaatsingen vanwege de visie te berekenen.
Voor 'standaard' kantoren geldt een omrekennorm van 25-40 m^2 per arbeidsplaats. Voor de universiteit geldt dat in de huidige situatie er 68 m^2 per arbeidsplaats beschikbaar is. Deze maat is zo ruim omdat er naast werkruimte ook veel onderwijsruimtes zijn. Voor het te ontwikkelen "Science" geldt een onderbouwde aanname van 40 m^2 per arbeidsplaats. Speciaal voor de Uithof wordt tevens rekening gehouden met het feit dat er veel studenten zijn die er werken. Om te voorkomen dat studenten dubbel worden meegerekend (ze kunnen niet studeren als ze werken), zijn de arbeidsplaatsen voor studenten niet meegeteld. Dit betreft 4,5% van het totale aantal arbeidsplaatsen. Gemiddeld is daarom voor heel De Uithof een norm van 61 m^2 per arbeidsplaats aangenomen.

In het deelgebied De Mix is in de visie 20.000 m^2 "science" opgenomen. Voor deze bereikbaarheidsstudie is echter met 60.000 m^2 "science" (gesitueerd langs de Universiteitsweg) gerekend.

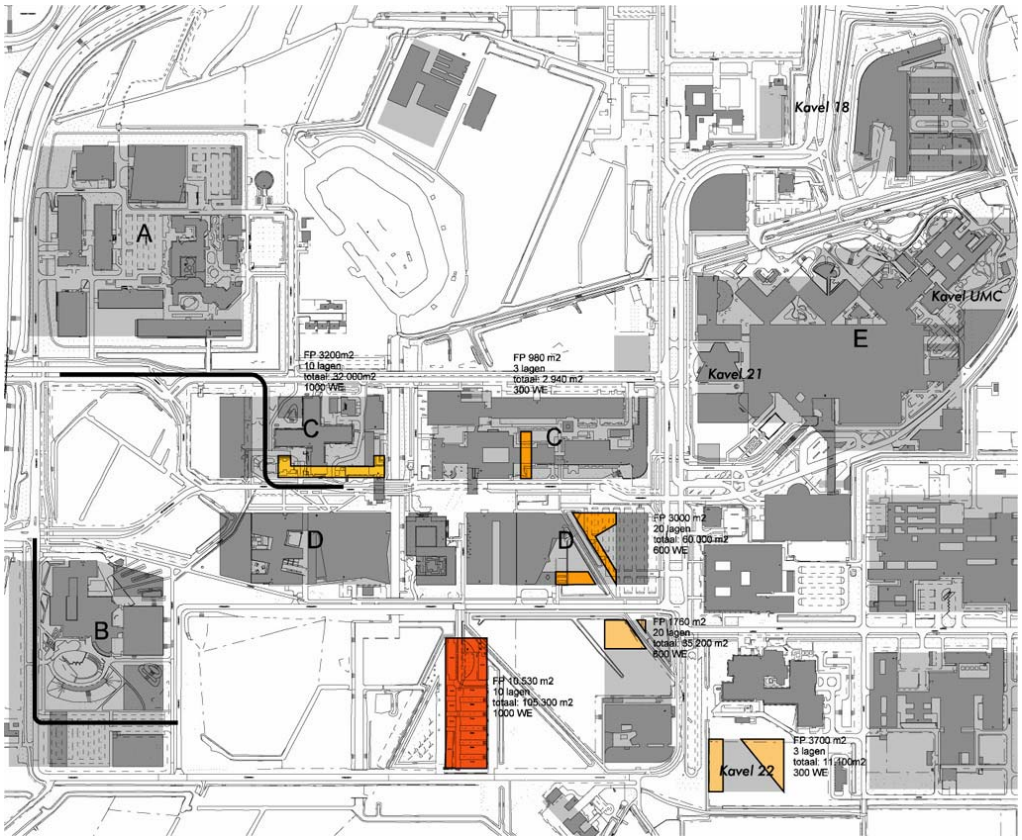
[2] 1998 is het basisjaar van het verkeersmodel regio Utrecht (VRU). 2015 is het prognosejaar van dit verkeersmodel. 2004 is het meest recente jaar waarvan telcijfers van autoverkeer, fietsverkeer en openbaar-vervoergebruik beschikbaar zijn.

[3] Met kantoren wordt eveneens bedoeld laboratoria en kleinschalige bedrijfsruimte.

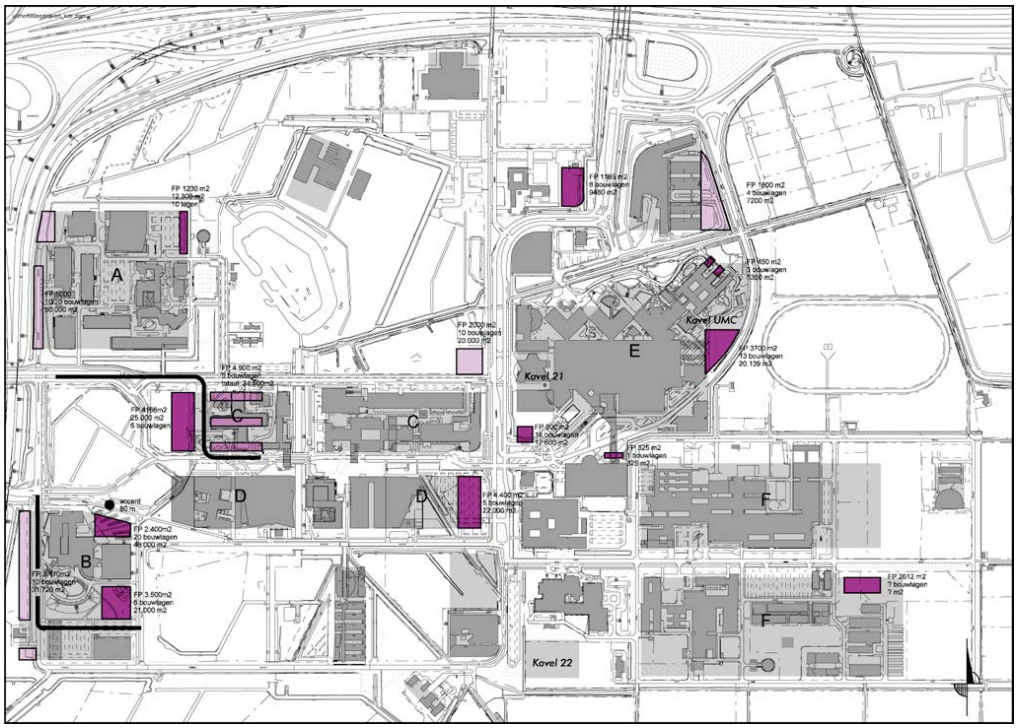
	kantoren (beschikbaar)	kantoren (reserve)	winkels /horeca	totaal	arbeidsplaatsen	studenten woningen
	m^2 bvo	m^2 bvo	m^2 bvo	m^2	aantal	aantal
Representatief	81.300	81.700	0	163.000	2.700	0
Mix	27.000	60.000	2.000	107.000	1.800	3.700
Zorg	73.000	7.200	0	61.100	1.400	300
totaal	201.300	148.900	2.000	331.100	5.900	4.000

In onderstaande tabel is het totale programma voor de Uithof voor de verschillende situaties weergegeven.

	arbeidsplaatsen	inwoners	studenten	bezoekers
Representatief				
1998	1.750	0	4.400	0
2015 referentie	1.650	0	4.900	0
2015 met visie	4.550	0	4.900	0
Mix				
1998	2.650	0	15.500	0
2015 referentie	2.500	1.000	18.300	0
2015 met visie	4.900	4.700	18.300	0
Zorg				
1998	7.900	0	5.400	3.500
2015 referentie	8.800	0	7.250	4.000
2015 met visie	9.500	300	7.250	4.000
Totaal De Uithof				
1998	12.300	0	25.300	3.500
2015 referentie	13.000	1.000	30.500	4.000
2015 met visie	18.900	5.000	30.500	4.000



Ontwikkelingscapaciteit De Uithof 2005 - 2015 "wonen"



Ontwikkelingscapaciteit De Uithof 2005 - 2015 "Universiteit, UMC, science"
(excl. de 40.000 m^2 extra science langs de Universiteitsweg)

Transferium Uithof
Eind 2004 is een haalbaarheidsstudie verricht naar de ruimtelijke en technische mogelijkheden een transferium te ontwikkelen bij de aansluiting Uithof / A28. Dit transferium zou moeten worden ontsloten door de verlengde HOV lijn 11 en eventueel HOV lijn 12.
Uitgangspunt voor deze haalbaarheidsstudie was een gecombineerde parkeergarage / transferium van 2.000 parkeerplaatsen. Dit getal is als volgt opgebouwd:

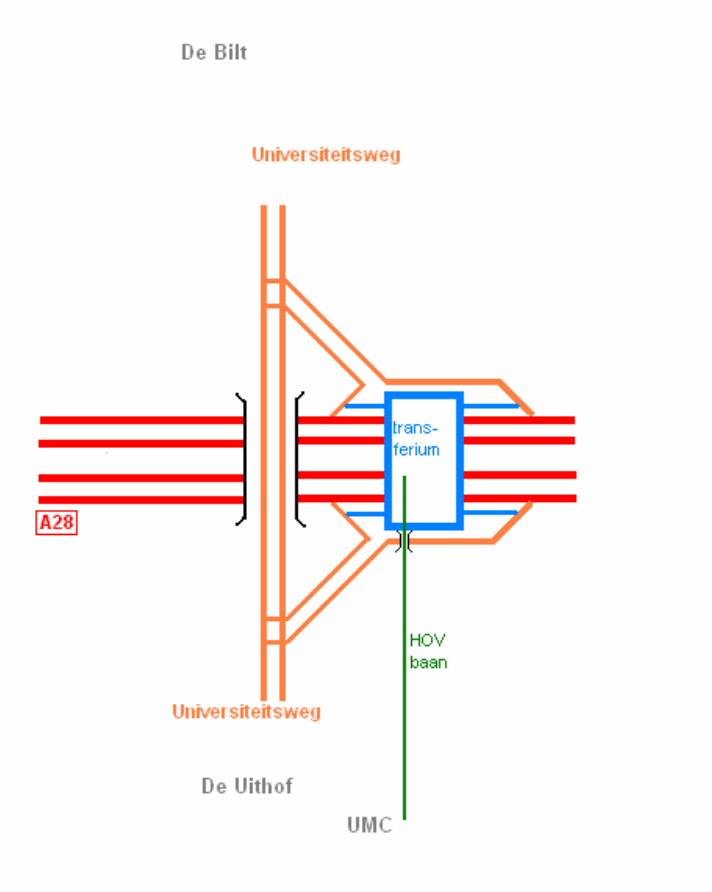
- capaciteit openbare transferiumfunctie 500 p.pl.
- capaciteit parkeren t.b.v. UMC/WKZ 600 p.pl.
- capaciteit parkeren t.b.v. Universiteit en/of bedrijven Rijnsweerd 900 p.pl.

In 2005 worden de drie varianten uit de haalbaarheidsstudie nader uitgewerkt om uitgebreider getoetst te kunnen worden op haalbaarheid. Voor deze bereikbaarheidsstudie is uitgegaan van de stadsvloervariant. Deze variant is een transferium dat over de A28 heen gebouwd is en directe aansluitingen op de A28 krijgt. De kruispunten Universiteitsweg / A28 worden door deze variant niet extra belast.

Voor de berekeningen met betrekking tot het transferium is gewerkt met de uitgangspunten en aantallen die in april 2005 beschikbaar waren.

Omdat een deel van het parkeren nu op De Uithof c.q. UMC plaatsvindt, maar in de toekomst in dit transferium plaatsvindt, zal er minder autoverkeer van en naar de Uithof rijden. Dit scheelt per dag zo'n 1.100 ritten. Het aantal autoritten van en naar de Uithof groeit daardoor met slechts 10% tot 33.200 ritten (in plaats van met 14% tot 34.300 ritten) ten opzichte van de situatie waarin de ontwikkelingen uit de visie niet plaatsvinden.

Omdat deze transferiumgebruikers lijn 11 in de tegenspitsrichting gebruiken, hoeft er op deze lijn geen extra materieel te worden ingezet. De kostendekking van deze lijn zal daarom stijgen.



Locatie en ontsluiting transferium Uithof

5. Verkeersproductie van het programma uit Visie Uithof

De aantallen arbeidsplaatsen, woningen en studenten zijn vervolgens omgerekend naar aantallen verplaatsingen. Omdat verschillende bronnen (universiteit, UMC, tellingen en verkeersmodel) geen consistent beeld opleveren, is de volgende rekenmethode gebruikt om tot realistische verkeersaantallen te komen:

- Op basis van recente tellingen is bepaald hoeveel verplaatsingen er per dag per auto, fiets en openbaar vervoer worden gemaakt van en naar de Uithof (in 2004);
- Per arbeidsplaats, woning en studentplek is het aantal verplaatsingen per dag geschat op basis van kentallen, zodanig dat het totaal aantal verplaatsingen overeenkomt met de tellingen;
- Vervolgens is per reismotief (wonen, werken, studeren, bezoek) een zodanige verdeling van verplaatsingen over de drie vervoerwijzen geschat, dat dit weer overeenkomt met de tellingen per vervoerwijze. Hierbij zijn bekende kentallen van de modal split voor de universiteit en het UMC als utigangspunt gebruikt.
- De toekomstige situatie is doorgerekend voor de ochtend- en avondspits met verkeer als gevolg van 'Visie Uithof'. Er is hierbij gebruik gemaakt van de intensiteiten van de vorige stap, opgehoogd met 10% voor de richtingen met ingaand verkeer naar en uitgaand verkeer van de Uithof. Deze 10% is berekend.
- De toekomstige situatie is doorgerekend voor de ochtend- en avondspits met verkeer als gevolg van 'Visie Uithof', maar zonder Transferium. Er is hierbij gebruik gemaakt van de intensiteiten van de tweede stap, opgehoogd met 14% voor de richtingen met ingaand verkeer naar en uitgaand verkeer van de Uithof. Deze 14% is berekend.

Deze methode levert een verplaatsingspatroon op voor de huidige situatie (2004), namelijk het aantal verplaatsingen per reismotief en per vervoerswijze per dag. Dit verplaatsingspatroon wordt gelijk verondersteld voor 1998 en 2015. 1998 is het basisjaar van het model en is vergelijkbaar met 2004, echter zonder de recente ruimtelijke ontwikkelingen. Voor 2004 is geen model beschikbaar. dit jaar wordt daarom verder niet meegenomen in de analyses.
Er is geen rekening gehouden met het extra stimuleren van bijvoorbeeld fiets en openbaar vervoer.

In de berekeningen is meegenomen dat als er meer studenten in de Uithof gaan wonen (tot 5.000 studentenwoningen) er minder studenten naar de Uithof hoeven te reizen. Als er dus minder studentenwoningen worden gebouwd dan in de visie is aangenomen, dan zullen er dus meer studenten naar de Uithof gaan reizen (voor werk en studie) dan in de berekeningen is meegenomen.

In onderstaande tabel is de verkeersproductie per jaar en per vervoerwijze weergegeven.

	auto	index	fiets	index	openbaar vervoer	index	totaal	index
1998	26.900	100	19.600	100	29.600	100	76.100	100
2015 referentie	30.200	114	21.100	108	30.600	103	81.900	108
2015 visie	34.300	128	24.900	127	33.800	114	93.000	122

De verdeling van verplaatsingen over de verschillende vervoerswijzen is als volgt:

	auto	fiets	openbaar vervoer
1998	35%	26%	39%
2015 referentie	37%	26%	37%

	auto	fiets	openbaar vervoer
2015 visie	37%	27%	36%

Het autoverkeer en het fietsverkeer groeien het sterkst. Het aandeel openbaar vervoer neemt iets af, omdat de 4.000 extra studenten die in de Uithof wonen niet meer per openbaar vervoer naar college gaan. Deze studenten reizen wel weer naar het centrum van Utrecht voor hun boodschappen, bezoek van studiegenoten en vrienden en om uit te gaan, maar dit vindt grotendeels per fiets plaats omdat dit flexibeler is en het OV 's-avonds en 's-nachts minder vaak respectievelijk niet rijdt. Het fietsgebruik zal daardoor toenemen.

6. Resultaten kruispuntberekeningen

Inleiding
Voor verschillende kruispunten in en om de Uithof is de verkeersafwikkeling onderzocht. Daarbij is de volgende werkwijze gehanteerd:

- huidige situatie doorrekenen voor de ochtend- en avondspits. Er is gebruik gemaakt van recente (2005) tellingen, indien deze aanwezig zijn, en anders van het VRU-model, prognosejaar 1998.
- toekomstige situatie doorrekenen voor de ochtend- en avondspits zonder verkeer als gevolg van 'Visie Uithof'. Er is hierbij gebruik gemaakt van modelcijfers van het VRU-model, prognosejaar 2015.
- toekomstige situatie doorrekenen voor de ochtend- en avondspits met verkeer als gevolg van 'Visie Uithof'. Er is hierbij gebruik gemaakt van de intensiteiten van de vorige stap, opgehoogd met 10% voor de richtingen met ingaand verkeer naar en uitgaand verkeer van de Uithof. Deze 10% is berekend.
- toekomstige situatie doorrekenen voor de ochtend- en avondspits met verkeer als gevolg van 'Visie Uithof', maar zonder transferium. Er is hierbij gebruik gemaakt van de intensiteiten van de tweede stap, opgehoogd met 14% voor de richtingen met ingaand verkeer naar en uitgaand verkeer van de Uithof. Deze 14% is berekend.

Aansluiting Universiteitsweg - A28
De huidige vormgeving kan de intensiteiten voor 1998 in zowel de ochtendspits als de avondspits goed verwerken. De cyclustijd ligt op 98 seconden in de ochtendspits en 105 seconden in de avondspits. In beide perioden bestaat de maatgevende conflictgroep uit de richtingen 3-48-8-5 (noordelijke kruispunt).

Voor de berekeningen van 2015 is ervan uitgegaan dat het transferium is gerealiseerd. Dit transferium is ontsloten op de op- en afritten van de A28 en heeft daardoor weinig invloed op de doorstroming op de kruispunten.

In 2015 is de huidige vormgeving voor de ochtendspits onvoldoende. De berekende cyclustijd ligt rond de 190 seconden. De maatgevende conflictgroep bestaat uit de richtingen 3-48-8-6 (noordelijke kruispunt). In de avondspits is het kruispunt wel regelbaar. De cyclustijd ligt op 117 seconden. Ook in deze periode bestaat de maatgevende conflictgroep uit de richtingen 3-48-8-6 (noordelijke kruispunt).
De situatie met ‘Visie Uithof’ zonder transferium is, door de hogere verkeersintensiteiten, ook niet te regelen met de huidige vormgeving.

Om dit op te lossen zijn er 2 oplossingen:

a. uitbreiden afrijcapaciteit huidige signaalgroepen
b. toevoegen van vrije rechtsaffer

A. Uitbreiden afrijcapaciteit huidige signaalgroepen
De problemen in de ochtendspits kunnen worden voorkomen door een tweede opstelstrook voor richting 3 (van De Bilt naar de A28 richting Utrecht) te realiseren.

De berekende cyclustijd daalt dan voor de situatie met transferium naar rond de 70 seconden.

Wanneer het verkeer van de 'Visie Uithof' wordt toegevoegd, blijft de kwaliteit van de doorstroming ongeveer gelijk (cyclustijden stijgen naar resp. 80 en 71 seconden).

Als de ‘Visie Uithof’ wel wordt gerealiseerd, maar het transferium niet, wordt de cyclustijd nog iets hoger als gevolg van de grotere hoeveelheid verkeer over de kruispunten, maar de genoemde uitbreiding voor richting 3 volstaat nog steeds voor een goede afwikkeling; de cyclustijd in 2015 is in de ochtendspits 80 seconden en in de avondspits 75 seconden.

B. Toevoegen van vrije rechtsaffer
Een andere oplossing is het toevoegen van een vrije rechtsaffer vanaf De Bilt. Hierdoor hoeft het verkeer dat de A28 op wil richting Utrecht, niet meer linksaf via richting 3, maar kan nu zonder verliestijd rechtsaf. De cyclustijd daalt hierdoor in vergelijking met de dubbele linksaffer voor richting 3 in de ochtendspits van 73 naar 61 seconden; in de avondspits blijft de cyclustijd 66 seconden (dan is het zuidelijke kruispunt maatgevend). De gemiddelde verliestijd (voor al het verkeer op de aansluiting) daalt in de ochtend- en avondspits van resp. 25 en 23 seconden naar resp. 17 en 20 seconden.

Wanneer het verkeer van de 'Visie Uithof' wordt toegevoegd, stijgen de cyclustijden naar circa resp. 65 en 71 seconden.

Zonder transferium, maar met ‘Visie Uithof’ worden de cyclustijden in de ochtend- en avondspits nog iets hoger: 69 en 75 s.

In onderstaande tabel is een samenvatting gegeven van bovenstaande getallen:

Cyclustijden bij verschillende vormgevingen en scenario’s								
			ochtend			avond		
Jaar	Transferium	Visie Uithof	huidig	2 x ri. 3	vrije r.a.	huidig	2 x ri. 3	vrije r.a.
1998	nee	nee	98	-	-	105	-	-
2015	ja	nee	190	73	61	117	66	66
2015	ja	ja	-	80	65	-	71	71
2015	nee	ja	-	80	69	-	75	75

Met de genoemde oplossingen komen de cyclustijden in 2015 tussen de 60 en 80 s, wat zeer acceptabel is.

In onderstaande figuur is een selected link (4) te zien van het verkeer dat van de vrije rechtsaffer gebruik zou maken. Dit is voornamelijk verkeer uit de richting Zeist dat naar de A27 en A12 wil. Zeist West heeft geen eigen aansluiting op de A28. Dit verkeer heeft



dus eigenlijk niets met de Uithof te maken.

Kruispunt Leuvenlaan - Sorbonnelaan (K070)
Voor dit kruispunt zijn zowel nu als in 2015 geen capaciteitsproblemen te verwachten. In 2015 (met verkeer door 'Visie Uithof') ligt de cyclustijd rond de 50 seconden.

Kruispunt Sorbonnelaan - Weg tot de Wetenschap (K122)
Ook voor dit kruispunt zijn zowel nu als in 2015 geen capaciteitsproblemen te verwachten. In 2015 (met verkeer door 'Visie Uithof') ligt de cyclustijd rond de 60 seconden.

Kruispunt Waterlinieweg – Pythagoraslaan (K100)
In de ochtend- en avondspits 2005 kan het kruispunt de intensiteiten goed verwerken. De cyclustijd ligt rond de 85 seconden.

In de ochtendspits 2015 ligt de cyclustijd rond de 65 seconden. De cyclustijd is lager dan in 2005 doordat de maatgevende richting 1 minder verkeer heeft dan in de 2005-intensiteiten. In de avondspits ligt de cyclustijd rond de 105 seconden.

De invloed van de 'Visie Uithof' is op dit kruispunt klein; met het verkeer gegenereerd door de 'Visie Uithof' erbij veranderen bovengenoemde cyclustijden in 2015 niet.

Conclusies
Op de genoemde kruispunten zijn over het algemeen nu geen capaciteitsproblemen (uitgaande van een ongestoorde verkeersafwikkeling op de A28 zelf). De cyclustijden liggen onder de 120 seconden en de richtingen zijn niet oververzadigd. Op één van de kruispunten komen er zonder maatregelen in 2015 wel problemen, namelijk de aansluiting Universiteitsweg - A28. Deze problemen zijn te voorkomen dan wel op te lossen door het uitbreiden van de afrijcapaciteit of door een vrije rechtsaffer vanaf De Bilt naar de A28 richting Utrecht aan te leggen. In geen van de gevallen zorgt het verkeer dat gegenereerd wordt door de ‘Visie Uithof’ voor een noodzaak tot uitbreiding van de infrastructuur.

(4) Bij deze selected link is een doorsnede genomen op de toerit vanaf de Universiteitsweg richting Utrecht. Deze selected link laat zien waar voor de toerit alle verkeer vandaan komt en waar het verkeer na de toerit naar toe gaat.
Hier is duidelijk te zien dat het merendeel van het verkeer uit Zeist komt en naar de A27 Zuid gaat.

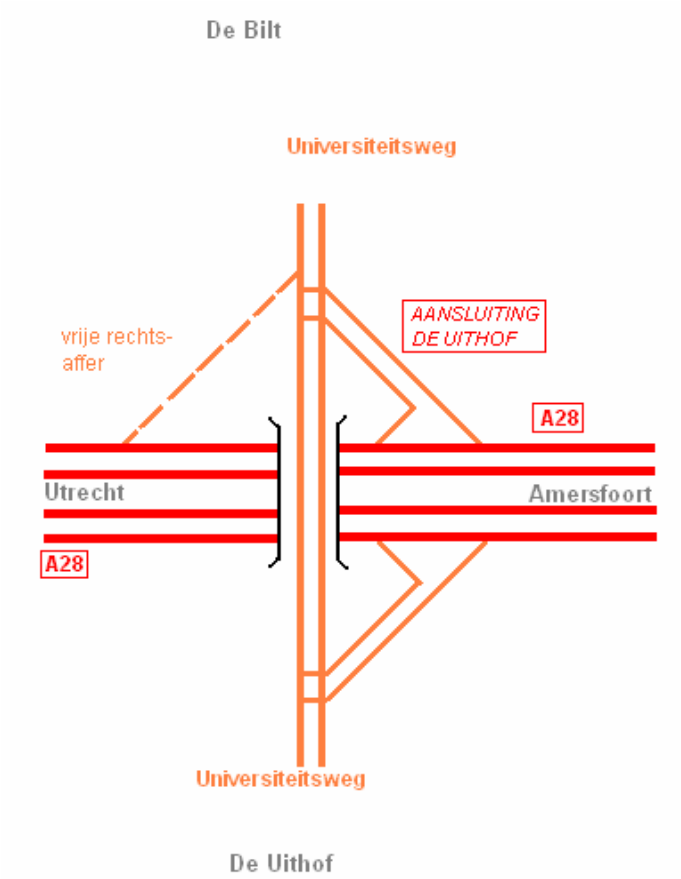
7. Maatregelen en aanbevelingen

Maatregelen
Op het kruispunt Universiteitsweg / aanluiting A28 moet het aantal rijstroken uitgebreid worden. Deze maatregelen moeten overigens ook genomen worden zonder de toevoeging van het programma uit de Visie Uithof.
Op dit moment werkt de provincie Utrecht (de wegbeheerder ter plaatse) aan een capaciteits-uitbreidingsplan (uitvoering 2006) voor deze kruising. Deze verbeteringsmaatregelen zullen worden afgestemd met de ontwikkeling van het transferium (realisatie vanaf 2007). De capaciteitsuitbreiding die de provincie gaat realiseren, zijn een dubbele linksafstrook op de Universiteitweg vanuit de richting De Bilt en een dubbele toerit naar de A28 richting Utrecht. Deze maatregelen zijn voldoende om de capaciteitsproblemen te voorkomen en sluitien aan bij de aanbevelingen uit dit rapport.

Aanbevelingen
Om de afwikkelingscapaciteit van dit kruispunt nog verder te vergroten is de aanleg van een vrije rechtsaffer voor het verkeer uit de richting De Bilt een zeer effectieve maatregel. In de ochtendspits is de meest dominante verkeersstroom die uit de richting De Bilt richting Utrecht. Deze stroom is zo zwaar omdat Zeist-West geen eigen aansluiting op de A27 heeft. Het is dan ook voornamelijk verkeer Van Zeist-West naar de A27-Zuid dat het kruispunt Universiteitsweg / A28 zwaar belast. Het verkeer dat in de ochtendspits naar De Uithof toe rijdt, moet deze zware stroom kruisen. Door deze een vrije rechtsaffer te geven vervalt dit conflict.
Bij de aansluiting Nieuwegein op de A2 is recent een vergelijkbare rechtsaffer aangelegd.

Inmiddels is uit overleg met Rijkswaterstaat gebleken dat de realisering van een dergelijke vrije rechtsaffer op inpassingsproblemen stuit. Het is dus niet zeker of dit wel realiseerbaar is.

In plaats van genoemde vrije rechtsaffer kan de afwikkelingscapaciteit ook worden verbeterd door aanleg van een extra rechtsafstrook voor verkeer vanaf De Uithof richting Utrecht via oprit A28. Deze oprit dient in dat geval volledig van twee rijstroken te worden voorzien.



Verdere aanbevelingen zijn:

- het huisvesten van studenten in De Uithof zelf heeft een gunstig effect. Deze groep belast in de spitsen niet meer het auto- en openbaar vervoernetwerk;
- de realisering van een gecombineerd transferium / parkeergarage bij de aansluiting A28 heeft een gunstig effect, mits dit transferium een directe aansluiting krijgt op het HOV netwerk. Er onstaat tevens een betere bezetting van de HOV lijnen in de tegenspitsrichting.

BIJLAGEN

Resultaat afstemming met UU, UMC en provincie Utrecht
De consultatieronde van het rapport Bereikbaarheid Uithof bij provincie, UU en UMC heeft concreet commentaar opgeleverd. Het UMC en UU hebben meer actuele cijfers geleverd. Samen met Goudappel Coffeng is bekeken in hoeverre deze cijfers invloed hebben op de conclusies.

studenten: groei van 1.400 studenten (was groei 0)
Uit eerdere informatie van de UU werd duidelijk dat er geen groei van het aantal studenten verwacht werd. In een later stadium heeft de UU aanbevolen toch maar van een groei van circa 1.400 studenten uit te gaan. Een groei van 1.400 studenten heeft weinig invloed op het aandeel auto in de spits.
In de praktijk komt 9% van de studenten met de auto. Voor de zekerheid wordt gerekend met 15% voor de toekomst. Er komt maar een deel van de studenten in de spits en maar een deel van de studenten komt via de Universiteitsweg binnen.
De invloed op de kruispunten Universiteitsweg is nihil.

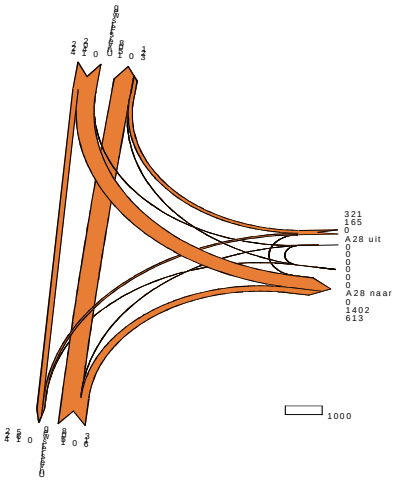
bezoekers/patienten UMC: groei van 500 (was groei 0)
We rekenen met een aandeel auto van 37%. Dat betekent dat 185 personen meer per auto/per dag komen. De berekende kruispunten worden iets drukker, maar heeft geen invloed op de berekende cyclustijden.

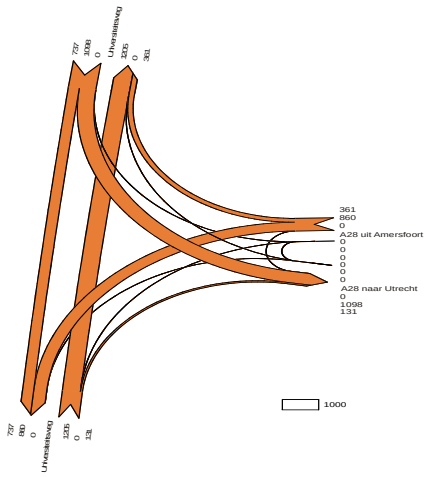
arbeidsplaatsen UMC: groei 1.200 (was groei 1.400)
De groei is minder sterk dan waar mee gerekend is. Het verschil (200) is echter nihil.

aantal arbeidsplaatsen per m2
Op basis van de huidige situatie (m2 bvo en fte's) is het getal van 68 m2 bvo per arbeidsplaats (fte) bepaald voor de UU. Voor het programma Life Science is (conform eerdere mailtjes) een getal van 40 m2 bvo per arbeidsplaats aangehouden. Tevens is door de UU opgegeven dat 5% van de fte's door studenten wordt ingevuld. Gemiddeld levert dit een getal op van 61 m2 bvo per arbeidsplaats. Tot nu toe is met dit getal gerekend voor de gehele Uithof (programma Visie).
UMC heeft aangegeven dat voor het UMC/WKZ geldt dat ze nu 37 m2 bvo per arbeidsplaats hebben. Dit geldt dus alleen voor het UMC, niet voor de UU. Daarvoor blijft de 61 m2 bvo per arbeidsplaats gelden.
Voor de kruispuntberekeningen gaat het om de absolute getallen waar mee gerekend is.

conclusies berekeningen versus huidige beeld verkeerssituatie
De kwaliteit van de verkeersafwikkeling van de kruispunten is *berekend*. Dat betekent dat de verkeersafwikkeling in de huidige situatie in de praktijk *kan* afwijken van wat op basis van de berekeningen wordt geconcludeerd.
Een rekenprogramma maakt gebruik van de meest optimale verkeersregeling (= afstelling van de verkeerslichten). Ook gaat het rekenprogramma uit van een ongestoorde verkeersafwikkelingen op de toeleidende wegen, zoals de A28.
In de praktijk kan op dit moment een aantal factoren verantwoordelijk zijn voor filevorming op de Universiteitsweg. De verkeerslichten kunnen bijvoorbeeld wellicht niet geheel optimaal afgesteld zijn en filevorming op de A28 kan terugslaan op het onderliggend wegennet. Met name dat laatste punt komt regelmatig voor.
De verkeersafwikkeling op de A28 zelf staat echter los van de ontwikkeling van de Uithof. Ook met een andere of geen ontwikkeling van De Uithof, is de kwaliteit van de verkeersafwikkeling slecht als het verkeer op de A28 stilstaat.

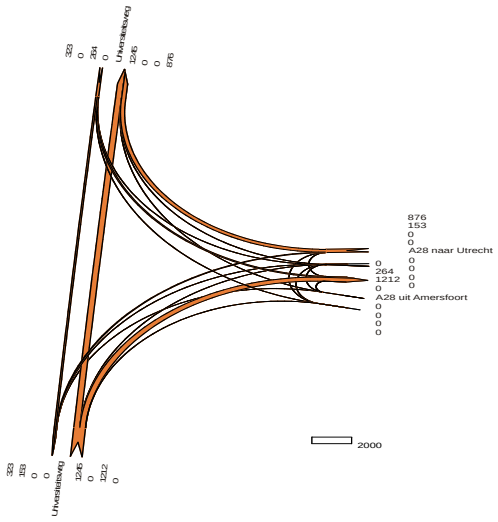
Kruispuntstromen kruispunt Universiteitsweg / A28 Noord

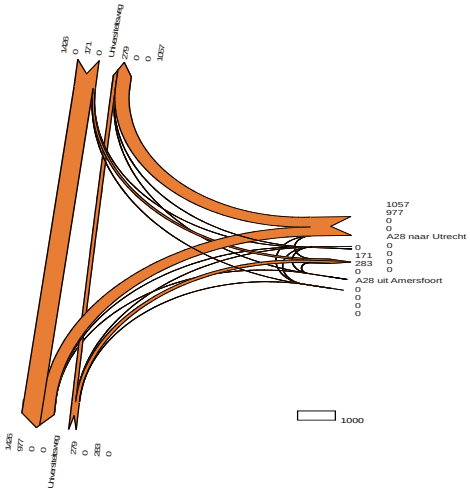




Avondspits **Ochtendspits**

Kruispuntstromen kruispunt Universiteitsweg / A28 Zuid



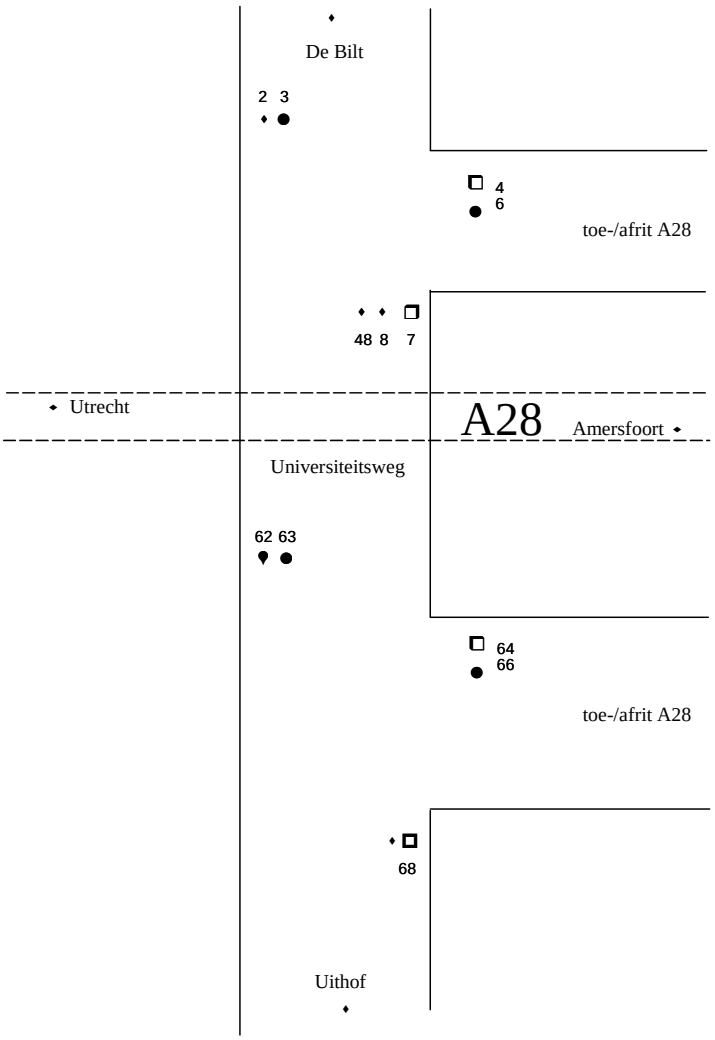


Avondspits **Ochtendspits**

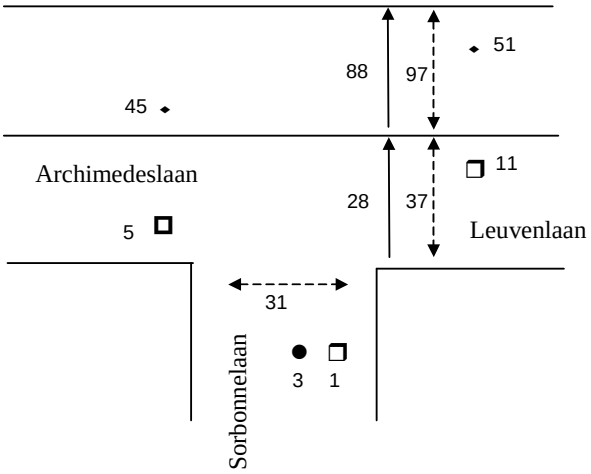
Schematische weergave van de huidige vormgevingen van de kruispunten:

Een pijltje staat voor een opstelstrook voor het autoverkeer; bij langzaam verkeer geeft dit pijltje een oversteekmogelijkheid aan. Het getal bij het pijltje is de signaalgroep in de betreffende verkeersregeling. Dit getal correspondeert met de signaalgroep in de fasendiagrammen.

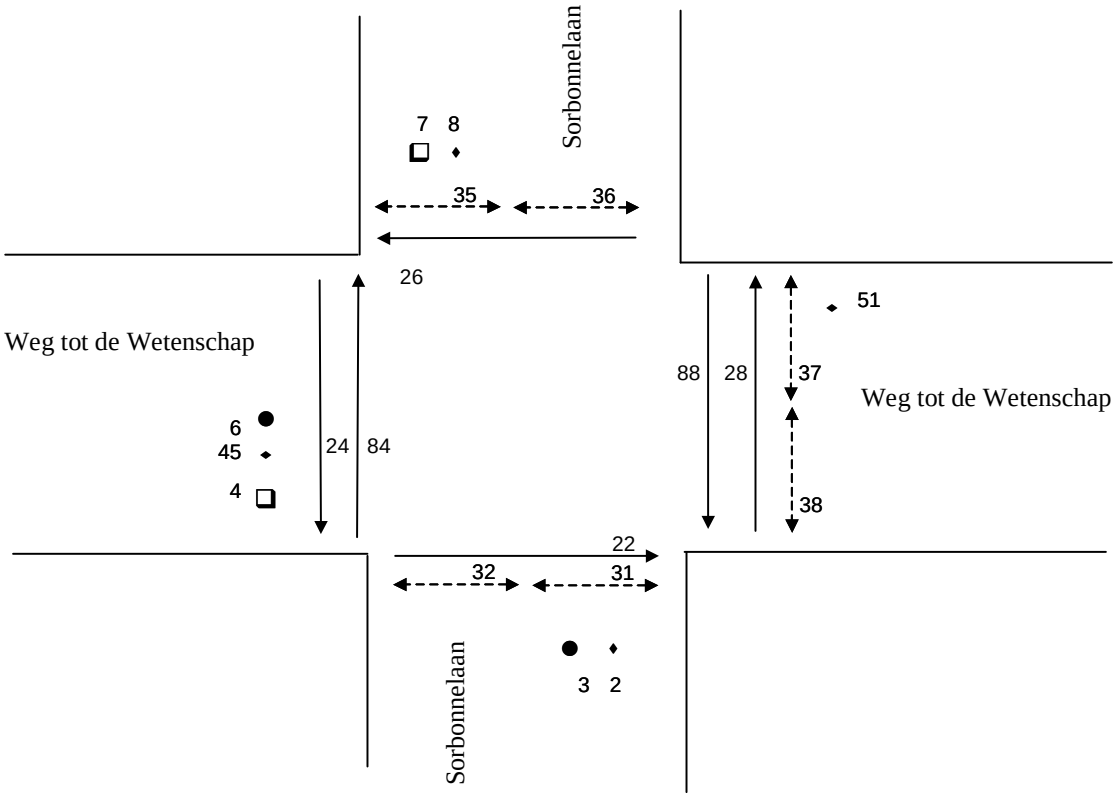
Aansluiting Universiteitsweg A28



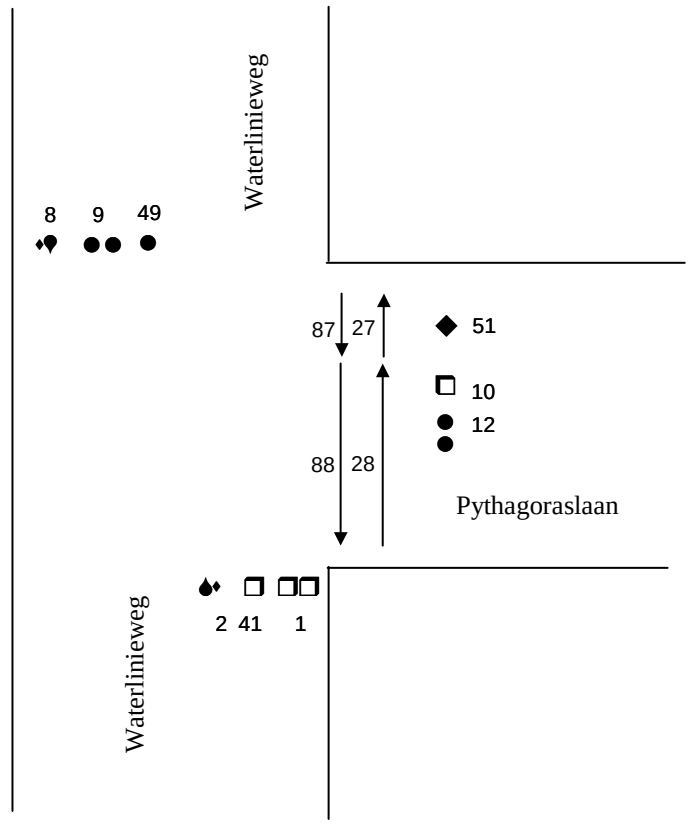
Kruispunt Leuvenlaan - Sorbonnelaan (K070)



Kruispunt Sorbonnelaan - Weg tot de Wetenschap (K122)



Kruispunt Waterlinieweg – Pythagoraslaan (K100)



StadsOntwikkeling

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Ravellaan 1, 3533 JE Utrecht
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 48 02
Mail stedenbouw@utrecht.nl

www.utrecht.nl

StadsOntwikkeling

Gemeente Utrecht

Bijlage bestemmingsplan



Bestemmingsplan De Uithof

Nota van inspraak en overleg

oktober 2009



www.utrecht.nl

Bestemmingplan De Uithof

Nota van inspraak en overleg

StadsOntwikkeling
Stedenbouw en Monumenten
Team juridische zaken, oktober 2009

Gemeente Utrecht

INHOUD

Inleiding 5
Deel A: Inspraak 7
1 Rijksgebouwendienst, directie Vastgoed (Ministerie van VROM) 7
2 Koninklijke Nederlandse Akademie van Wetenschappen (KNAW) 9
3 Stichting Milieuzorg Zeist e.o. 12
4 Netherlands Institute for Space Research (SRON) 13
5 Stichting Het Utrechts Landschap 14
6 Sportcentrum Olympus Utrecht 14
7 Vrienden van Amelisweerd 15
8 Werkgroep Natuurlijk Zeist-West 17
9 SSH 22
10 Buurtschap Amelisweerd – Rhijnauwen 23
11 Universiteit Utrecht (UU) 24
12 Hogeschool Utrecht (HU) 34
13 Universitair Medisch Centrum Utrecht (UMCU) 35
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (8) 48
Bestuur Regio Utrecht (10) 48
KPN (12) 50
Vitens (15) 51
Gasunie (19) 51
Gemeente De Bilt (20) 51
Gemeente Bunnik (21) 52
Gemeente Zeist (22) 52
Stichting Het Utrechts Landschap (27) 54
Brandweer (31) 55
Veiligheidsregio Utrecht – BRUL (32) 56
Commissie voor Welstand en Monumenten (33) 58
Deel C: Overleg met de wijkraad 60
Deel D: Overzicht wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan 68

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan De Uithof is door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van dit collegebesluit heeft het bestemmingsplan met ingang van 6 augustus 2009 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentelijk informatiecentrum, de Balie Bouwen, Wonen en Ondernemen en Wijkbureau Oost. Het bestemmingsplan was gedurende deze periode ook via internet te downloaden (www.utrecht.nl).

Tegelijkertijd met de ter inzage legging is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan diverse instanties overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Indeling van deze nota

In deel A zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat en van commentaar voorzien. Indien de inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan, is dit aangegeven.

Deel B is een weergave van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In Deel C wordt verslag gedaan van het advies van de Wijkraad Oost.

In Deel D is aangegeven dat de wijzigingen die voortvloeien uit deze Nota van inspraak en overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Deze nota is aldus een weergave van de inspraak- en vooroverlegreacties en het advies van de Wijkraad Oost.

Deel A: Inspraak

1 Rijksgebouwendienst, directie Vastgoed (Ministerie van VROM)

Het RIVM, de Universiteit Utrecht, de gemeente Utrecht en de Rijksgebouwendienst hebben op 3 juli 2009 een intentieovereenkomst getekend om de mogelijkheden te onderzoeken voor de vestiging van het RIVM op De Uithof. Het is volgens de Rijksgebouwendienst van belang dat het bestaande bestemmingsplan de vestigingsmogelijkheden van dit instituut zo goed mogelijk faciliteert en in ieder geval geen beperkingen oplegt voor deze vestiging.

De Rijksgebouwendienst geeft aan dat de ingediende reactie is afgestemd met het RIVM en het atelier Rijksbouwmeester.

1. *Regels en plankaart*
   De Rijksgebouwendienst is van mening dat de bestemmingstitel 'Maatschappelijk-Onderwijs' eventuele onduidelijkheden kan oproepen voor de vestiging van een instituut als het RIVM. Gepleit wordt voor een ruimere bestemmingsomschrijving.

   De Rijksgebouwendienst stelt tevens voor om het bebouwingspercentage te vergroten naar 100% en de beperkingen in de bouwhoogte te laten vervallen. Hierbij wordt opgemerkt dat het toegestane bruto-vloeroppervlak reeds is beperkt in artikel 8.2.1. De randvoorwaarden die zijn gesteld voor bouwhoogtes en bebouwingspercentages zijn in de optiek van de Rijksgebouwendienst namelijk te beperkend voor een praktische en verantwoorde invulling van de kavel met het voor het RIVM benodigde volume. Voorgesteld wordt om de bebouwing door te zetten tot op het huidige parkeerterrein en het parkeren daarin te integreren. Deze oplossing geeft volgen de Rijksgebouwendienst het RIVM de nodige flexibiliteit voor een kwalitatief hoogstaande invulling van de kavel en past meervoudig grondgebruik in het duurzaamheidstreven. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat de Toulouselaan wordt verlegd in noordelijke richting, welke aanpassing volgens VROM een overgang naar het parkeerveld op de beoogde kavel lastig maakt.

Reactie
De intentieovereenkomst om de mogelijkheden te onderzoeken voor de vestiging van het RIVM, is gesloten ten tijde van de inspraakfase van het voorontwerpbestemmingsplan. Aangezien het bestemmingsplan een vertaling is van de Visie De Uithof, waarin geen rekening is gehouden met de eventuele komst van het RIVM, is in het voorontwerpbestemmingsplan (inclusief milieuonderzoeken) niet expliciet rekening gehouden met het RIVM.

Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn de regels in de bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijs' uitgebreid met 'wetenschappelijk onderzoek dat voornamelijk arbeidsextensief is en een duidelijke en aantoonbare relatie heeft met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht'. Ook science-activiteiten, mits neven- dan wel ondergeschikt aan de hoofdfunctie onderwijs, zijn mogelijk binnen de bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijs'. Het RIVM is op grond van voorgaande bestemmingsomschrijving functioneel gezien mogelijk binnen het bestemmingsplan De Uithof.

Qua bouwmassa is vooralsnog vastgehouden aan de uitgangspunten van de Visie De Uithof. Dit mede vanwege het feit dat de ontwikkelingen nog in een pril stadium verkeren en het daarom niet wenselijk is om het bestemmingsplan te wijzigen door een rechtstreekse bouwtitel op te nemen voor de overbouwing van het parkeerterrein. Naar de mening van de gemeente zijn ook binnen de huidige bebouwingsenvelop voldoende mogelijkheden om het RIVM te kunnen huisvesten. De parkeerplaatsen vormen bovendien een overgang van het bebouwde gebied richting het onbebouwde gebied en dient vooralsnog te worden behouden. Te zijner tijd kan overigens worden bekeken wat de (stedenbouwkundige) mogelijkheden aan de hand van concrete nieuwbouwplannen van het RIVM.

2. *Verkeersberekeningen*
   In het verkeerskundig rapport behorende bij de toelichting (bijlage F van het Luchtkwaliteitsrapport De Uithof) is voor de beoogde kavel voor het RIVM uitgegaan van 1 arbeidsplaats per 98m^2. Dit hoge gebruik per vierkante meter vloeit begrijpelijkerwijs voort uit de bestemming 'Onderwijs'. De gevraagde verruiming van de bestemmingomschrijving om de vestiging van het RIVM mogelijk te maken, impliceert een lager gebruik per vierkante meter per arbeidsplaats. De Rijksgebouwendienst gaat ervan uit dat dit geen probleem oplevert voor de vestiging van het RIVM op De Uithof.

Reactie
De gemeente gaat ervan uit dat het aantal vierkante meters per werknemer van het RIVM vergelijkbaar is met de onderwijsfunctie zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis hiervan zal de luchtkwaliteit niet of nauwelijks wijzigen. Bij de definitieve vestiging van het RIVM zullen milieuonderzoeken uitsluitsel moeten geven in hoeverre de komst van het RIVM tot een verslechtering dan wel een verbetering van de luchtkwaliteit zal leiden.

3. *Autoverkeer*
   Bij vestiging in De Uithof streeft het RIVM naar het terugdringen van het autogebruik voor woon- en werkverkeer. Dat is mogelijk, mits er voldoende planologische en feitelijke waarborgen zijn gecreëerd om de bereikbaarheid van het RIVM te garanderen door de vertramming van de HOV Om de Zuid. De resterende parkeerbehoefte zal op de door het RIVM beoogde kavel opgelost kunnen worden, mits de gehanteerde parkeernorm in overeenstemming is met de ruimere bestemmingsomschrijving.

Reactie
Zodra de (bouw)plannen definitief zijn, zal de mogelijke vestiging van het RIVM juridisch planologisch worden bekeken. Hierbij zal worden bekeken of het huidige bestemmingsplan voldoende mogelijkheden biedt of dat moet worden bekeken in hoeverre een buitenplanse ontheffingsprocedure doorlopen kan worden. Bij deze invulling van het gebied zal tevens worden gekeken op welke wijze het parkeren kan en/of moet worden geregeld.

Aangaande de vertramming: het college bereidt op dit moment de terinzagelegging van het bestemmingsplan HOV-Om-de-zuid voor. Dat bestemmingsplan staat de aanleg van de tram toe. Ook in het bestemmingsplan De Uithof zijn inmiddels de regels en plankaart zodanig aangepast dat een toekomstige vertramming van de HOV-baan niet gefrusteerd wordt: hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de vertramming van de HOV-baan, onder de in de wijzigingsbevoegheid opgenomen randvoorwaarden (onder andere dient te worden voldaan aan milieueisen en moet de vertramming financieel uitvoerbaar zijn), mogelijk te maken.

2 Koninklijke Nederlandse Akademie van Wetenschappen (KNAW)

1. *Regels en plankaart*
   1. De KNAW merkt op dat de term 'Science' op de plankaart en sciencebedrijven van de regels niet geheel op elkaar aansluiten en in ieder geval niet zonder meer de kennisinstellingen zelf mede bevatten, naast de sciencebedrijven die nu of in de toekomst een relatie gaan hebben met kennisinstellingen. De KNAW beschouwt zichzelf en haar instituten als kennisinstelling(en), welk begrip niet voorkomt in de begripsbepalingen van de regels van het voorontwerp.

   2. De KNAW merkt op dat de toekomstige nieuwbouw van het Hubrecht Instituut 25.000m^2 à 30.000 m^2 bedraagt en niet binnen de aangegeven regels kan worden gerealiseerd. Indien het rechterperceel de status kavel wordt toegewezen, dan is een bebouwingsdichtheid van 100% toegestaan (in plaats van de huidige 80%), alsmede een grotere bouwhoogte. In het bestemmingsplan wordt gesproken over het toestaan van incidentele hoogteaccenten van gebouwen in de gebieden met lage bebouwing. In het geval van de KNAW zou de benodigde hoogte van de nieuwbouw van het Hubrecht Instituut uitkomen op 25 meter tot 30 meter.

   Tevens tekent het KNAW bezwaar aan tegen het handhaven van de zichtlijn tussen de nieuwbouw en het bestaande gebouwencomplex Hubrecht Instituut/Centraal Bureau Schimmelcultures. De zichtlijn (noord/zuid) is volgens KNAW een historisch gegeven om vanuit het Centraal Militair Hospitaal in noordelijke richting naar Bilthoven te kunnen kijken.
   De KNAW heeft echter behoefte aan bebouwing van het zuidelijke deel van de bestaande zichtcorridor met een begane grondverdieping en aan verbindingen tussen bestaande bouw en de nieuwbouw, waarbij die verkeersverbindingen zouden kunnen worden uitgevoerd in doorzichtig materiaal. Deze uitbreiding is mogelijk omdat met de bouw van de parkeergarage langs de Universiteitsweg de zichtlijn is vervallen en doordat tussen de bouwvlakken van de KNAW en de parkeergarage een nieuw bebouwingsvlak is opgenomen met maximale bebouwingshoogte van 20 meter.
   3. Op de plankaart zijn diverse bestaande opstallen van het Hubrecht Instituut buiten de contouren van de toegestane bebouwing gelaten. De bestaande opstallen betreffen de chemicaliënopslagcontainer (35 m2), de opslagcontainer chemisch afval (15 m2), het gasflessenstation (36 m2), de stikstoftank (20 m2) en het trafogebouw (30m2). KNAW is bereid hierover aanvullende informatie te verstrekken.

   3. KNAW wenst dat in het bestemmingsplan de waterlopen opgenomen worden, zoals besproken met de Universiteit Utrecht. Om het (geclassificeerde) gebouwencomplex te beveiligen is voorgesteld dit complex aan de zuid- en oostzijde te voorzien van waterlopen die worden uitgevoerd als open water, en passen binnen de grenzen van het lokale plangebied.

Reactie
Ad 1. Om de geconstateerde uitsluiting van science-instellingen (niet zijnde sciencebedrijven) te corrigeren, is naar aanleiding van deze inspraakreactie, in de bestemmingsomschrijving van artikel 9 lid 1 sub a de opgenomen omschrijving uitgebreid met 'science-instellingen'. Deze uitbreiding is wenselijk en passend binnen de voorgestane invulling en huidige situatie (onder andere het Hubrecht Instituut) van de sciencekavels.

Ad 2. en 3.
Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het gebouwencomplex van het Hubrecht Instituut langs de Universiteitsweg onderdeel van een bouwcluster door de samenvoeging van twee individuele kavels.

Op deze wijze kunnen de voorgestane nieuwbouwplannen van het complex worden uitgevoerd. De keuze voor een cluster betekent een vergroting van het bebouwbare oppervlak. De plankaart en regels zijn hierop aangepast. De bebouwingsmogelijkheden binnen het cluster worden gesteld op een percentage van 80%. De maximale bouwhoogte is gesteld op 35 meter met de mogelijkheid voor een accent tot 60 meter. Binnen deze randvoorwaarden zal de voorgenomen nieuwbouw mogelijk zijn. Ook de waterlopen zijn als bestemming 'Water' op de plankaart opgenomen.

2. *Geluid*
   Uit onderzoek is gebleken dat het Hubrecht Instituut gesitueerd is in het gebied met een geluidsniveau dat ligt boven de maximale ontheffingswaarde > 63 dB. De waarde geldt voor droge wegen met normaal glad asfalt. Bij een nat wegdekmoet echter rekening worden gehouden met een niveauverhoging van 10dB tot 15 dB ten opzichte van de normaal heersende geluidsbelasting. Dit is in de huidige berekeningen niet meegenomen.

   Te verwachten is dat de geluidsbelasting van de nieuwbouw tijdens piekuren tijdelijk hoger zal uitvallen dan de opgegeven ontheffingswaarde van 63 dB. Dit vanwege de nabijheid van verkeerslichten op de Universiteitsweg. Dit vereist dat voor de nieuwbouw en de uitbreiding van het proefdiergebouw extra bouwakoestische maatregelen (dove gevels) moeten worden getroffen dan voorzien. Voor het proefdiergebouw kunnen zogeheten dove gevels worden toegepast. Dergelijke gevels zijn mede aantrekkelijk uit beveiligingsoverwegingen. Voor de nieuwbouw, waar de nadruk ligt op uitstraling van het gebouw naar de omgeving (poort tot De Uithof), moet men denken aan dubbele gevels langs de oost- en zuidgevel van het gebouw. Dit betekent extra investeringen.

   Geadviseerd wordt om de meetresultaten van alle geluidsmetingen in De Uithof in het bestemmingsplan te laten opnemen als referentiekader voor toekomstige planontwikkelingen.

Reactie
De berekeningen van het wegverkeerslawaai zijn uitgevoerd conform de wettelijk voorgeschreven rekenmethode. Er wordt dus niet gemeten. Bij de bepaling van de emissie van het geluid van een weg mag conform de rekenregels géén rekening worden gehouden met bijzondere situaties waar tijdelijk een hogere geluidsemissie plaatsvindt (zoals bijvoorbeeld een nat wegdek). Bij de berekeningen wordt voorts uitgegaan van gemiddelde verkeersintensiteiten. De geluidsniveaus die worden berekend zijn etmaalgemiddelde waarden. Eventueel verhoogde geluidsniveaus tijdens de spitsuren worden hierin verdisconteerd. De spitsperiode kan echter niet afzonderlijk worden beoordeeld. Een toeslag vanwege optrekkend verkeer vindt plaats wanneer er sprake is van een met verkeerslichten geregeld kruispunt. Dit is in de berekeningen verdisconteerd bij bijvoorbeeld de kruispunten van de Universiteitsweg met de Lundlaan en de op- en afritten naar de A28.

De maximale ontheffingswaarde binnen de zone van de rijkswegen is overigens geen 63 dB maar 53 dB. De grenswaarde van 63 dB geldt voor de binnenstedelijke wegen. De grenswaarden gelden alleen voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals wonen, onderwijs (de leslokalen) en zorg. Een onderzoekslaboratorium of proefdiergebouw is op zichzelf geen geluidsgevoelige bestemming.

Hiervoor gelden dan ook geen eisen in de zin van dove gevels. Wel dient de geluidsisolatie van deze gebouwen te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

3. *Bodemtrilling*
   De Wet geluidshinder rept niet over hinder van bodemtrilling. In hoogwaardige onderzoeksgebouwen moet echter grote aandacht worden besteed aan het trillingsaspect. Dit item komt nergens in het voorontwerp aan de orde. Wel wordt gesproken over wonen en onderwijs, dit terwijl de Universiteit Utrecht en de KNAW wel degelijk wetenschappelijk onderzoek verrichten en beide beschikken over specifieke onderzoeksgebouwen. Er is dus sprake van een omissie in het bestemmingsplan. Er loopt overigens momenteel een onderzoek naar de effecten van de EMC en trillingen van de trambaan. In het verleden zijn ook trillingsonderzoeken gedaan ten behoeve van het Hubrecht Instituut en de nieuwbouw van het Proefdiergebouw.

   KNAW merkt op dat de eisen die in 1998 gesteld werden aan de stabiliteit van de betonconstructie van de nieuwbouw van het Proefdiergebouw en het treffen van specifieke fundatietechnische voorzieningen, ook zullen gelden voor de toekomstige nieuwbouw van het Hubrecht Instituut. Dat gegeven samen met de geprognosticeerde groei van de verkeersintensiteit (8%) betekent volgens KNAW een beduidende verslechtering van de huidige toestand.

Reactie
Er gelden inderdaad geen wettelijke milieueisen ten aanzien van bodemtrilling als gevolg van verkeer, waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden. Wel bestaan er richtlijnen voor trillingshinder, de zogeheten SBR (Stichting Bouwresearch) Richtlijnen voor trillingshinder. Deel A van deze richtlijnen betreffen schade aan gebouwen, deel B over hinder voor personen in gebouwen, deel C over verstoring van apparatuur. Deze richtlijnen zijn niet wettelijk vastgesteld. Voor de trillingshinder die kan ontstaan door bouwwerkzaamheden in De Uithof geldt dat de gemeente daarvoor richtlijnen, geënt op de SBR richtlijnen, hanteert bij de vergunningverlening. De verwachting is overigens dat het extra verkeer dermate geringe extra trillingen zal opleveren, dat de onderzoeksgebouwen hiervan geen last zullen krijgen. De extra verkeersbewegingen zullen namelijk hoofdzakelijk plaatsvinden vanaf de rijksweg A28, en de ontwikkeling van de P&R-voorziening is bedoeld om extra verkeer door De Uithof zo veel mogelijk te voorkomen.

Daarnaast merken wij op dat bij de bouw van trillingsgevoelige onderzoeksgebouwen rekening moet worden gehouden met het bestaande en toekomstige verkeer, om verstoring van de apparatuur te voorkomen dan wel te minimaliseren.

4. *Luchtkwaliteit*
   In de Wet milieubeheer zijn geen regels gesteld voor de bescherming van de gezondheid van dieren. Deze bescherming is echter wel de zorg van het Hubrecht Instituut en dan met name de handhaving van de luchtkwaliteit in de dierverblijven voor knaagdieren en handhaving van waterkwaliteit in de aquaria voor zebravissen. Vanwege de ligging van het Hubrecht Instituut is sprake van hoge emissies als gevolg van het verkeer. Om de schadelijke werking van deze emissie te beperken zijn reeds technische maatregelen getroffen.
   Aangezien de emissie volgens de prognoses met 8% zal toenemen, zal het Hubrecht Instituut wederom moeten bezinnen over de te nemen maatregelen om de schadelijke effecten van de toenemende emissies te beperken. Volgens KNAW zal dit in de praktijk nog frequenter wisselen van filtersystemen en het voorbehandelen van aquariumwater betekenen. Ook zal sprake kunnen zijn van toenemende exploitatiekosten.

Reactie
De constatering is juist dat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen regels gelden voor de bescherming van de gezondheid van (proef)dieren. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij de betreffende instelling.
De extra verkeersbewegingen zullen hoofdzakelijk plaatsvinden vanaf de rijksweg A28 en de ontwikkeling van de P&R-voorziening is bedoeld om extra verkeer door De Uithof zo veel mogelijk te voorkomen.

3 Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

Stichting Milieuzorg Zeist e.o. kan zich in principe vinden in de toekomstvisie zoals verwoord in het voorontwerpbestemmingsplan. Wel meent de stichting dat de aanwezige waarden van natuur en landschap door de wijze van bestemmen kennelijk van ondergeschikt belang worden geacht. Juist voor groen had een duidelijke visie in de bestemmingsplantoelichting moeten worden neergezet, waardoor een kwaliteitsimpuls had kunnen worden gegeven (inclusief bijbehorende toekomstige bestemmingen bijvoorbeeld via op te nemen wijzigingsbevoegdheden).

De Stichting het Utrechts Landschap heeft een visie opgesteld voor het gebied ten oosten van Utrecht en in het bijzonder van De Uithof. De Stichting is van mening dat de natuur op De Uithof veel meer kansen biedt dan nu binnen het plan planologisch is verankerd en dat een kwaliteitsimpuls aan de natuur uiteindelijk ook het imago van De Uithof als kennisgebied voor life sciences ten goede zal komen.

De Stichting is van mening dat aan de binnen het plangebied aanwezige waarden van natuur en landschap thans onvoldoende bescherming wordt gegeven. Tevens had de stichting graag gezien dat een gebiedsdekkende inventarisatie was uitgevoerd op basis waarvan een adequate bescherming van aanwezige (en potentiële) natuur en landschapswaarden in het plan was opgenomen. Nu vallen alle gebieden met een bepaalde groene waarde binnen algemene bestemmingen, met uitzondering van een enkele specifieke aanduiding. De locatie waar ringslangen voorkomen en het 'moerasbosje' zou in ieder geval de aanduiding natuur moeten verkrijgen met bijbehorende aanlegvergunningenstelsel. Ook voor relatief floristisch aangegeven gebieden en bepaalde boombeplanting die een ecologische verbinding vormen zou een aanduiding natuurwaarde moeten worden opgenomen op de plankaart. Ook zou het gebied tussen De Uithof en Oostbroek de bestemming 'Groen-Weide' moeten krijgen in plaats van 'Groen'. Water zou op sommige plekken ook de aanduiding natuurwaarde moeten krijgen in verband met (potentiële) hoge natuurwaarden.

De Stichting hoopt dat het huidige stringente parkeerbeleid op De Uithof met de komst van het transferium niet wordt losgelaten. Volgens de stichting moet het transferium 'groen/natuurlijk' zijn en passend in de omgeving, hetgeen gezien de nu opgenomen hoogte (35 m) wellicht tot horizonvervuiling kan leiden vanuit landgoed Sandwijck. Met de in het plan opgenomen maximale bouwhoogten moet meer dan thans het geval is, ook naar de effecten van verstoring van de binnen het omringende landschap aanwezige zichtassen moet worden gekeken.
Om het Fort Hoofddijk haar unieke karakter (cultuurhistorisch en ecologisch) te laten behouden, is er volgens de Stichting alle reden om met name van de verplaatsing van sportvelden, zoals de nu opgenomen wijzigingsbevoegdheid die mogelijk maakt, af te zien. Volgens de Stichting wordt zo gewaarborgd dat er een duidelijke groene buffer tussen het Fort en meer dynamische activiteiten blijft bestaan.

De Stichting is van mening dat met de extra strook/baan van 15 meter, die wordt aangelegd ter zijde van de A28 ten behoeve van de geplande HOV-lijn het ecologisch functioneren van het wildviaduct in gevaar komt en pleit er daarom voor dat de geplande HOV binnen het bestaande wegprofiel A28 wordt ingepast.

Ditzelfde geldt volgens de Stichting voor het geplande fietspad tussen Zeist-West en De Uithof: ook dat leidt tot een verstoring van de aanwezige ecologische verbindingszone terwijl er volgens de Stichting een goed alternatief voor handen is, namelijk een autoluwe Bisschopsweg.

Reactie
Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Visie De Uithof. Deze visie is opgesteld om niet alleen de ontwikkelingsmogelijkheden van De Uithof als kennis- en zorgcentrum te onderzoeken en vast te leggen, maar ook om de groene gebieden in De Uithof zo groot mogelijk te houden en te beschermen.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de grote, waardevolle groene gebieden in De Uithof. Zo is aan de oostelijke zijde van het plangebied een niet onaanzienlijk deel van de daar bestaande bebouwing bij/van de faculteit Diergeneeskunde wegbestemd ten gunste van de bestemming 'Groen – Weide' en is ook de Limalaan voor een groot deel niet als verkeers- en verblijfsgebied opgenomen, maar in de bestemming 'Groen – Weide' en zal deze laan worden omgevormd tot fietsverbinding. De landschapswaarden worden op deze manier versterkt.

De te beschermen natuurwaarden zijn beschermd door middel van een dubbelbestemming natuurwaarden op de kaart opgenomen waardoor ook deze zijn beschermd. De Hoofddijk zal, mede naar aanleiding van deze inspraakreactie, van de oostelijke grens van het plangebied tot aan het fort in het ontwerpbestemmingsplan worden voorzien van de dubbelbestemming landschapswaarden en cultuurhistorie zodat deze groene verbinding tussen de oostelijke plangrens en de Universiteitsweg weer hersteld kan worden.

De bestemming water verzet zich niet tegen natuurwaarden. Met toekomstige, potentiële natuurwaarden kan in een bestemmingsplan geen rekening worden gehouden.

De A28 is in het bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'. De eventuele toekomstige wijzigingen dan wel uitbreidingen van deze rijksweg zijn niet expliciet in het bestemmingsplan opgenomen, maar indien passend binnen deze bestemming wel mogelijk. De HOV-verbinding naar de P&R-voorziening leidt niet tot een verbreding van de A28 in dit plan. Als met het wildviaduct wordt gedoeld op het viaduct ten oosten van Landgoed Oostbroek, dan merken wij op dat dit op ruime afstand van de plangrens van het plangebied van De Uithof is gelegen.

4 Netherlands Institute for Space Research (SRON)

SRON onderschrijft de in de brief van 15 september 2009 van de Universiteit Utrecht geformuleerde zienswijzen en verzoekt de reactie van de UU te beschouwen als een reactie van SRON. Het uitgangspunt is dat SRON ook na de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan De Uithof ongehinderd zijn bedrijfsactiviteiten kan continueren.

Reactie
Voor de beantwoording van de reactie van de Universiteit Utrecht verwijzen wij naar de reactie onder punt (10). Overigens zal de SRON haar werkzaamheden ongehinderd kunnen voortzetten.

Op 29 september 2009 heeft het SRON een aanvullende brief gestuurd met de volgende opmerkingen:

SRON wil in dit stadium niet uitsluiten dat het stuk grond dat in § 5.6.1 wordt genoemd, waarvan op basis van een 'worst-case-scenario' wordt vastgelegd dat toekomstig bouwplan 1 alleen bestemd mag zijn voor opslag, voor iets anders dan opslag gebruikt mag worden. In een later stadium bij mogelijke bouwplannen voor herhuisvesting van SRON zou deze plek wat SRON betreft beschikbaar moeten zijn onder gelijke bestemmingsvoorwaarden als de rest van bedoeld noordelijk gebied. Volgens de SRON is het voorbarig ander gebruik dan opslag uit te sluiten zonder dat duidelijk is hoe de rest van dit gebied in de toekomst gebruikt gaat worden.
Ieder toekomstig gebruik zal getoetst moeten worden aan normen voor veiligheid en bij die toets zal moeten blijken of een en ander verantwoord is.

Reactie
In het kader van het onderzoek inzake externe veiligheid is een ander gebruik dan ten behoeve van een arbeidsextensieve functie, zoals opslag, niet mogelijk. Deze beperking tot opslag is ook een directe vertaling van de op 23 september 2009 verleende vrijstelling met toepassing van artikel 19 WRO (oud) ten behoeve van opslag van datacommunicatiegegevens.

5 Stichting Het Utrechts Landschap

Stichting Het Utrechts Landschap is van mening dat in het plan versterking van de relaties natuur, landschap en recreatie als wens wordt benoemd, maar dat er geen nadere uitwerking aan wordt gegeven; de historische Hoofddijk heeft steeds meer te lijden onder druk verkeer en sterkte parkeeroverlast, terwijl behoefte om veilig te kunnen fietsen en wandelen steeds groter wordt.

Stichting Het Utrechts Landschap onderschrijft van harte de lijn om de weilanden van Diergeneeskunde 'groen' en onbebouwd blijft, alleen zou dit zich moeten uiten in een meer op natuur en ecologische functies gericht beheer; in ieder geval op een aantal percelen of desnoods alleen langs perceelsranden.

Stichting Het Utrechts Landschap ziet de functieaanduidingen 'landschapswaarden' en/of 'natuurwaarden' nergens terug op de plankaart, terwijl deze zich bij uitstek lenen voor de bestaande waardevolle landschapselementen in De Uithof. Stichting Het Utrechts Landschap vraagt zich af waarom deze functieaanduidingen hier (en op andere locaties) niet zijn toegepast.

Reactie
Zie de gemeentelijke reactie onder inspraakreactie 3.

6 Sportcentrum Olympus Utrecht

De Utrechtse Studenten Sportstichting Mesa Cosa behartigt de belangen van de sporters in De Uithof. De stichting stelt de volgende wijzigingen voor in de regels:

1. Uitbreiding van de bestemmingsomschrijving voor sport (artikel 10.1) met een subartikel dat het 'bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse door een sportcafé' toestaat';
2. Uitbreiding van artikel 10.1.f van de regels uit te breiden met 'nutsvoorzieningen en pomp- en sproei-installaties';
3. Uitbreiding van artikel 10.2.1 met de mogelijkheid tot plaatsing van materiaalbergingen, een werkplaats en een berging voor machines voor onderhoud van de velden;

4. Aanpassing hoogte ballenvangers: voor de sporten is een maximale hoogte van 6 meter noodzakelijk voor de ballenvangers (nu 5 meter in artikel 10.2.2);
5. Aanvulling op artikel 10.4: 'burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 10.1 ten behoeve van het vestigen van een kinderdagverblijf en/of buitenschoolse opvang, mits deze geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving heeft, in de vorm van geluids-, verkeers- of parkeeroverlast';
6. Vergroting van het gebied met de aanduiding 'Sport' vanwege de verplaatsing van de bestaande sportvelden naar een plek tussen Sciencestrook en de kassen bij de Botanische tuin (aangeven op bijgeleverde kaart);
7. Op een bijgeleverde kaart wordt verzocht twee gebieden binnen het 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekenmerkt, deze te wijzigen in de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied'.

Reactie
De voorgestelde aanpassingen 1, 2, 4 en 5 zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

De voorgestelde aanpassing onder 3 is opgenomen in het bestemmingsplan middels een ontheffingsmogelijkheid om buiten het bouwvlak te bouwen. De randvoorwaarden hierbij zijn dat het slechts gebouwen mogen betreffen ten behoeve van opslag en onderhoud, en de gezamenlijke oppervlakte van de afzonderlijke gebouwen buiten het bouwvlak maximaal
250 m^2 bedraagt, de hoogte van de gebouwen maximaal 5 meter bedraagt en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

De voorgestelde aanpassing onder 6 is aangepast op de plankaart. Voor dit gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen van de bestemming 'Tuin - Botanisch' naar de bestemming 'Sport'. Door de keuze voor een wijzigingsbevoegdheid dient bij het opstellen van een wijzigingsplan wederom worden bekeken naar de eventuele aanwezigheid van ringslangen in de composthopen in het volkstuinengebied.

De voorgestelde aanpassingen gesteld onder 7 worden niet overgenomen. De bestemming van deze gronden blijft 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangezien deze bestemming het meest overeenkomt met de hoofdfunctie van deze gronden.

7 Vrienden van Amelisweerd

De vereniging is tevreden dat er nu een afwegingskader ligt waarop de inwoners van de stad kunnen reageren, al had dit sneller gekund. De vereniging is verbaasd dat de afspraken die destijds (discussie 1994/1995) zijn gemaakt over de landschappelijke en ecologische voorwaarden compensatiemogelijkheden slechts zeer ten dele zijn uitgevoerd, en dat deze niet nog eens expliciet worden herhaald in het thans voorliggende voorontwerp. De vereniging waardeert het dat de Toulouselaan wordt afgesloten en heringericht en is tevreden over het feit dat De Uithof een duidelijke bebouwingsstructuur kent, overeenkomstig het provinciale Streekplan 2005-2015. De vereniging mist echter in meer algemene zin het uitwerken en nakomen van verder afspraken om ecologische kwaliteiten in het gebied te beschermen. De vereniging pleit voor een stevigere bescherming en ontwikkeling van natuurwaarden door een bufferzone noordelijk van de landgoederen Amelisweerd en Rhijnauwen een natuurbestemming te geven en de gewenste en afgesproken ecologische verbindingszone tussen en langs de landgoederen Amelisweerd/Rhijnauwen en Oostbroek ook inderdaad de titel te geven en als zodanig - eventueel in overleg met partijen als Het Utrechts Landschap - te ontwikkelen.

Volgens de vereniging dient het moerasbosje naast de studentenhuisvestinglocatie de bestemming 'natuur' te krijgen. De vereniging onderschrijft het pleidooi van andere organisaties om het groen binnen De Uithof waar mogelijk kwalitatief te versterken.

Daarnaast vindt de vereniging te weinig in het bestemmingsplan terug dat De Uithof nadrukkelijk in beeld komt als te ontwikkelen en te verbeteren entree voor de landgoederen. Voorgesteld wordt om in of bij de voormalige boerderij De Uithof een uitspanning te creëren zoals het Theehuis Rhijnauwen. Dat kan tevens dienen als entree voor wandel- en fietsroutes in het gebied en route-informatiepunt.

De parkeerterreinen in De Uithof kunnen worden gebruikt als parkeervoorziening voor het bezoek van de landgoederen (deze parkeerplaatsen zijn praktisch leeg in het weekend).

Reactie
Wij nemen aan dat met de door de vereniging vermelde afspraken de afspraken worden bedoeld die rond 1993 zijn gemaakt tussen de gemeente en de SSH naar aanleiding van de bouw van de studentenwoningen aan de Cambridgelaan. Deze afspraken gaan onder andere over de groenstructuur in De Uithof, het verkeersluw maken van de Toulouselaan (dit verkeersbesluit is genomen in 2000) en de aanleg van en plasdrasstrook langs de Toulouselaan.

Daarnaast zijn afspraken gemaakt over het aanpassen van de infrastructuur, verwijderen van de weg op de Toulouselaan, fietsroutes maken, kruisingen aanpassen, herstel van de oorspronkelijke verkaveling, aanpassen van de omgeving aan de nieuwe infrastructuur met versterking cultuurhistorisch landschap als uitgangspunt.

Het resultaat van deze afspraken is zowel in de Visie De Uithof opgenomen als in het bestemmingsplan De Uithof. Zo is expliciet de bestemming 'Groen – Weide' opgenomen voor het gebied ten zuiden van de Cambridgelaan, waarbij de Toulouselaan geen verkeersbestemming meer heeft: de doorgaande weg wordt hier verwijderd. Deze maatregelen zijn ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van het landschap tussen De Uithof en Amelisweerd.

Niet alle afspraken zijn uitgevoerd. De redenen hiervoor zijn van technische aard betreffende financiële uitvoerbaarheid of strijdigheid met de cultuurhistorische waarde van het landschap, zoals het verleggen van de primaire watergang ten zuiden van de Toulouselaan, het aanpassen van het slootpatroon en het vergroten van de weilanden.

Andere afspraken zijn juist weer toegevoegd: het herprofileren van het weiland ingesloten door Toulouselaan, Helsinkilaan, Cambridgelaan en de primaire watergang en het herprofileren van de bocht oostelijk deel van de Toulouselaan.

Het bestemmingsplan maakt overigens de aanleg voor wandelpaden mogelijk. In het bestemmingsplan wordt ook mogelijkheid geboden voor aanvullende routes voor recreatie waardoor de recreatieve waarde van de oostkant van Utrecht vergroot kan worden. Het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, en de nog te realiseren P&R-voorziening sluiten hierbij aan. De gebruikswaarde van het P&R voor recreatief gebruik wordt ook verhoogd door het beter zichtbaar maken van het Fort Hoofddijk en het beter toegankelijk maken van de Hoofddijk.

Naast voormelde maatregelen heeft het college op 22 september 2009 ingestemd om samen met vier partners een visie te ontwikkelen voor De Uithof en de directe omgeving, op ecologisch, landschappelijk en recreatief gebied. Daarvoor hebben de partners de intentieovereenkomst '4U' ondertekend.

De vier partners zijn de stad Utrecht, de Universiteit Utrecht, het Universitair Medisch Centrum Utrecht en Het Utrechts Landschap. Het Utrechts Landschap is initiatiefnemer en trekker van het opstellen van de visie.

Het Utrechts Landschap heeft subsidie aangevraagd bij het VSB-Fonds. Met het opstellen van de visie wil Het Utrechts Landschap een aanzet maken voor de verbetering van de kwaliteit van de natuur, de leefomgeving en de recreatie aan de oostelijke stadsrand van Utrecht. De visie is gericht op De Uithof, maar zal nadrukkelijk aandacht geven aan de relatie De Uithof - buitengebied - stad Utrecht. De gebruikers van De Uithof worden ook betrokken bij het opstellen van de visie. De subsidie is toegekend onder voorwaarde dat een intentieverklaring met meerdere partijen kan worden overlegd.

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van een entreegebouw annex theehuis langs de Leuvenlaan mogelijk, ter plaatse van de aansluiting met de Hoofddijk als ontsluiting van het Fort en de Hortus. Een uitspanning in de voormalige boerderij De Uithof is vooralsnog niet aan de orde.

8 Werkgroep Natuurlijk Zeist-West

Naar de mening van de werkgroep wordt het (landschappelijk fraai) gebied door de voorgestane ontwikkelingen te zwaar belast, en is er onvoldoende ruimte om met behoud van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten en uitstraling van het gebied het in het bestemmingsplan beschreven ruimtelijk programma uit te voeren.

De bezwaren van de werkgroep tegen een groeiscenario:
- Waar Nederland in de toekomst krimpt, is groei van bouwvolumes in wezen niet nodig, maar kan worden volstaan met transformatie van bestaande bebouwing om de nodige vernieuwingen te realiseren. Er is geen maatschappelijke noodzaak voor groei;
- Inzetten op groei betekent in wezen voorzieningen en werkgelegenheid elders aftappen. De Utrechtse regio heeft dat niet nodig en de vraag is welke kwalificatie moet worden verbonden aan het inzetten op sterke groei ten koste van andere regio's;
- De vraag doet zich voor of de Utrechtse regio door de sterke toename van bebouwing en infrastructuur haar aantrekkelijkheid en daardoor haar economische aantrekkelijkheid en kracht juist niet verliest.

1. *Bouwhoogte*
   Volgens de werkgroep kan men ook de waarden van de naastgelegen natuurgebieden in acht nemen door bijvoorbeeld een overwegend groene overgang in te richten en te letten op de bebouwingshorizon. De werkgroep acht de bouwhoogten boven de 20 meter niet aanvaardbaar en verzoekt om de planbepalingen die dit mogelijk maken, te wijzigen. De werkgroep acht het niet juist dat op pagina 43 wordt gesteld: 'het toepassen van accenten van 60 tot 80 meter een geëigend middel (is) om het bijzondere karakter van dit gebied te benadrukken'. De werkgroep merkt op dat deze stelling in de toelichting blijft zonder enige onderbouwing. De kwaliteiten van het gebied worden juist als groen, cultuurhistorisch en ecologisch ingebed in groen beschreven. Volgens de werkgroep ontbreekt enige logische gevolgtrekking dat hoogbouw een geëigend middel zou zijn om het bijzondere karakter van het gebied te benadrukken.

   Een ander bezwaar van de werkgroep is dat er nu reeds hoogteaccenten zijn.

Toevoegen van meer hoogteaccenten leidt tot een massieve hoogbouw-uitstraling, welke gezien de eerder genoemde beschrijving van relaties met het omliggende gebied volgens de werkgroep ongewenst is.

Reactie
Voor de keuze voor hoogteaccenten verwijzen wij naar de Hoogbouwvisie van de gemeente Utrecht. Deze Hoogbouwvisie is op 13 januari 2005 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het is een bewuste keuze voor De Uithof om compact te bouwen. Dat verklaart de stedenbouwkundige opzet voor dit gebied. De essentie is om het bebouwd oppervlak zo klein mogelijk te houden en zoveel mogelijk de bebouwingshoogte te benutten. Op deze wijze wordt voorkomen dat de uitbreiding op De Uithof ten koste gaat van het omringend landschap. In het bestemmingsplan is dit terug te vinden in de bouwclusters en bouwblokken. Daarnaast is er sprake van een functionele zonering. Het uitbreidingsprogramma is niet binnen de bouwclusters uitwisselbaar.
Dat verklaart waarom de hoogteaccenten over het gehele gebied te vinden zijn. Hierbij moet wel vermeld, dat de hoogste accenten (tot 80 meter) alleen langs de centrale-as (Padualaan/Heidelberglaan) gerealiseerd kunnen worden.

De compacte stedenbouwkundige opzet van het plangebied maakt ook dat de gebouwen met een grotere bouwhoogte (de accenten), een samenhangend 'ensemble' vormen (zie ook de Hoogbouwvisie). Op deze wijze wordt de samenhang en de herkenbaarheid van dit gebied specifiek in Nederland en voor de stad Utrecht en haar omgeving. Deze stedenbouwkundige opzet is ook de inspirerende conditie voor vernieuwende en spraakmakende architectuurvormen die passend zijn voor een innoverende Universiteit.

Er is ambtshalve voor gekozen om de gemiddelde bouwhoogte van de bestaande gebouwen als maat op te nemen voor de maximale bouwhoogte voor de clusters en kavels: deze bedraagt 35 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan bleek de maximale bouwhoogte van 20 meter niet overal overeen te komen met de bestaande bebouwing: op diverse plaatsen stak de bestaande bebouwing door deze maximale bouwhoogte heen. De maat van 35 meter is ook beter passend bij de gebouwen met de type functies zoals aanwezig in De Uithof en deze bouwhoogte wordt ook representatief geacht voor De Uithof. De hoogte van 35 meter geldt voor de bouwclusters en de bouwkavels, met uitzondering van de drie oostelijke clusters van Diergeneeskunde en het bouwblok voor woningbouw aan de zuidzijde. Hier bedraagt de hoogte maximaal 20 meter. Daarnaast zijn de Bisschoppen en de bouwkavel 9b zodanig op de plankaart ingetekend dat beide hoogteaccenten mogelijk worden gemaakt binnen de regels en bijbehorende plankaart.

Deze gekozen bebouwingsmogelijkheden bieden voldoende ruimte en flexibiliteit voor verdere ontwikkeling van de universiteitscampus, zonder afbreuk te doen aan de keuze voor compacte bouw en instandhouding van het omringende landschap.

2. *Luchtkwaliteit*
   Het bevreemdt de werkgroep dat de verkeersstromen die de bouw van de P&R-voorziening met zich meebrengt niet zijn betrokken bij de luchtkwaliteitsberekeningen. Daarnaast is de plaats en ontsluiting van de P&R-voorziening al bepaald en vraagt de werkgroep zich af of haar zienswijzen over de P&R-voorziening nog wel goed kunnen worden afgewogen.

Reactie
In het luchtonderzoek zijn berekeningen voor de jaren 2010 en 2020 uitgevoerd, zowel voor de autonome situatie als voor de bestemmingsplansituatie. In 2010 zullen logischerwijs de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen nog niet zijn gerealiseerd, hoewel daar in het luchtonderzoek wel als theoretische mogelijkheid van is uitgegaan. De berekeningen voor 2010 betreffen dus een 'worst case scenario'.

Zoals inspreker al aangeeft is in een eerder stadium reeds de keuze gemaakt om binnen het plangebied een P&R te bouwen. Deze keuze is gebaseerd op de door het Universitair Medisch Centrum Utrecht, de Universiteit Utrecht, de Hogeschool Utrecht en de gemeente op 19 januari 2006 gesloten samenwerkingsovereenkomst.

3. *Parkeervoorzieningen*
   Volgens de werkgroep is het onduidelijk of er voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd: een parkeerbalans ontbreekt. Er kan niet worden getoetst of het bestemmingsplan niet nieuwe parkeerproblematiek gaat veroorzaken. De werkgroep maakt bezwaar tegen het in de toekomst afwentelen van een tekort aan parkeerplaatsen op het groen en verwacht daarom een heldere beschouwing over het voldoen aan een aanvaardbare parkeernorm.

   Volgens de werkgroep dient daarbij rekening te worden gehouden met het gestelde in paragraaf 4.5 dat de 2.000 extra woningen in eerste instantie zijn bestemd voor studenten, maar dat deze ook kunnen worden gebruikt voor andere doelgroepen (met een ruimere parkeervraag/parkeernorm).

Reactie
Parkeernormen worden niet opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het gebied zal een bereikbaarheidsconvenant worden opgesteld om duidelijke afspraken te maken over de bereikbaarheid van De Uithof en welke maatregelen hiervoor moeten worden genomen.

4. *Bestemming 'Groen'*
   De werkgroep acht het niet juist dat binnen de bestemming Groen ook extra waterberging mogelijk is, omdat dit afbreuk doet aan deze bestemming. Naar de mening van de werkgroep kunnen groenbestemmingen, waarvan het onverharde karakter en dus het inzijgend vermogen in zekere zin onbeperkt kunnen worden aangetast, niet als onverharde oppervlakte tellen in een watertoets. Door binnen de bestemming groen verhardingen en bouwwerken toe te staan, kloppen de oppervlakken niet meer die in aanmerking worden genomen voor de watertoets.

   Ook is de werkgroep het niet eens met het feit dat binnen groen fiets- en wandelpaden en ontsluitingswegen kunnen worden aangelegd die niet dienstbaar zijn aan de bestemming. Deze mogelijkheid doet eveneens teveel afbreuk aan de groenbestemming.

Reactie
De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn juist geschikt en ook in de huidige situatie al in gebruik voor onder andere fiets- en wandelpaden. Ook in de Visie De Uithof zijn deze gronden grotendeels bestempeld als 'park'. Deze parkgronden betreffen een groot deel van de open ruimte en zijn toegankelijk voor de gebruikers van De Uithof en biedt mogelijkheden voor aanleg van recreatieve wandel en fietsroutes.

De waterbeheerder (het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) heeft nadrukkelijk verzocht om mogelijkheden voor waterberging op te nemen in het bestemmingsplan, gelet op het feit dat binnen de bouwvlekken op de kaart het verhard oppervlak zal kunnen toenemen. Omdat nu nog niet duidelijk is waar die waterberging zal worden gerealiseerd, is ervoor gekozen waterberging mogelijk te maken in de groenbestemmingen. Water doet niet perse afbreuk aan de bestemming 'Groen' en 'Groen - Weide', maar kan deze, met een goed inpassing, versterken en nieuwe kansen bieden voor natuurontwikkeling.

5. *Bestemming 'Groen – Weide'*
   De onbebouwde groengebieden, weilanden, aan de oost- en zuidzijde van het plangebied hebben de bestemming Groen – Weide gekregen. Om het van oudsher aanwezige karakteristieke verkavelingspatroon in het zuidelijke gedeelte te beschermen, is een aanduiding 'specifieke vorm van waarde – verkaveling' opgenomen met bijbehorend aanlegvergunningstelstel. Deze aanduiding heeft de werkgroep niet aangetroffen. De werkgroep meent dat alle gebieden 'Groen – Weide' via een aanlegvergunningstelstel moeten worden beschermd, en niet alleen de gebieden met de niet aangetroffen aanduiding.

   Tegen de mogelijkheid van extra waterberging binnen deze bestemming heeft de werkgroep bezwaren, omdat dat afbreuk doet aan de bestemming 'Groen – Weide'.

Reactie
In het voorontwerp is reeds op de plankaart ten zuiden van de Cambridgelaan een aanduiding 'specifieke vorm van waarde – verkaveling' opgenomen. Op de legenda is aangegeven hoe deze aanduiding is te herkennen.

Zoals hierboven vermeld doet water niet perse afbreuk aan de groenbestemmingen, maar kan deze, met een goed inpassing, versterken en nieuwe kansen bieden voor natuurontwikkeling.

6. *Ecologisch onderzoek*
   De werkgroep vindt dat zonder motivering te weinig is gedaan met de aanbevelingen van het ecologisch onderzoek:
   - onderzoek laten uitvoeren naar het voorkomen van vleermuizen op De Uithof, naar het terreingebruik van de dieren en naar de effecten van de ingrepen;
   - bij de tuinders navragen of ringslangen bij de moestuinen worden gezien of dat bekend is of eieren in de composthopen worden afgezet;
   - in mei-juni de kansrijke plekken op bijzondere planten controleren;
   - ingrepen aan groene en blauwe elementen in de periode augustus-november uitvoeren;
   - indien mogelijk de mooie en interessante stukjes groen (Figuur 2 G1, G2, G3)handhaven, vooral het bloemrijk graslandje aan de Bolognalaan (G2).

Reactie
Ten behoeve van het bestemmingsplan is een quickscan ecologie uitgevoerd. In aanvulling daarop is ook onderzoek gedaan naar de vleermuizen in De Uithof (zie bijlagen bestemmingsplan). De vliegroutes van de vleermuizen zijn op de kaart aanduid met 'natuurwaarden' waardoor deze routes via bomenrijen niet zondermeer mogen worden aangetast. Bij voorgenomen bouwactiviteiten of andere werkzaamheden in het plangebied zal het kunnen voorkomen dat een ontheffing op grond van de Flora en faunawet nodig is, bijvoorbeeld wanneer er plannen zijn om de composthopen te verplaatsen. Dan dient onderzoek aan te tonen of een ontheffing nodig in het kader van de Flora- en faunawet.

Mocht in de toekomst gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om deze gronden om te zetten naar sportgronden (zie plankaart en bijbehorende regels), dan dient ten behoeve van het wijzigingsplan te worden onderzocht of de ringslangen zich in de composthopen bevinden en mocht dit inderdaad het geval zijn, dan dient tijdig een ontheffing te worden aangevraagd. Bij andere werkzaamheden zal altijd moeten worden bezien in welke periode de werkzaamheden kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld buiten het broed- of bloeiseizoen.

7. *Aanlegvergunningplicht*
   Volgens de werkgroep heeft het planvoorschrift zo'n ruime werking dat feitelijk het oude bestemmingsplan blijft bestaan:
   'Het in lid 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
   - werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud
   - werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mee mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.'
   De ongebruikelijke toevoeging *'of mag worden begonnen'* schept een onbeperkt overgangsrecht en leidt tot onduidelijkheid over de rechtssituatie. Dit artikel kan vervallen aangezien het overgangsrecht al elders is geregeld.

Reactie
De gebruikte formulering is een gangbare bij aanlegvergunningen in bestemmingsplannen, en werkzaamheden die mogen worden begonnen zijn uitsluitend werkzaamheden waarvoor reeds een vergunning is verleend maar die nog niet zijn aangevangen.

8. *Aanlegvergunning*
   De werkgroep onderschrijft de strekking en bedoeling van dit planvoorschrift volledig. Het is volgens de werkgroep alleen onvolkomen geformuleerd:
   'Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werkzaamheden uit te voeren: het gelijktijdig kappen van **één** of meer naast elkaar staande bomen'. Het verbod om gelijktijdig 'één naast elkaar staande boom' te kappen, kan volgens de werkgroep tot misverstanden leiden.

Reactie
Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de zinsnede in de regels gewijzigd in '(...) het gelijktijdig kappen van twee of meer naast elkaar staande bomen.'

9. *Algemene procedureregels*
   Naar de mening van de werkgroep is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot ontheffing of het stellen van nadere eisen met bijbehorende stukken gedurende twee weken veel te kort (zie artikel 42 van de regels).

Reactie
Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De wetgever biedt deze mogelijkheid en binnen de gemeente Utrecht is een ter inzage legging van 2 weken voor een ontheffing gebruikelijk om binnen een redelijke termijn te kunnen beslissen op een verzoek om ontheffing.

10. *Plankaart*
    1. De groene invulling van de op- en afritten van de A28 en de omzoming van het huidige sportveld bij de A28, moet de bestemming 'Groen' krijgen. Dit als overgang naar het gebied van de Stichtse Lustwarande (langs de Utrechtseweg in De Bilt). Vanwege de Stichtse Lustwarande is ook een goede inpassing van het viaduct met de op- en afritten over de A28 van groot belang;
    2. De parkeergarage langs de A28 ligt op een ongelukkige plaats en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit in een belangrijk gebied. Een betere locatie is tussen bebouwing of afgeschermd met bomensingels. Een hoogte van 15 meter acht de werkgroep maximaal toelaatbaar, in plaats van de opgenomen 35 meter die een enorme horizonvervuiling zal veroorzaken;
    3. De boerderij/kinderopvang aan de Hoofddijk 49 moet niet ruimer en hoger bebouwd kunnen worden dan in de huidige situatie. Dit om landschappelijke en cultuurhistorische redenen gezien de ligging bij Oostbroek.

Reactie

Ad 1. Het afzonderlijk bestemmen tot groen van groene middengebieden in op- en afritten van rijkswegen is niet gebruikelijk en ook niet wenselijk omdat daarmee een uiterst gedetailleerde bestemmingsregeling zou worden gecreëerd die bij elke geringe wijziging leidt tot tijdrovende en kostbare bestemmingsplanherzieningen. Ook in het nog geldende bestemmingsplan zijn de op- en afritten bestemd tot verkeersdoeleinden. Het viaduct over de A28 wijzigt niet in dit bestemmingsplan.

Ad 2. Voor de beantwoording van deze inspraakreactie verwijzen wij u naar de reactie onder het kopje 'Luchtkwaliteit'.

Ad 3. Mede naar aanleiding van deze reactie en in verband met de in de nabijheid aanwezige gasleiding, is besloten om de huidige contouren vast te leggen, zodat uitbreiding (met uitzondering van kleine uitbreidingsmogelijkheden in de hoeken van de huidige bebouwing, van het kinderdagverblijf niet mogelijk is.

Verder verwijst de werkgroep naar de zienswijzen ingediend door de Stichting Milieuzorg Zeist en omstreken en verzoekt deze als ingevoegd in haar zienswijzen te beschouwen.

Reactie
Voor de beantwoording van de inspraakreactie van de Stichting Milieuzorg Zeist verwijzen wij naar de beantwoording onder (3).

9 SSH

SSH benadrukt dat in de periode tot 2017 (wanneer op het huidige KPN-terrein een nieuw complex tot stand kan komen van circa 800 eenheden) De Uithof een uitgelezen kans biedt voor de oplevering van grote studentencomplexen teneinde gelijke tred te kunnen houden met de groei van de studentenaantallen.

Deze gedachtengang past uitstekend in de opvatting van de gemeente over De Uithof, zoals vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan waarin wordt voorzien in een toename met circa 2.500 studenteneenheden. Volgens SSH getuigt het voorontwerpbestemmingsplan van visie: 'De Uithof kan op grond van het plan de grootste campus van Nederland worden en een essentiële bijdrage leveren aan het verminderen van de kamerbehoefte in Utrecht'.

Reactie
Van deze reactie is met instemming kennis genomen.

10 Buurtschap Amelisweerd – Rhijnauwen

Allereerst excuseert inspreker zich voor de late reactie en hoopt dat zijn reactie toch betrokken kan worden bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan.

Buurtschap Amelisweerd – Rhijnauwen is een organisatie voor mensen die op of direct grenzend aan de landgoederen Nieuw- en Oud- Amelisweerd en Rhijnauwen woonachtig zijn. Inspreker is niet tegen ontwikkelingen, maar mist wel een integrale visie op de ontwikkeling van het Uithofgebied als geheel en in relatie tot de omgeving. In het voorliggende plan overheerst de rode sectorale invalshoek. Daarnaast heeft ook het gebied buiten de rode contour recht op een volwaardig bestemmingsplan.

Volgens de buurtschap maakt het voorontwerpbestemmingsplan duidelijk dat maximale ruimte wordt gezocht voor bedrijvigheid, sciencepark, wonen, onderwijs en zorg, maar wordt nagelaten deze uitbreidingen te motiveren en aan te geven wat de ruimtelijke consequenties hiervan zijn op bijv. het gebied van verkeer, parkeren, landschap en ecologie. Ook wordt volgens de buurtschap geen richting gegeven aan eventuele bouwactiviteiten (kavelgrenzen worden als bouwgrens aangenomen), bestemmingen worden grof omschreven waardoor de weg vrij is voor ontwikkelingen die wellicht niet gewenst zijn). Volgens de buurtschap is het vanuit de landgoederen gewenst dat ook eisen worden gesteld en geformuleerd ten aanzien van de hoogte van gebouwen. Het zwaartepunt van de kritiek van het buurtschap richt zich op een gebrek aan visie op de groene component. Volgens de buurtschap worden in het plan mooie woorden over de aspecten landschap, ecologie en goede milieuomstandigheden uitgesproken, maar blijft het duister hoe men zich dit voorstelt.

Dit geldt voor het 'groen' binnen het plangebied, maar ook voor de relatie met het omringende gebied. De buurtschap zou er de voorkeur aan geven wanneer gewerkt wordt aan een geleidelijke overgang op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie in de richting van de landgoederen. Typerend vindt zij dat op de plankaart het groene gebied rond de 'rode'-contour alleen de bestemming 'weide' heeft, terwijl er volgens het buurtschap alle reden is de nodige nuanceringen aan te brengen. Volgens de buurtschap zijn er grote potentiële waarden aanwezig gezien grondsoort en waterhuishouding. De buurtschap is van mening dat geen duidelijkheid wordt gegeven ten aanzien van verbindingszones en landschappelijke voorzieningen. De buurtschap ziet in het voorontwerpbestemmingsplan niet de resultaten terug van diverse onderzoeken (Effectenstudie ecologie en verstedelijking De Uithof, Verstedelijking Uithof in relatie tot Amelisweerd, Groenstructuurvisie De Uithof, Groen- en landschapsplan zuidwestelijk deel van De Uithof) terug en vraagt dringend om een integrale visie op het groen voor het gehele Uithofgebied en in relatie tot het omringende gebied zoals de landgoederen, waarvoor momenteel door de gemeente een beheersplan wordt voorbereid.

Reactie
De uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan De Uithof zijn gebaseerd op en een vertaling van de bestuurlijk tussen de gemeente Utrecht en de Uithofpartners vastgestelde Visie De Uithof 2007. In deze visie is aangegeven dat de ontwikkelingsmogelijkheden niet verspreid door de gehele Uithof mogen plaatsvinden, maar moeten worden geconcentreerd in bepaalde zones en langs de Universiteitsweg. Op die manier wordt zoveel mogelijk van het aanwezige groene landschap gespaard. Aan de oostelijke kant van het plangebied zijn de mogelijkheden voor een groene invulling verruimd door ten oosten van Diergeneeskunde enkele gebouwen weg te bestemmen en de Limalaan als verkeerbestemming te laten vervallen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 22 september 2009 ingestemd om samen met vier partners een visie te ontwikkelen voor De Uithof en de directe omgeving, op ecologisch, landschappelijk en recreatief gebied. Daarvoor hebben de partners de intentieovereenkomst '4U' ondertekend. De vier partners zijn de stad Utrecht, de Universiteit Utrecht, het Universitair Medisch Centrum Utrecht en Het Utrechts Landschap. Het Utrechts Landschap is initiatiefnemer en trekker van het opstellen van de visie.

Reactie Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht en het Universitair Medisch Centrum Utrecht

11 Universiteit Utrecht (UU)

Universiteit Utrecht heeft een inspraakreactie ingediend die meerdere aspecten kent. Deze aspecten zijn hieronder per thema aangegeven. Naast deze opmerkingen heeft de Universiteit Utrecht een kolommenstuk aangeleverd met merendeel tekstuele opmerkingen. De beantwoording hiervan is aan deze nota toegevoegd. Deze beantwoording ziet alleen op die aspecten die nadere toelichting behoefden. De overige door de Universiteit Utrecht gemaakte opmerking in dit kolommenstuk zijn overgenomen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

1. *Bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijs'*
   *V*olgens de Universiteit Utrecht beperkt de bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijs' (artikel 8) ten onrechte de hoofdfunctie tot onderwijsdoeleinden. De hoofdfunctie van deze bestemming moet volgens de Universiteit Utrecht in overeenstemming worden gebracht met alle taken voortvloeiend uit artikel 1.3 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek (WHW). Dit behelst een gelijkwaardige positie tussen onderwijs, onderzoek en patiëntenzorg. Hierbinnen is het goed mogelijk om bijvoorbeeld een universitair research lab, een instellingsapotheek of dierenkliniek te realiseren. Artikel 8 lid 1 sub f is in de huidige vorm te complex en polyinterpretabel. Deze kan worden herschreven, waarbij de Universiteit Utrecht kan instemmen met de beperkende opmerkingen die in dit lid na de dubbele punt zijn geformuleerd ten aanzien van kennisintensieve bedrijvigheid.

   De Universiteit Utrecht constateert dat binnen de bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijs' het gebruiken van een kavel (of cluster) door een publiek gefinancierde researchinstelling ten onrechte is uitgesloten. Reparatie kan volgens Universiteit Utrecht geschieden, hetzij door een verruiming van de bestemmingsomschrijving in art. 8.1, hetzij door aanvullend een 'Wro-zone wijzigingsgebied' op de plankaart aan te brengen. De eerste oplossing lijkt volgens de Universiteit Utrecht de voorkeur te moeten krijgen.

   Het volgende wordt voorgesteld:
   In artikel 8 lid 1 ad a van de regels moet 'onderwijsdoeleinden' worden vervangen door 'doeleinden voortvloeiend uit artikel 1.3 van de Wet op het hoger onderwijs en het wetenschappelijk onderzoek (WHW).

   In artikel 8 lid 1 ad f te herschrijven op een zodanige wijze dat publiek gefinancierde onderzoeksinstituten zich ook zelfstandig op de aangewezen gronden kunnen vestigen (mits zij voldoen aan de reeds geformuleerde beperkende bepalingen) en dat verder aan de hoofdfunctie onder- dan wel nevengeschikte werkzaamheden toegestaan worden voor de reeds aangeduide bedrijvigheid.

Reactie
Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de bestemmingsomschrijving in artikel 8 lid 1 aangepast en luidt deze als volgt:

De voor Maatschappelijk - Onderwijs aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. onderwijsdoeleinden, te weten wetenschappelijk onderwijs en hoger beroepsonderwijs en bijbehorende voorzieningen;
b. patiëntenzorg;
c. wetenschappelijk onderzoek die voornamelijk arbeidsextensief is en een duidelijke en aantoonbare relatie heeft met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte dan wel nevengeschikte werkzaamheden die in hoofdzaak zijn gericht op onderzoek en ontwikkeling en kennisintensieve bedrijvigheid: die voornamelijk arbeidsextensief zijn en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;

Op deze wijze is, naar de mening van de gemeente, sprake van een afdoende weerspiegeling van de in artikel 1.3 van de Wet op het hoger onderwijs en het wetenschappelijk onderzoek opgesomde taken van de Universiteit Utrecht en de Hogeschool Utrecht. Het rechtstreeks verwijzen naar dit artikel in de regels in niet wenselijk, aangezien dit artikel een ander belang dient en niet geschikt is om te dienen als juridisch planologisch kader.

2. *Bestemming 'Maatschappelijk – Gezondheidszorg'*
   Volgens de Universiteit Utrecht wringt de bestemming 'Maatschappelijk – Gezondheidszorg' met de primaire taken van het academisch ziekenhuis. Deze bestaan uit gezondheidszorg, onderwijsdoeleinden en geneeskundig onderzoek. Dit laatste ontbreekt in de regels. Tevens wordt verzocht om artikel 7 lid 1 ad d te herschrijven, zodat het uitsluitend is gericht op de onderzoek- en ontwikkelactiviteiten van de toe te laten derden.

Reactie
Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de bestemmingsomschrijving in artikel 7 lid 1 aangepast en luidt deze als volgt:

De voor Maatschappelijk - Gezondheidszorg aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gezondheidszorg;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte wetenschappelijke en geneeskundige onderwijsdoeleinden;
c. wetenschappelijk onderzoek die voornamelijk arbeidsextensief is en een duidelijke en aantoonbare relatie heeft met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
d. aan de aan de hoofdfunctie ondergeschikte dan wel nevengeschikte werkzaamheden die in hoofdzaak zijn gericht op onderzoek en ontwikkeling en kennisintensieve bedrijvigheid: die voornamelijk arbeidsextensief zijn en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht.

Op deze wijze is naar de mening van de gemeente, sprake van een afdoende weerspiegeling van de in artikel 1.4 van de Wet op het hoger onderwijs en het wetenschappelijk onderzoek opgesomde taken van academische ziekenhuizen, of, meer specifiek, het Universitair Medisch Centrum Utrecht. Het rechtstreeks verwijzen naar dit artikel in de regels in niet wenselijk, aangezien dit artikel een ander belang dient en niet geschikt is om te dienen als juridisch planologisch kader.

3. *Bestemming 'Science'*
   Volgens de Universiteit Utrecht is voor het maken van een goede omschrijving van 'science' noodzakelijk om de volgende aspecten onder ogen te zien: binnen het Science Park Utrecht pas zowel privaat gefinancierde research als publiek gefinancierde research. De in artikel 1.47 gehanteerde definitie is volgens de Universiteit Utrecht te beperkt: ten onrechte worden er enerzijds R&D-vestigingen van bedrijven die als geheel niet kunnen worden aangemerkt als 'innovatiebedrijf', 'researchbedrijf' of 'kennisintensief bedrijf' van vestiging uitgesloten, maar anderzijds worden ook publiek gefinancierde kennisinstellingen ten onrechte geweerd (wegbestemmen van de vestiging van de KNAW aan de Uppsalalaan). De Universiteit Utrecht is van mening dat de huidige bestemmingsregel ten onrechte geen ruimte laat voor een gezamenlijke vestiging van een sciencebedrijf met een onderdeel van de Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht of Utrechts Medisch Centrum Utrecht en stelt het volgende voor:
   - artikel 1.47 zodanig te verruimen dat ook R&D-vestigingen van bedrijven die als geheel niet in de juiste termen zouden vallen onder de definitie gebracht worden;
   - artikel 9.1 sub a uit te breiden met 'science-instellingen';
   - aanvullend onder- en/of nevenschikking van de organisaties bedoeld in artikel 7 en 8 aan 9.1 toe te voegen.

Reactie
Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de bestemmingsomschrijving in artikel 9 lid 1 aangepast en luidt deze als volgt:

De voor Science aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. sciencebedrijven en/of -instellingen al dan niet in combinatie met medische of kennisinstellingen in De Uithof;

4. *Bestemming 'Groen – Weide'*
   De Universiteit Utrecht constateert dat de in art. 5.1 opgenomen bestemmingen voor G-WD niet volledig corresponderen met het huidige en beoogde gebruik. Met name in de oostelijke Uithof gaat het niet uitsluitend om weides, maar worden er ook gewassen verbouwd als maïs en triticale. Naast akkerland ontbreken ook landbouwpaden in de bestemmingsomschrijving.

   De Universiteit Utrecht stelt voor om de systematiek van de SVBP2008 te volgen en de bestemming G-WD te wijzigen in de Hoofdgroep 'Agrarisch', gebruiksdoel 'agrarisch'. Voor de weiden ten zuiden van de Toulouselaan waaraan een natuurwaarde is toegekend, kan volgens de Universiteit Utrecht deze ook als 'Agrarisch met waarden' worden opgenomen.

Reactie
Gezien het totale gebruik en inrichting van de gronden sluit de bestemming 'Groen – Weide' hier het beste op aan. De bestemming 'Agrarisch' ziet op grond van de SVBP 2008 met name op een agrarisch bedrijf, akkerbouw, bomenteelt, fruitteelt, intensieve veehouderij, houtwal, intensieve kwekerij, kas. Met andere woorden op een meer bedrijfsmatig karakter dan het huidige gebruik, wat ook nog slechts een onderdeel is van het totale gebruik van het gebied.

In de bestemmingsomschrijving zijn naar aanleiding van deze inspraakreactie landbouwpaden en verbouwing van gewassen expliciet opgenomen om discussie hierover te vermijden.

5. *Bestemming 'Tuin – Botanisch*
   1. Volgens de Universiteit Utrecht resulteert de combinatie van bestemming en aanduidingen in een aantal problemen: verzuimd is een mogelijkheid in te ruimen voor de (her)bestemming van de volkstuinen. De gewenste locatie is bekend. De Universiteit Utrecht heeft in bijlage 1 gronden aangeduid waarop de hoofdbestemmingsgroep 'Recreatief', functie 'volkstuinen' van toepassing is. De bijbehorende bestemmingsregels zullen aanvullend in de regels moeten worden opgenomen.

   2. De Universiteit Utrecht acht de hoofdbestemming 'botanische tuinen' een te beperkte weergave van de functies die in het gebied behoren te worden uitgeoefend en stelt dat er aan artikel 11.1 subartikelen dienen te worden toegevoegd die recht doen aan de publieksfunctie van de gronden: openbare verblijfsvoorzieningen en evenementen. Ook de bouwregels (art. 11.2) moeten de ten dienste van deze bestemming noodzakelijke gebouwen volgens de Universiteit Utrecht toestaan.

   3. binnen het gebied dat bestemming T-BT heeft gekregen, zouden op grond van het plan op twee locaties ten onrechte de bestaande functies worden wegbestemd (bomvrije kazerne waarin een universitaire onderzoekgroep is gehuisvest en het researchkassencomplex dat eveneens ten dienste staat van de primaire onderzoektaak van de universiteit). De Universiteit Utrecht stelt voor een nadere aanpassing van de bestemmingsomschrijving door aanduidingen met de dubbelbestemming 'Maatschappelijk – Onderwijs' toe te voegen.

   4. in samenhang met een wijzigingsvoorstel van de zonering op de plankaart is het wenselijk binnen de bestemmingsomschrijving T-BT naar analogie van de bestemming M-ON ook de functie 'horeca' toe te staan en de mogelijkheid te openen om een congres- en vergaderfaciliteit te faciliteren.

   5. aan art. 11.1.c dient te worden toegevoegd: 'gemalen, schuilhutten en bergingen voor onderhoudsapparatuur e.d.'.

Reactie

Ad 1.
Op grond van de SVBP 2008 kan een volkstuin inderdaad onder Recreatief vallen. Echter gezien het huidige gebruik en uitstraling van de volkstuinen en omliggende gronden, sluit de bestemming 'Tuin – Botanisch' hierop beter aan dan de bestemming 'Recreatief'. In de bestemmingsomschrijving zijn de volkstuinen wel toegevoegd, om eventuele discussie hierover te vermijden.

Ad 2.
De Botanische tuin is voor publiek toegankelijk. Openbare verblijfsvoorzieningen in bestemmingsplantermen zijn wegen en andere verkeersruimten, parken en dergelijke. Evenementen en bijbehorende gebouwen zijn ter plaatse van de Botanische tuin niet wenselijk gelet op de ligging op een cultuurhistorisch waardevolle locatie. Evenementen kunnen zeer grootschalig zijn en zijn in de m.e.r-beoordeling niet meegenomen. Zij kunnen op deze locatie dan ook niet zonder meer worden toegestaan.

Wel biedt het Besluit ruimtelijke ordening de mogelijkheid in artikel 4.1.1 lid 1 onder h om een ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan ten behoeve van evenementen met een maximum van drie evenementen per jaar en voor een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

Ad 3.
Het researchkassencomplex is met een aanduiding opgenomen in de bestemming 'Tuin - Botanisch' en ontbreekt dus niet op de plankaart. Wat betreft de bomvrije kazerne: voor zover deze deel uitmaakt van het Fort Hoofddijk valt deze binnen de aanduiding 'Waarde - Cultuurhistorie' en is als zodanig beschermd.

Ad 4.
Op basis van de Visie De Uithof is nabij de ingang tot het Fort Hoofddijk, binnen de bestemming 'Groen' een entreegebouw/theehuis/expositieruimte mogelijk gemaakt. Het is niet wenselijk om in de directe nabijheid nog een andere horecalocatie op te nemen binnen de bestemming 'Tuin - Botanisch'. Congres- en vergaderfaciliteiten zijn op deze cultuurhistorisch waardevolle locatie niet gewenst vanwege de mogelijke grootschaligheid daarvan.

Ad 5.
Nutsvoorzieningen zijn aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd. Schuilhutten en onderhoudsgebouwen betekenen een toevoeging van gebouwen hetgeen op deze cultuurhistorisch waardevolle locatie niet gewenst wordt geacht.

6. *Bestemming 'Sport'*
   De Universiteit Utrecht wil dat de bestemmingsomschrijving voor sport wordt uitgebreid met een subartikel dat het 'bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse zoals een sportcafé, uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak' toestaat. Voorts acht de Universiteit Utrecht het gewenst om art. 10.1.f uit te breiden met nutsvoorzieningen en pomp- en sproei-installaties.

Reactie
In de bestemming is mede naar aanleiding van deze inspraakreactie, nu ook additionele horeca toegevoegd. Additionele horeca is tevens als begripsbepaling toegevoegd aan artikel 1 van de regels.

7. *Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'*
   Volgens de Universiteit Utrecht ontbreekt in de opsomming van een groot aantal bestemmingen dat gefaciliteerd moet worden (artikel 14.1) de categorie 'gasopslag-installaties', die om redenen van veiligheid op enige afstand van de gebouwen moeten worden geplaatst. Ook leveren de bouwregels (artikel 14.2 sub a) hier volgens de Universiteit Utrecht problemen op. De Universiteit Utrecht stelt voor de hoogte voor dergelijke voorzieningen te verruimen van de maximaal toegestane 3 meter naar 6 meter.

   Volgens de Universiteit Utrecht ontbreekt voorts de categorie 'mesthuizen', die om redenen van hygiëne en logistiek op enige afstand van de gebouwen moet kunnen worden geplaatst.
   Voorts stelt de Universiteit Utrecht voor om aan artikel 14.1 sub l 'materiaalbergingen' toe te voegen met een gemaximeerde bouwhoogte van 3 meter. De Universiteit Utrecht vindt het wenselijk om in V-VB nadere aanduidingen op te nemen voor de bestemming van noodzakelijke bebouwing, i.c. het pompstation van het vuilwaterriool aan de Cambridgelaan.

Reactie
De toekomstige opslagen zijn naar aanleiding van deze inspraakreactie middels een ontheffingsmogelijkheid opgenomen onder de algemene ontheffingsregels. De mesthuizen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

In de juridische plantoelichting is opgenomen dat de bestaande opslagen worden geacht deze ontheffing te hebben gekregen, aangezien deze in de afgelopen jaren via vergunningverlening zijn gerealiseerd.

In de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming toegestaan. Materiaalbergingen ten hoeve van aangrenzende bestemmingen dienen binnen de bouwvlekken van die bestemmingen te worden gerealiseerd.

8. *Bestemming 'Verkeer – Parkeergarage'*
   De Universiteit Utrecht stelt voor ter facilitering van de eventuele realisatie van een klimwand om de bestemmingsomschrijving (artikel 13.1) uit te breiden met de bestemming 'sportvoorziening'.

Reactie
Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is de bestemmingsomschrijving V-PG met de klimwand uitgebreid, met de vermelding dat sportvoorzieningen zoals een klimwand zijn toegestaan.

9. *Bestemming 'Maatschappelijk'*
   De Universiteit Utrecht stelt voor om – gelet op de specifieke aanduiding 'kinderdagverblijf' – in overeenstemming met artikel 14.1.a 'speelvoorzieningen' toe te voegen aan artikel 6.1.b

Reactie:
Naar aanleiding van deze inspraakreactie is aan de bestemming 'Maatschappelijk' de mogelijkheid van speelvoorzieningen toegevoegd.

10. *Wonen*
    De Universiteit Utrecht stelt voor om de gronden aan de Rijnsoever waarop zich twee boerderijwoningen bevinden, een gemengde bestemming te geven door toevoeging van de bestemmingshoofdgroep 'Agrarisch', functie 'agrarisch bedrijf' en verwijst verder naar bijlage 1.

Reactie
De hoofdfunctie ter plaatse is wonen en de bestemming 'Wonen' is daarmee in overeenstemming. De bestemming agrarisch wordt alleen opgenomen voor in bedrijf zijnde agrarische bedrijven. Daarvan is op deze locatie geen sprake.

11. *Planomvang en bouwhoogtes*
    De Universiteit Utrecht stelt voor om maximale bouwhoogtes over de gehele linie van het plan te verruimen en acht dat in overeenstemming met het uitgangspunt dat De Uithof in de Hoogbouwvisie van de gemeente expliciet is aangeduid als 'plek waar hoogbouw tot de mogelijkheden behoort' en deelt de visie zoals die op pagina 17 van het bestemmingsplan is verwoord dat de toepassing van geconcentreerde hoogbouw in contact met de omgeving een kwaliteit van De Uithof is.

Volgens de Universiteit Utrecht zou in De Uithof zonder hoogtebeperkingen gebouwd moeten kunnen worden, mits daarbij zorgvuldig wordt omgegaan met schaduwwerking en belemmering van omringende gebouwen en gebruikers. De Universiteit Utrecht vindt dat het plan geen ruimte en flexibiliteit biedt om tot een praktische invulling van het gebied te komen met deels hogere, deels lagere gebouwen.

Reactie
Er is ambtshalve voor gekozen om de gemiddelde bouwhoogte van de bestaande gebouwen als maat op te nemen voor de maximale bouwhoogte voor de clusters en kavels: deze bedraagt 35 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan bleek de maximale bouwhoogte van 20 meter niet overal overeen te komen met de bestaande bebouwing: op diverse plaatsen stak de bestaande bebouwing door deze maximale bouwhoogte heen. De maat van 35 meter is ook beter passend bij de gebouwen met de type functies zoals aanwezig in De Uithof en deze bouwhoogte wordt ook representatief geacht voor De Uithof. De hoogte van 35 meter geldt voor de bouwclusters en de bouwkavels, met uitzondering van de drie oostelijke clusters van Diergeneeskunde en het bouwblok voor woningbouw aan de zuidzijde. Hier bedraagt de hoogte maximaal 20 meter. Daarnaast zijn in het plangebied nog hoogte-accenten mogelijk tot maximaal 60 meter en tot maximaal 80 meter. De Bisschoppen en de bouwkavel 9b zijn, tenslotte, zodanig op de plankaart ingetekend dat beide hoogteaccenten mogelijk worden gemaakt binnen de regels en bijbehorende plankaart.

Deze gekozen bebouwingsmogelijkheden bieden voldoende ruimte en flexibiliteit voor verdere ontwikkeling van de universiteitscampus, zonder afbreuk te doen aan de keuze voor compacte bouw.

12. *Nadere opmerkingen bij plankaart:*
    1. De Universiteit Utrecht stemt in met het onderscheid dat wordt gemaakt tussen de bestemmingen 'V' en 'V-VB', maar constateert dat deze foutief zijn toegepast op de plankaart. De bestemming 'V' volgt ten onrechte de voormalige loop van buslijn 11 over en langs het parkeerterrein Padualaan en ook de hoofd auto-ontsluiting van De Uithof wordt ten onrechte niet gevolgd, maar abusievelijk verwisseld met de Uppsalalaan.

    2. De Universiteit Utrecht deelt de visie dat voor P+R De Uithof een gescheiden bestemming 'V-PG' zinvol is, maar vindt dat ten onrechte 'V-PG' wordt toegepast op twee van de drie gestapelde parkeervoorzieningen die reeds in De Uithof aanwezig zijn. De Universiteit Utrecht stelt voor deze gronden de reguliere bestemming 'M-GZ' te geven.

    3. De Universiteit Utrecht stelt voor om de twee kavels (kavel 18) met de bestemming 'Science' aan de Uppsalalaan samen te voegen tot een cluster. Deze wijziging faciliteert volgens de Universiteit Utrecht efficiëntere bebouwing en beter grondgebruik. Als gevolg van de combinatie geldt de maximaal bebouwbare oppervlakte voor een cluster zoals door de Universiteit Utrecht in de bijlage weergegeven.

    4. De Universiteit Utrecht stelt voor om de bestemming van boerderij 'De Tolakker' te wijzigen in 'Agrarisch - agrarisch bedrijf'. Deze boerderij staat weliswaar ten dienste aan de faculteit Diergeneeskunde, maar is functioneel en in verschijningsvorm een agrarisch bedrijf waarop ook de dienovereenkomstige wet- en regelgeving van toepassing is.
    In de bestemmingsomschrijving dient ondergeschikt de uit de WHW art. 1.3 voortvloeiende taken te worden opgenomen.

5. In bijlage 1 geeft de Universiteit Utrecht een aantal wijzigingsvoorstellen met betrekking tot het gebied waarop de Botanische tuinen zijn gevestigd en directe omgeving:
- uitbreiding van wro-zone met betrekking tot de realisatie van een deel van de verplaatsingsoperatie van de sportvelden, die aan de orde is vanwege de voorgenomen bouw van P+R De Uithof;
- uitbreiding van de bestemming T-BT met het gebied dat wordt begrensd door de Budapestlaan en de Leuvenlaan.
  Er is volgens de Universiteit Utrecht namelijk geen grondslag voor de begrenzing tussen 'T-BT' en 'Groen' zoals op de plankaart is weergegeven.

Reactie

Ad 1.
De 'open ruimte' (onbebouwde ruimte), in De Uithof is de contramal voor het bebouwde deel. Een goed ingerichte open ruimte bepaalt voor een groot deel de kwaliteit van de universiteitscampus. Het omliggend landschap is van grote waarde en is het samenhangend ontwerpmotief voor de onbebouwde ruimte dus voor zowel de plint, het groen als het groenweide gebied.

De plint is het belangrijke deel onbebouwde ruimte dat tegen de clusters en de bouwblokken is gelegen. Dit deel faciliteert de mobiliteit van wandelaars, fietsers, HOV, automobilisten en het transport van goederen naar de bebouwing. De plinten volgen het orthogonale patroon van de bebouwing. Binnen de plinten zijn ook de 'landschappelijke diagonalen' te vinden (onder andere het Bisschopslaantje). Deze diagonale lijnen zijn vaak de verbinding tussen campus en landschap. In het bestemmingsplan is er voor gekozen om hiervoor de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' te hanteren. Deze bestemming biedt de mogelijkheid om de bereikbaarheid van de gebouwen in de bouwblokken en de clusters te garanderen. Daarnaast biedt deze bestemming de mogelijkheid om met ontheffing bouwwerken ten behoeve van collectieve voorzieningen zoals stikstof en zuurstoftanks te realiseren.

De delen van de onbebouwde ruimte die dienen voor de ontsluiting van de Uithof voor het autoverkeer hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Deze bestemming sluit aan op de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' die de ontsluiting voor de gebouwen waarborgt.

De plankaart is naar analogie van het voorgaande aangepast en komt grotendeels overeen met de inrichtingsvoorstellen van de Universiteit Utrecht. In tegenstelling tot hetgeen de Universiteit Utrecht heeft aangegeven, heeft de Heidelberglaan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen, omdat hier sprake is van een duidelijke mix tussen voetgangers, fietsers en openbaar vervoer.

Ad 2.
Gezien het feit dat de hoofdbestemming van deze gebouwen parkeergarage is, is de bestemming 'Verkeer - Parkeergarage' ook de meest geëigende bestemming om hier toe te passen. De bestemming 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg' zou ook andere bebouwing mogelijk maken, hetgeen onwenselijk is.

Ad 3.
Mede naar aanleiding van deze reactie zijn deze twee kavels op de plankaart inmiddels samengevoegd tot één bebouwingsvlak (cluster) met een bebouwingspercentage van 80% en een bouwhoogte tot 35 meter, conform overige clusters.

Deze aanpassing is noodzakelijk om de met de gemeente reeds besproken plannen van het Hubrecht Instituut mogelijk te maken. Zie eveneens de reactie van de gemeente op de inspraakreactie van de KNAW.

Ad 4.
Gelet op het feit dat de ter plaatse uitgevoerde agrarische activiteiten geheel ten dienste staan van de faculteit Diergeneeskunde en van zelfstandige agrarische bedrijfsvoering geen sprake is geven wij er de voorkeur aan om de opgenomen bestemming te handhaven.

Dit is ook in overeenstemming met hetgeen op de website van de Universiteit Utrecht is vermeld over De Tolakker, te weten 'Proefaccommodatie De Tolakker' is het veehouderij bedrijf van de faculteit Diergeneeskunde en biedt plaats aan vele onderwijsgerelateerde activiteiten binnen de faculteit. Op de afdelingen van De Tolakker krijgen studenten verschillende practica.' En: 'Behalve het onderwijs dat op de Tolakker gegeven wordt, worden er ook regelmatig zoötechnisch gerichte wetenschappelijke onderzoeken gedaan bij de verschillende diergroepen'.

Ad 5.
De bestemming 'Tuin – Botanisch' direct grenzend aan de bestemming 'Science' heeft inmiddels een wijzigingsbevoegdheid gekregen naar de bestemming 'Sport'. De uitbreidingsmogelijkheden voor de sportvelden zijn inderdaad, conform eerder afspraken, op deze locatie voorzien. Aangezien in de composthopen wellicht ringslangen aanwezig zijn (zie quickscan ecologie), is een wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk zodat bij de verplaatsing van de volkstuinen, inclusief composthopen, nader moet worden onderzocht of op dat moment de ringslangen zich hier bevinden en zo ja, of ontheffing op grond van de Flora – en faunawet kan worden verkregen.

De bestemming 'Tuin – Botanisch', grenzend aan de Budapestlaan en de Leuvenlaan, zijn inmiddels gewijzigd in de bestemming 'Groen'.

1. *Bereikbaarheid van De Uithof*

   Openbaar vervoer
   1. De Universiteit Utrecht constateert dat het plan zich ten aanzien van de beschrijving van de huidige ontsluiting van De Uithof voor openbaar vervoer beperkt tot de HOV busverbinding 'Om de Noord', aangevuld met de streekbusrelaties met De Bilt en Zeist. Volgens de Universiteit Utrecht is de werkelijkheid genuanceerder en is er inmiddels een ruim opgezet netwerk van streekbuslijnen dat ook verbindingen buiten de directe buurgemeenten onderhoudt en sinds eind 2008 een belangrijke kwalitatieve impuls heeft gekregen. Het bevreemdt de Universiteit Utrecht dat de belangrijkste verbinding van het stadsvervoer (buslijn 12) ontbreekt.

   2. De Universiteit Utrecht betreurt het dat in het plan een aantal zeer terughoudende formuleringen is gekozen ten aanzien van de ontwikkeling van 'HOV om de Zuid', gelet op het feit dat de vervoersprestatie op de verbinding Utrecht CS – De Uithof op spitstijden anno 2009 al ernstig tekort schiet. In de reactie van de Universiteit Utrecht op het 'Voorontwerp tram om de zuid' is zij uitgebreid ingegaan op de noodzaak van de komst van de tram naar De Uithof en de koppeling van het eindpunt met P+R De Uithof. De Universiteit Utrecht constateert nu enkele ongewenste belemmeringen. Dat standpunt handhaaft de Universiteit Utrecht onverkort. Zie tevens bijlage 1 van de brief van de Universiteit Utrecht, in de kolom 'opmerkingen'.

3. De Universiteit Utrecht kan niet onderschrijven dat de HOV-baan zijn eindpunt ter hoogte van het Wilhelmina Kinderziekenhuis heeft en zou willen dat die zinsnede wordt geschrapt. De Universiteit Utrecht wil de tekst in paragraaf 4.3.6 zodanig geactualiseerd zien dat aanleg van de trambaan na definitieve besluitvorming probleemloos kan worden ingepast en dat de plankaart zodanig wordt gecorrigeerd dat het tracé van de trambaan geheel in het plangebied wordt ingepast en onder de bestemming 'Verkeer' gebracht wordt.

Autoverkeer en parkeren
4. De Universiteit Utrecht deelt de conclusies in paragraaf 4.3.6 die voortvloeien uit de verrichte onderzoeken ten aanzien van de belemmering van de verkeers-doorstroming op de A28 en het feit dat de kruisingen van de Universiteitsweg met de op- en afritten van de A28 binnen de planperiode gewijzigd zullen moeten zijn om de in het plan voorziene groei van het autoverkeer te kunnen afwikkelen. De Universiteit Utrecht vindt de conclusie gerechtvaardigd dat de ontwikkelingsambities van De Uithof niet door verkeerskundige aspecten of overwegingen van luchtkwaliteit worden belemmerd, mits de wijze waarop de vigerende parkeernormering wordt toegepast gehandhaafd wordt. De Universiteit Utrecht acht het noodzakelijk dit in het plan te verankeren en krachtiger te verwoorden dan nu het geval is.

5. De Universiteit Utrecht maakt bezwaar tegen de formulering dat 'parkeren op eigen terrein bij voorkeur ondergronds dient plaats te vinden, tenzij dit aantoonbaar niet mogelijk is'. Kostentechnisch is het voor de Universiteit Utrecht niet reëel om voor De Uithof ondergronds parkeren op te leggen en de Universiteit Utrecht is van mening dat deze eis dient te worden geschrapt.

Reactie

Ad 1.
Wat betreft de busverbindingen is de toelichting naar aanleiding van deze inspraakreactie op onderdelen aangepast (zie 2.3.7.3).

Ad 2.
De gemeente acht de vertramming van de HOV-baan in De Uithof ook wenselijk. In het bestemmingsplan De Uithof zijn de regels en plankaart zodanig aangepast dat een toekomstige vertramming van de HOV-baan niet wordt gefrustreerd. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de vertramming van de HOV-baan mogelijk te maken. Dit betreft dan de variant HOV Om-de-zuid, waarvoor op dit moment bestuurlijke besluitvorming wordt voorbereid, en de variant die via de binnenstad loopt.

Ad 3
De bedoelde zinsnede is naar aanleiding van de inspraakreactie geschrapt en de trambaan is, zoals hiervoor al aangegeven, ruimtelijk mogelijk gemaakt op de plankaart.

Ad 4.
Parkeernormen worden niet opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het gebied zal een bereikbaarheidsconvenant worden opgesteld om duidelijke afspraken te maken over de bereikbaarheid van De Uithof en welke maatregelen hiervoor moeten worden genomen.

Ad 5
De aangehaalde passage is bedoeld om de voorkeur van de gemeente voor de parkeeroplossing weer te geven. Indien parkeren ondergronds kan worden opgelost, komt dit De Uithof ten goede, omdat aldus de ruimten rond de bebouwing visueel open blijven. Slechts bij aantoonbare onuitvoerbaarheid, kan voor een andere oplossing worden gekozen. De zin is overigens vermeld in de toelichting en niet in de regels en om die reden geen afdwingbare voorwaarde.

2. *Economische uitvoerbaarheid*
   De Universiteit Utrecht constateert dat op grond van de wet bij ieder bestemmingsplan een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

   Op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro hoeft dit alleen niet als verhaal van de kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Naar het inzicht van de Universiteit Utrecht moet de invulling van de economische uitvoerbaarheid gebaseerd zijn op het Convenant Science Park Utrecht dat in 2006 gesloten werd tussen provincie, gemeente, Universiteit Utrecht, Universitair Medisch Centrum Utrecht en Hogeschool Utrecht. In artikel 9 van dat convenant wordt bepaald dat de provincie en gemeente zich inspannen om de publiekrechtelijke voorwaarden, zoals het planologisch juridisch kader, te creëren en dat de Universiteit Utrecht tegen marktconforme condities percelen in erfpacht uitgeeft. Op grond van deze rolverdeling is het volgens de Universiteit Utrecht redelijk om alle kosten die samenhangen met de totstandkoming van het bestemmingsplan ten laste te brengen aan de gemeente. De Universiteit Utrecht accepteert aan de andere kant het uitgangspunt dat zij als grondeigenaar de kosten voor de realisatie van het plan uit de grondopbrengsten zal dekken. Voorwaardelijk aan het nakomen van deze verplichting is volgens de Universiteit Utrecht vanzelfsprekend dat zij in staat gesteld moet worden de prijsvorming in de grondexploitatie te kunnen bepalen.

   De Universiteit Utrecht geeft aan dat de kosten voor ontsluiting van het gebied geen onderdeel kunnen uitmaken van het plan en dat zij deze kosten beschouwen als bovenplanse kosten.

Reactie
De kosten voor het bestemmingsplan komen inderdaad voor rekening van de gemeente. Voor het overige verwijzen wij naar de afspraken die voortvloeien uit het Protocol (1992) en het Convenant Science Park, welke ook zijn vertaald in hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan: Economische uitvoerbaarheid.

12 Hogeschool Utrecht (HU)

Hogeschool Utrecht is van mening dat de omschrijving/bestemming van de hoofdactiviteiten van organisaties voor hoger onderwijs (in de context van De Uithof: de Universiteit Utrecht en de Hogeschool Utrecht) begrijpelijk is, maar niet dekkend is voor alle taken voortvloeiend uit artikel 1.3 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek (WHW); namelijk onderwijs, onderzoek en patiëntenzorg (bij de Hogeschool Utrecht de Faculteit Gezondheidszorg) en verzoekt een aanpassing zodat alle taken voortvloeiend uit de WHW onbelemmerd en nevengeschikt uitgevoerd kunnen worden.

Hogeschool Utrecht sluit zich wat betreft bestemmingsomschrijvingen, planomvang, bouwhoogtes, nadere opmerkingen bij de plankaart, de bereikbaarheid van De Uithof en economische uitvoerbaarheid, aan bij hetgeen de Universiteit Utrecht heeft opgemerkt. Hogeschool Utrecht gaat ervan uit dat haar zienswijze constructief bijdraagt aan de vaststelling van het bestemmingsplan De Uithof.

Reactie
Voor de beantwoording van de inspraakreactie van de Universiteit Utrecht verwijzen wij naar hetgeen hierboven onder nummer (11) is aangegeven.

In de regels zijn de opsommingen in de bestemmingsomschrijving van artikel 8 van de regels ('Maatschappelijk – Onderwijs') aangescherpt aan de hand van de door de Hogeschool Utrecht aangegeven taken van de Hogeschool Utrecht.

Hierbij is de omschrijving in artikel 1.3 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek (WHW) leidend geweest.
Aangezien de WHW een ander belang dient dan de juridische omschrijving in een bestemmingsplan, is geen verwijzing opgenomen naar het desbetreffende artikel in de WHW. In artikel 8 is de bestemmingsomschrijving nu uitgebreid en luidt als volgt:

De voor 'Maatschappelijk – Onderwijs' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. onderwijsdoeleinden, te weten wetenschappelijk onderwijs en hoger beroepsonderwijs en bijbehorende voorzieningen;
b. patiëntenzorg;
c. wetenschappelijk onderzoek die voornamelijk arbeidsextensief is en een duidelijke en aantoonbare relatie heeft met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
d. *aan de hoofdfunctie ondergeschikte dan wel nevengeschikte werkzaamheden die in hoofdzaak zijn gericht op onderzoek en ontwikkeling en kennisintensieve bedrijvigheid: die voornamelijk arbeidsextensief zijn en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;*

13 Universitair Medisch Centrum Utrecht (UMCU)

Het Universitair Medisch Centrum Utrecht sluit zich aan bij de inspraakreactie van de Universiteit Utrecht en dan met name voor zover het de positie van het Universitair Medisch Centrum Utrecht betreft, en ten aanzien van de planomvang, bouwhoogten, de bereikbaarheid van De Uithof, openbaar vervoer en autoverkeer en parkeren.

1. *Regels*
   Verder vraagt het Universitair Medisch Centrum Utrecht zich af of in de bestemmingsbeschrijving een aantal taken van het Universitair Medisch Centrum Utrecht niet onderbelicht blijven.
   De primaire taken van het Universitair Medisch Centrum Utrecht zijn gezondheidszorg, onderzoek, onderwijs en opleidingen. Verzocht wordt om dit aan te passen in de regels.

Reactie
Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de bestemmingsomschrijving in artikel 7 lid 1 aangepast en luidt deze als volgt:

De voor Maatschappelijk - Gezondheidszorg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gezondheidszorg;
b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte wetenschappelijke en geneeskundige onderwijsdoeleinden;
c. wetenschappelijk onderzoek die voornamelijk arbeidsextensief is en een duidelijke en aantoonbare relatie heeft met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht;
d. aan de aan de hoofdfunctie ondergeschikte dan wel nevengeschikte werkzaamheden die in hoofdzaak zijn gericht op onderzoek en ontwikkeling en kennisintensieve bedrijvigheid: die voornamelijk arbeidsextensief zijn en een duidelijke en aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen in De Uithof en waarvan de output (producten en/of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht.

Op deze wijze is naar de mening van de gemeente, sprake van een afdoende weerspiegeling van de in artikel 1.4 van de Wet op het hoger onderwijs en het wetenschappelijk onderzoek (WHW) opgesomde taken van academische ziekenhuizen, of, meer specifiek, het Universitair Centrum Medisch Utrecht. Het rechtstreeks verwijzen naar dit artikel in de regels in niet wenselijk, aangezien dit artikel een ander belang dient en niet geschikt is om te dienen als juridisch planologisch kader.

2. *Zorgboulevard*
   Het Universitair Medisch Centrum Utrecht vraagt zich af of de huidige bestemming de realisatie van de geplande 'zorgboulevard' mogelijk maakt. Deze zorgboulevard betreft een wijziging van de toegang tot het ziekenhuis, het uiteenhalen van de verschillende verkeersstromen naar het ziekenhuis en de parkeergarage en het overbouwen van de Heidelberglaan. In deze zorgboulevard zal naast de poliklinieken, zorggerelateerde (commerciële) dienstverlening zoals een poliklinische apotheek, een thuiszorgorganisatie, een opticien en een audicien, een kleine supermarkt of een drogisterij worden gevestigd.

   Gelet op deze ambities is de huidige bestemming wellicht te beperkt en wordt verzocht de zorgboulevard apart te bestemmen. Wat het Universitair Medisch Centrum Utrecht betreft, voorziet het voorstel van de Universiteit Utrecht om wat bestemmingsomschrijving aan te sluiten bij artikel 1.4 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek niet in een oplossing van dit mogelijke manco.

Reactie
De zorgboulevard is zonder meer mogelijk binnen het bouwcluster 'Medisch cluster', vertaald in de bestemming 'Maatschappelijk- Gezondheidszorg'. De contouren van deze bestemming wat betreft het Universitair Medisch Centrum Utrecht biedt de mogelijkheid om de huidige entree van het ziekenhuis aan te passen aan de toekomstige plannen. In en rond de zorgboulevard is de tram inmiddels ruimtelijk mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de zorgboulevard is ten behoeve van het mogelijk maken van de tram een specifieke aanduiding opgenomen dat hier geen geluidsgevoelige functies mogelijk zijn.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is gekeken of de regels eveneens voldoende mogelijkheden bieden om de diverse functies te faciliteren. In dat kader zijn de regels in de bestemmingsomschrijving van de 'Maatschappelijk - Gezondheidszorg' als volgt uitgebreid:

In de bestemming 'Maatschappelijk – Gezondheidszorg' is aan de hoofdfunctie ondergeschikte en zorggerelateerde (commerciële) dienstverlening mogelijk gemaakt, zoals een poliklinische apotheek, thuiszorgorganisatie, opticien of een audicien. Daarnaast is aan de functies van het Universitair Medisch Centrum Utrecht ondergeschikte detailhandel en additionele horeca mogelijk gemaakt.

3. *Woontorens*
   Het Universitair Medisch Centrum Utrecht heeft plannen om op kavel 9b een tweetal woontorens, met daarin een vergader- en zalencentrum, appartementen, een hotel, kantoren en een commerciële plint met winkel- en vrijetijdsfuncties te realiseren. Blijkens de plankaart lijkt in ieder geval de hoogte van de gebouwen niet goed vertaald in het bestemmingsplan en is realisatie van de commerciële plint niet mogelijk. Het Universitair Medisch Centrum Utrecht verzoekt dan ook het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat deze plannen wel kunnen worden gerealiseerd.

Reactie
De woontorens op kavel 9b zijn mede naar aanleiding van deze reactie inmiddels herkenbaar aangegeven op de plankaart. In de regels is aangegeven dat binnen de bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijs' detailhandel en horeca zijn toegestaan en wonen (waaronder appartementen, bijzondere woonvoorzieningen en short stay) ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Deze short stay duidt op een hotelachtige functie. Dit eventuele 'hotel' zal ondergeschikt dienen te zijn aan de functie wonen.

Wat betreft het vergader- en zalencentrum: een commerciële vergader- en centrum is niet toegestaan en zeker niet wenselijk. Congressen en seminars zijn toegestaan mits ondergeschikt aan de functies zoals opgenomen in de regels van de bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijs'. De gemeente gaat ervan uit dat dit ook wordt bedoeld met het genoemde vergader- en zalencentrum. Op grond hiervan zijn de woontorens met de daarbij bedachte functies toegestaan, mits vallend binnen de hiervoor in de regels vastgestelde metrages.

4. *Verhoging Parkeergarage P-Noord*
   Het Universitair Medisch Centrum Utrecht heeft voorts plannen voor de bouw van een gebouw van 4 of 5 lagen bovenop de bestaande parkeergarage P-Noord. In dit gebouw zullen kantoren en laboratoria worden gevestigd. Het Universitair Medisch Centrum Utrecht beschikt over een bouwvergunning en wenst het gebouw te realiseren. P-Noord is in het bestemmingsplan echter bestemd als 'Verkeer'.

Reactie
De plankaart en regels zijn hierop aangepast zodat conform verleende bouwvergunning de uitbreiding kan worden gerealiseerd. Deze uitbreiding maakt uiteraard deel uit van het totaal aan extra toegestane metrages op grond van de tabel die is opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk – Gezondheidszorg'. Zelfstandige kantoren zijn overigens niet toegestaan.

5. *Uitbreiding Hersenen en Beeld*
   Het Universitair Medisch Centrum Utrecht heeft plannen voor nieuwbouw van het Prof. Fritz Redlschool nabij de huidige locatie. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen. Het Universitair Medisch Centrum Utrecht heeft tevens plannen om de capaciteit voor radiotherapie te verhogen om te kunnen voldoen aan de verwachte vraag. Verzocht wordt om het bestemmingsplan ter hoogte van bouwkavel 40 zodanig aan te passen dat deze plannen kunnen worden gerealiseerd.

Reactie
Binnen met bouwcluster 'Medisch cluster' zijn de bebouwingsmogelijkheden 80% bebouwing met een hoogte van 35 meter (was 20 meter in het voorontwerp) en de mogelijkheid van accenten tot 80 meter. Deze randvoorwaarden bieden voldoende mogelijkheden voor de nieuwbouw- en uitbreidingsplannen van het Universitair Medisch Centrum Utrecht.

Deel B: Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, is het voorontwerpbestemmingsplan
De Uithof toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1. De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening
2. Ministerie van VROM, VROM-inspectie regio Noord West
3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat
4. Ministerie van Economische Zaken, regio Noordwest
5. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie West
6. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
7. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen
8. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
9. Rijkswaterstaat Utrecht
10. Bestuur Regio Utrecht
11. Kamer van Koophandel Midden-Nederland
12. Koninklijke KPN N.V., afdeling Straalverbindingen
13. KPN Operator Vast Net, afdeling Leidingbeheer, rayon midden
14. NV Stedin Netten Utrecht, afdeling Verkoop en Infra
15. Vitens Midden-Nederland
16. Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW)
17. Recreatieschap Stichtse Groenlanden
18. LTO Noord
19. N.V. Nederlandse Gasunie (Gastransport Services)
20. Gemeente De Bilt
21. Gemeente Bunnik
22. Gemeente Zeist
23. Connexxion, Vastgoed
24. Vrouwenadviescommissie voor de Woningbouw
25. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
26. Dienst Landelijke Gebied
27. Stichting Utrechts Landschap
28. Ziggo
29. NV Stedin Netten Utrecht
30. Liander NV
31. Brandweer Utrecht, afdeling Proactie Preventie
32. VRU Veiligheidsregio Utrecht
33. StadsOntwikkeling, Commissie voor Welstand en Monumenten

Van de overlegpartners genoemd onder 4, 6, 9, 12, 14, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 28, 29 en 30 is geen reactie ontvangen. De overige overlegpartners hebben wel gereageerd. Overlegpartners 15 en 21 hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De inhoudelijk reacties van de overlegpartners 1/2, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 19, 20, 22 en 27 zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Ministerie van VROM, VROM-Inspectie (2)

1. Geluid
Het ministerie is van mening dat uit de toelichting in paragraaf 5.3.1 over wegverkeerslawaai, niet blijkt of de gemeente de mogelijkheid heeft onderzocht van geluidreducerende maatregelen aan de grond of in de overdracht en verzoekt hier in de toelichting nader op in te gaan.

Reactie
Conform de eisen die de Wet geluidhinder stelt, moet er bij het verlenen van een Hogere grenswaarde worden bezien of er geluidsreducerende maatregelen mogelijk zijn. De procedure voor de Hogere waarden is in tijd gekoppeld aan het ontwerpbestemmingsplan en is in deze fase (voorontwerp) nog niet gestart. In het lokale geluidbeleid (Geluidnota Utrecht d.d.23 januari 2007) is gemotiveerd aangegeven wanneer maatregelen wel en niet worden onderzocht. In de beschikking Hogere waarden zal op dit aspect nader worden ingegaan. De tekst van de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast met een verwijzing naar de beschikking Hogere waarden.

2. Luchtkwaliteit
De ontwikkelingen in het bestemmingsplan De Uithof zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) onder naam 'Utrecht doorontwikkeling Uithof'. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en kan vanaf die datum worden gebruikt als onderbouwing van NSL-projecten. Daarbij moet met het volgende rekening worden gehouden:

- Als een bestemmingsplan herkenbaar in het NSL is opgenomen en de projectgegevens van het plan wijken niet (significant) af van de projectgegevens, dan kan worden verwezen naar het NSL voor de onderbouwing van het besluit;
- Als een bestemmingsplan herkenbaar in het NSL is opgenomen en geen bruikbare vergelijking mogelijk is met het bestemmingsplan, dan moet met een berekening worden vastgesteld of het NSL ruimte biedt voor het plan;
- Als blijkt dat het NSL ruimte biedt (doel NSL niet in gevaar: geen overschrijding) kan redelijkerwijs worden verwezen naar het NSL voor de onderbouwing van het besluit;
- Als blijkt dat het NSL geen ruimte biedt (doel NSL in gevaar: overschrijding) zijn zodanige aanpassingen van het project en/of extra maatregelen nodig, dat het NSL wel ruimte biedt voor het project.

VROM kan uit de toelichting niet afleiden wat op dit project precies van toepassing is uit het NSL, in welk programma het project 'Utrecht doorontwikkeling Uithof' is opgenomen welk programma wordt mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. VROM ziet geen verwijzing naar het NSL en volgens VROM is er geen luchtkwaliteitsberekening uitgevoerd en verzoekt aan de gemeente om hier nader op in te gaan in de toelichting.

Uit de berekeningen concludeert de gemeente dat door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen niet resulteren in een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. Het is niet duidelijk of de gemeente hiermee een maximale overschrijding van 1% of 3% bedoelt. Met de inwerkingtreding van het NSL wordt de grens van 3% gehanteerd. Verzocht wordt om dit in de toelichting te verwerken.

Reactie
De doorontwikkeling van De Uithof is als IB-nummer 1316 opgenomen in het NSL. In het NSL is de volgende omschrijving opgenomen voor de doorontwikkeling van De Uithof:

- *realisatie 261.000 m2 b.v.o. onderwijs en onderwijsgebonden voorzieningen, waaronder 'bedrijven';*
- *2.500 woningen.*

Om de doorontwikkeling van De Uithof (planologisch) mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening nodig. Het voorliggende (voorontwerp)bestemmingsplan De Uithof betreft het in het NSL opgenomen programma. Dat betekent dat (de extra verkeerseffecten van) dit project afdoende zijn meegenomen bij het vaststellen van het maatregelenpakket van het NSL.
Deze maatregelen, waaronder ook de maatregelen van de stad Utrecht zelf als de aanleg van nieuwe transferia en het verbeteren van de inzet van transferia, zorgen ervoor dat de grenswaarden worden gehaald. Vandaar dat in het bestemmingsplan De Uithof tevens de realisatie van een transferium (P&R) met 1.950 parkeerplaatsen is opgenomen.

Nu de onderhavige ontwikkeling past binnen het NSL, is derhalve voldaan aan de voorwaarde voor de bevoegdheidsuitoefening zoals genoemd in artikel 5.16 lid 1 onder d van de Wet milieubeheer.

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan was het NSL nog niet van kracht. Om deze reden is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maken de luchtkwaliteit niet in betekende mate zullen verslechteren. Aangezien de Implementatiewet destijds nog niet in werking was getreden, is rekening gehouden met de NIBM grens van 1%.

3. Vervoer van gevaarlijke stoffen
Voor bovengrondse transport van gevaarlijke stoffen is nieuwe regelgeving in voorbereiding: het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit houdt in dat de gemeente, behalve op het groepsrisico, ook moet ingaan op mogelijke alternatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die getroffen kunnen worden door een ongeval met zeer brandbare vloeistoffen, zoals benzine. Wanneer een zeer brandbare vloeistof uit een tank lekt en in brand raakt, ontstaat een zogeheten plasbrand. Het Btev zal plasbrandaandachtsgebieden gaan aangeven. Als sprake is van een plasbrandaandachtsgebied is aandacht nodig voor de bestrijdbaarheid van een plasbrand, hulpverlening en zelfredzaamheid, mede in relatie tot effect reducerende maatregelen of brandvertragende maatregelen aan het gebouw. VROM is dus van mening dat moet worden ingegaan op deze mogelijke alternatieven en verzoekt de gemeente te anticiperen op het nieuwe beleid en na te gaan welke consequenties dit heeft voor het bestemmingsplan.

Reactie
Alle geprojecteerde nieuwe bebouwing bevindt zich op minimaal 30 meter afstand van de buitenste wegrand. Hiermee voldoet het plan aan de afstand die gewenst wordt in het toekomstige Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) wat betreft Plasbrandaandachtsgebieden.

In paragraaf 5.6.1 (vervoer van gevaarlijke stoffen) wordt door de gemeente geconcludeerd dat het aantal personen dat in bouwvlak 1 verblijft, een zeer grote invloed heeft op de grootte van het groepsrisico. De Veiligheidregio Utrecht heeft geadviseerd op die plek een maximale personendichtheid van maximaal 200 personen toe te staan.

Bij hogere dichtheden zouden extra randvoorwaarden nodig zijn om tot een verantwoording van het risico te komen, zoals een verbetering bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Het is niet duidelijk wat u met deze aanbeveling doet. Verzocht wordt om hier nader op in te gaan.

Reactie
Gezien de bijdrage van bouwblok 1 (locatie gelegen in de 'oksel' van de A27 en A28) aan het Groepsrisico is uiteindelijk aan dit bouwblok een bestemming 'opslag' gegeven, hetgeen een zeer lage personendichtheid betekent. Overige nieuwe bestemmingen in het plan liggen op minimaal 155 m van de as de Rijksweg A27.

Op basis van deze gewijzigde bestemming is de risicoanalyse herberekend. De herberekening uit oktober 2009 laat zien dat het Groepsrisico stijgt van 0,581 in de huidige situatie naar 0,818 maal de oriëntatiewaarde. Deze verhoging wordt veroorzaakt door de toename van het aantal ontwikkelmetrages zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Zodra er sprake is van stijging van het groepsrisico dient de gemeente een verantwoordingplicht af te leggen op basis van de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico. Ondanks de getroffen maatregelen, zoals het beperken van de functies ter plaatse tot opslag, is nog steeds sprake van een stijging van het Groepsrisico. Deze stijging kan ruimtelijk gezien slechts worden opgelost door een grotere afstand op te nemen voor bouwvlak 'representatief 7' (bebouwingsmogelijkheden ten zuiden van het Wentgebouw) ten opzichte van de rijkswegen. Dit wordt echter ruimtelijk ongewenst ervaren, gezien het hoogwaardige gebied dat De Uithof is en de noodzaak om deze ruimte te benutten conform de Visie De Uithof.

Naar verwachting zullen verdere maatregelen in het kader van de verantwoordingsplicht, zoals bestrijdbaarheid van ongevallen en maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid in het algemeen en op objectniveau worden getroffen, los van de invulling van het bestemmingsplan. Deze maatregelen betreffen uitvoeringszaken en maken geen onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan.

Volgens paragraaf 5.6.1 (vervoer gevaarlijke stoffen) blijken grote verschillen te bestaan tussen twee risicoanalyses uit 2007 en 2009 en heeft de gemeente daarom een onderzoek laten uitvoeren. Verzocht wordt om in de ontwerpfase in te gaan op de uitkomst van dit onderzoek en de mogelijke gevolgen die dat heeft voor het bestemmingsplan.

Reactie
Het verschil tussen de Risicoanalyses met behulp van RBM2-versie 1.1.17 (2007) en RBM2-versie 1.3 (2009) is nog onderwerp van studie bij de helpdesk van het ministerie van Verkeer en Waterstaat. Indien blijkt dat in de toekomstige situatie een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het Groepsrisico inderdaad aanwezig is, dan zal het ministerie van Verkeer en Waterstaat volgens afspraken gemaakt binnen het Basisnet Weg in overleg treden met de gemeente om deze 'aandachtspunten' op te lossen.

De risicoanalyse (2009) laat zien dat door de robuustheidsfactor 1,5 in het kader van de vaststelling van het Basisnet, het groepsrisico verder kan stijgen van 0,818 naar 1,229 maal de oriëntatiewaarde. Hierdoor ontstaat een zogenaamd aandachtspunt voor het Basisnet dat in een gezamenlijke verantwoording door Rijk en gemeente op korte termijn (vóór de vaststelling van het Basisnet) opgelost zal worden.

Hierbij valt de toename van het Groepsrisico door toevoeging van de nieuwe bebouwing eveneens onder verantwoordelijkheid van het Rijk, gezien het feit dat de oorspronkelijk geplande nieuwe bebouwing in De Uithof aangemeld is bij de 'Bouwplaninventarisatie in het kader van basisnet spoor en weg'.

Binnen het bestemmingsplan De Uithof heeft de gemeente het uiterste gedaan om het Groepsrisico zo min mogelijk te vergroten. Vergroting van de afstand van bouwblok 'representatief 7' tot ver achter de noord-zuid bebouwingslijn van het Wentgebouw is ruimtelijk ongewenst. Zie ook de reactie onder het vorige punt.

Ministerie van Verkeer en Waterstaat (3)
Het ministerie vraagt aandacht voor de bestemming 'Verkeer' (artikel 12 van de regels). De rijksweg A28 ligt in het plangebied van dit bestemmingsplan. In de huidige situatie staan er op de rijksweg bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van een grotere hoogte dan de hoogte die in het voorontwerp bestemmingsplan is toegestaan. Volgens het ministerie is dit niet correct.

Het ministerie verzoekt het voorontwerp bestemmingsplan De Uithof voor het deel van de rijksweg (inclusief toe- en afrit) te wijzigen in: 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoogte 10 meter (bijvoorbeeld de viaducten over de A28). Hoogte van palen en masten: 20 meter (bijvoorbeeld de verlichtingsmasten in de middenberm)'.

Reactie
In de bestemming 'Verkeer' zijn de bouwhoogten voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de rijkswegen aangepast aan de door het ministerie voorgestelde bouwhoogten.

Ministerie van Defensie (5)
Het ministerie reageert gezamenlijk uit het belang als eigenaar (De Staat-Defensie) en gebruiker (Centraal Militair Hospitaal) van de kadastrale percelen 1069, 1070 en 1073 (kadastrale gemeente Utrecht, sectie N).

Geluidzone-weg
Op de plankaart vallen bovengenoemde percelen binnen het begrip 'Geluidzone-weg' (oranje arcering op de plankaart). Volgens het Ministerie blijkt echter niet uit de plankaart wat de geldende geluidswaarden zijn binnen deze geluidzone.
Uit de bijlagen bij het akoestisch onderzoek kan het Ministerie opmaken dat de geluidswaarden op de desbetreffende kavels boven de voorkeurswaarde >48 dB en onder de maximale ontheffingswaarde van <53 dB voor de rijkswegen en <63 dB voor de overige wegen uitkomen. In dit geval zou een ontheffing voor een hogere grenswaarde nodig zijn. De voorwaarden die de gemeente stelt, hebben slechts betrekking op woningen. Het Ministerie wil graag verduidelijkt hebben wat de geldende geluidswaarden zijn op de desbetreffende gebouwen en wat de gevolgen hiervan zijn op een uitbreiding van het Centraal Militair Hospitaal.

Reactie
In het akoestisch onderzoek valt het Centraal Militair Hospitaal binnen kavel 16. Voor dit kavel wordt een Hogere waarde verleend van 53 dB ten gevolge van de A28, 58 dB ten gevolge van de Universiteitsweg, 63 dB ten gevolge van de HOV-baan, 53 dB ten gevolge van de Yalelaan en 57 dB ten gevolge van de Lundlaan/Hoofddijk. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB ten gevolge van de A28 wordt in een deel van dit gebied overschreden. Hier kan alleen met dove gevels worden gebouwd. De bestemmingsplanregels geven aan dat er in het kader van een aanvraag om een bouwvergunning moet worden aangetoond dat er aan de grenswaarden wordt voldaan of dat er met dove gevels zal worden gebouwd. Voor zorggebouwen gelden conform de Geluidnota Utrecht inderdaad geen aanvullende voorwaarden die wel voor woningen gelden (zoals het hebben van een geluidsluwe zijde).

Bebouwingspercentage
Het Ministerie wil graag verduidelijkt zien hoe het metrage verdeeld gaat worden over de diverse eigenaren in het gebied. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt namelijk aangegeven dat het bebouwingspercentage wordt verhoogd naar 80%, onder voorwaarde dat de extra bruto vloeroppervlakte van de bestemming M-GZ (sba-01) niet meer bedraagt dan 19.000 m2 bruto vloeroppervlak. De door de gemeente aangegeven voorwaarde heeft betrekking op de diverse kadastrale percelen in eigendom bij diverse eigenaren en gebruikers en daarom zou het metrage verdeeld moeten worden over de verschillende percelen.

Reactie
Het bebouwingsmetrage is verdeeld over de verschillende bouwclusters en kavels. Om voldoende flexibiliteit te waarborgen is de capaciteit niet over de eigenaren verdeeld. De capaciteit heeft betrekking op de beschikbare (onbebouwde) percelen binnen de clusters en de bouwblokken. In de Visie De Uithof is gekeken naar de uitbreidingsmogelijkheden van de Uithofpartners, en deze uitbreidingsmogelijkheden zijn omgezet naar metrages per bestemming (of in de visie: de zones).

Het aantal eigenaren binnen De Uithof is overigens beperkt. Voor de science-kavels is tussen de Universiteit Utrecht, Universitair Medisch Centrum Utrecht, Hogeschool Utrecht en de gemeente Utrecht een convenant Science gesloten. Mede op basis van dit convenant zal de verdeling van de kavels plaatsvinden tussen de verschillende marktpartijen. De Universiteit Utrecht is eigenaar van de eigen gronden en van de gronden van het Universitair Medisch Centrum Utrecht. De gronden van de SSH en de Hogeschool Utrecht zijn in erfpacht uitgegeven door de Universiteit Utrecht.

Bouwhoogte
Het ministerie merkt op dat de voorgestelde maximale bouwhoogte (20 meter) aanzienlijk lager is dan de maximale bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan, namelijk deels 30 en deels 35 meter én de huidige bouwhoogte. Het ministerie wil graag verduidelijkt zien op welk perceel binnen de bestemming M-GZ het hoogteaccent gerealiseerd gaat worden. Daarnaast kan een verlaging van de bouwhoogte tot 20 meter aanzienlijke gevolgen hebben voor eventuele uitbereidingen van bestaande gebouwen. In het kader van de uitbereiding van het Centraal Militair Hospitaal is volgens het Ministerie een bouwhoogte hoger dan 20 meter noodzakelijk. Zeer concreet bestaat momenteel volgens het ministerie de noodzaak om de militaire geestelijke gezondheidszorg te huisvesten op het terrein van het Centraal Militair Hospitaal. Het is voor het ministerie van groot belang dat hun plannen passen binnen het planologisch kader van de gemeente.

Reactie
De bouwhoogten zijn mede naar aanleiding van de inspraakreacties aangepast: er is voor gekozen om de gemiddelde bouwhoogte van de bestaande gebouwen als maat op te nemen, hetgeen betekent dat binnen de bouwclusters een maximale bouwhoogte is opgenomen van 35 meter met een mogelijkheid voor het realiseren van hoogteaccenten. Deze gekozen hoogtes zijn overeenkomstig de Hoogbouwvisie Gemeente Utrecht. Het Centraal Militair Hospitaal is gelegen binnen het bouwcluster 'Medisch cluster'. De bebouwingsmogelijkheden van dit cluster, 80% bebouwing met een hoogte van 35 meter (was 20 meter in het voorontwerp) en de mogelijkheid van accenten tot 80 meter, biedt voldoende mogelijkheden voor uitbreidingsplannen van het Centraal Militair Hospitaal.

Provincie Utrecht, afdeling Ruimte (7)
Provincie stemt in met de beoogde ontwikkelingen binnen De Uithof. Volgens de provincie past het binnen het verstedelijkingsbeleid om de verstedelijking te concentreren binnen de bebouwingscontour.

Externe veiligheid
De provincie heeft geconstateerd dat de definitieve uitkomsten van het groepsrisico nog niet bekend zijn. Zodra deze bekend zijn wil de provincie hierover geïnformeerd worden. Dit dient te gebeuren voordat het ontwerp ter visie wordt gelegd. Als er problemen zijn, dan kunnen deze in een zo vroeg stadium worden opgelost. In de beleidslijn van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zoals vastgesteld door provinciale staten, is de externe veiligheid langs transportassen als provinciaal belang benoemt.

Reactie
Het verschil tussen de Risicoanalyses met behulp van RBM2-versie 1.1.17 (2007) en RBM2-versie 1.3 (2009) is nog onderwerp van studie bij de helpdesk van het ministerie van Verkeer en Waterstaat. Indien blijkt dat in de toekomstige situatie een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het Groepsrisico inderdaad aanwezig is, dan zal het ministerie van Verkeer en Waterstaat volgens afspraken gemaakt binnen het Basisnet Weg in overleg treden met de gemeente om deze 'aandachtspunten' op te lossen.

De risicoanalyse (oktober 2009) laat zien dat door de robuustheidsfactor 1,5 in het kader van de vaststelling van het Basisnet, het groepsrisico verder kan stijgen van 0,818 naar 1,229 maal de oriëntatiewaarde. Hierdoor ontstaat een zogenaamd aandachtspunt voor het Basisnet dat in een gezamenlijke verantwoording door Rijk en gemeente op korte termijn (vóór de vaststelling van het Basisnet) opgelost zal worden. Hierbij valt de toename van het Groepsrisico door toevoeging van de nieuwe bebouwing eveneens onder verantwoordelijkheid van het Rijk, gezien het feit dat de oorspronkelijk geplande nieuwe bebouwing in De Uithof aangemeld is bij de 'Bouwplaninventarisatie in het kader van basisnet spoor en weg'.

Binnen het bestemmingsplan De Uithof heeft de gemeente het uiterste gedaan om het Groepsrisico zo min mogelijk te vergroten. Vergroting van de afstand van bouwblok 'representatief 7' tot ver achter de noord-zuid bebouwingslijn van het Wentgebouw is ruimtelijk ongewenst. Zie ook de reactie onder het vorige punt.

EHS
De provincie adviseert om in het ontwerpbestemmingsplan ook aandacht te schenken aan de gevolgen van de ontwikkelingen in De Uithof op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Onderzocht moet worden of er al dan niet sprake is van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden. Ook in eventuele vervolgprocedures met derden kan dit onderzoek volgens de provincie een belangrijke rol spelen bij de onderbouwing van de gemaakte keuzen.

Reactie
Het plangebied De Uithof is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. De Ecologische Hoofdstructuur loopt ten noorden, ten oosten en ten zuiden van het plangebied. Zoals ook aangegeven in de toelichting, wordt in het Streekplan en de bestemmingsplannen van de gemeente De Bilt en Bunnik dan ook gewezen op het belang om bij de inrichting van De Uithof rekening te houden met de waarden van de naastgelegen natuurgebieden, waaronder Landgoed Oostbroek en het Nationaal Landschap de Krommerijn. De waarden van deze naastgelegen natuurgebieden in acht nemen kan bijvoorbeeld door een overwegende groene overgang in te richten en te letten op de bebouwingshorizon. Op de plankaart is deze groene overgang gecreëerd door hier de bestemming "Groen – Weide' op te leggen. Binnen deze bestemming vormen weide en groenvoorzieningen de hoofdfuncties en mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht tot een hoogte van maximaal 3 meter. Op deze wijze is de overwegende groene overgang gegarandeerd en is tevens rekening gehouden met de bebouwingshorizon.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (8)

Het hoogheemraadschap reageert negatief over het voorontwerpbestemmingsplan De Uithof. Het plan voldoet volgens de HDSR niet aan artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro: een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Verzocht wordt om de eerder door de gemeente aangeleverde tekst aan de HDSR in het kader van de MER-beoordeling op te nemen in de waterparagraaf. Daarnaast geeft de HDSR nog de volgende aandachtspunten voor het aanscherpen van de waterparagraaf:
Met betrekking tot de toelichting heeft het HDSR de opmerking dat het waterpeil in de watergangen aan de westzijde van de Bolognalaan (0.65/1.10m+NAP) flexibel is in plaats van 0.60m + NAP. Tevens wordt verzocht om in de tekst aan te geven op welke manier het water in het gebied wordt aan- en afgevoerd. Daarnaast wordt in 5.10.2 aangegeven dat ondiepe filtratie goed mogelijk is; vanuit de HDSR heeft infiltratie de voorkeur boven het direct lozen van hemelwater op het oppervlaktewater.

Tot slot is volgens de HDSR in het bestemmingsplan onvoldoende verwoordt dat het plan voldoet aan het standstill-beginsel. Het compleet maken van de waterparagraaf met daarin een beschrijving van de gevolgen voor de waterhuishouding is dan ook noodzakelijk.

Reactie
In overleg met de HDSR is de bedoelde tekst inmiddels uitgebreider verwerkt in het bestemmingsplan. Ook het correcte waterpeil en de voorkeur voor infiltratie vanuit het HDSR is verwerkt in de tekst van de toelichting. De aan- en afvoer is ons inziens voldoende aangegeven in paragraaf 5.10.4.

Wat betreft het nastreven van het stand-stillbeginsel: in De Uithof wordt de komende jaren diverse nieuwbouw gepleegd, waarbij soms sprake zal zijn van extra verharding en soms sprake zal zijn van sloop/nieuwbouw. Daar waar sprake is van extra verharding zal door middel van de samenwerking tussen de Universiteit Utrecht, HDSR en de gemeente Utrecht via de waterbalansboekhouding gegarandeerd worden dat verharding gecompenseerd wordt door extra water te creëren. Naast deze maatregelen heeft het college op 22 september jl. ingestemd om samen met vier partners een visie te ontwikkelen voor De Uithof en de directe omgeving, op ecologisch, landschappelijk en recreatief gebied. Daarvoor hebben de partners de intentieovereenkomst '4U' ondertekend. De vier partners zijn de stad Utrecht, de Universiteit Utrecht, het Universitair Medisch Centrum Utrecht en Het Utrechts Landschap. Het Utrechts Landschap is initiatiefnemer en trekker van het opstellen van de visie. Ook hierin zal de waterhuishouding een grote rol spelen.

Op basis van deze maatregelen kan worden voldaan aan het stand-stillbeginsel in het plangebied van De Uithof. Op 20 oktober 2009 per mail en op 12 november 2009 per brief, heeft de HDSR, alsnog een positief wateradvies gegeven en ingestemd met de opgenomen waterparagraaf.

Bestuur Regio Utrecht (10)

Het Bestuur Regio Utrecht heeft de Visie De Uithof zowel ruimtelijk als programmatisch getoetst aan het Regionaal Structuurplan (RSP, vastgesteld op 21 december 2005) en heeft de volgende opmerkingen:

Ruimtelijke toets
Het BRU is van mening dat de functies zoals opgenomen in het bestemmingsplan passend zijn binnen de in het RSP voor het plangebied opgenomen aanduidingen 'Recreatie groen' en '(Life) Science cluster'.

Programmatische toets
BRU merkt op dat het voorliggende plan nog uitgaat van de aanleg van spitsstroken langs de A28. Het voorontwerpbestemmingsplan baseert zich op het verkeersmodel VRU 2.0 UTR 1.0 zoals op 15 januari 2008 is vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Utrecht. Inmiddels heeft nieuwe planvorming van Rijkswaterstaat geleid tot een in de toekomst daadwerkelijke verbreding van de A28 ter hoogte van De Uithof van 2x2 naar 2x3 rijstroken. Mogelijk is er in het voorontwerpbestemmingsplan nog geen rekening gehouden met de milieubelasting die de verbreding met zich mee zal brengen.

Daarnaast merkt BRU op dat de voorbereiding voor de aanleg van de busbaan langs de A28 van De Uithof naar Zeist, in overleg met de in het project deelnemende partijen, is gestopt. Dat spreekt niet uit de 2e alinea op pagina 69, alsmede pagina 11 en 12 van bijlage 1 van het voorontwerpbestemmingsplan.
Volgens BRU is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met het RSP en het bijbehorende Uitvoeringscontract 2005-2015 en gezien het vorenstaande bestaan er - met inachtneming van de genoemde opmerking - vanuit RSP noch ruimtelijke noch programmatische bezwaren tegen voorliggend plan.

Reactie
Bij de gemeente is inmiddels bekend dat er (sinds kort) sprake is van plannen voor een verbreding van de A28 in plaats van de spitsstroken. Het betreft het gedeelte De Uithof - Amersfoort. Met deze prille planvorming is in het bestemmingsplan inderdaad nog geen rekening gehouden. Mocht er definitief sprake zijn van deze verbreding dan dient Rijkswaterstaat hiertoe de vereiste (milieu)onderzoeken te doen en te voldoen aan de dan geldende wettelijke vereisten.

Wat betreft het stoppen van de voorbereidingen van de aanleg van de busbaan langs de A28 van De Uithof naar Zeist: de toelichting is hierop aangepast.

Kamer van Koophandel Midden-Nederland (11)

Allereerst maakt de KvK een compliment voor de ontwikkelingsgerichtheid van het voorontwerp. De KvK is net als de gemeente van mening dat alleen kennisintensieve en innovatieve ondernemingen de mogelijkheid tot vestiging moeten krijgen. Belangrijk is dat deze bedrijven een aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen op De Uithof. De Gemeente geeft in de toelichting aan dat zij zich vooral wil inzetten op de sector life sciences, zoals op niches op gebied van farmacie, zorg, medische technologie en biotechnologie. KvK ondersteunt dit van harte. De KvK heeft echter de volgende opmerkingen:

1. KvK adviseert de definitie van 'sciencebedrijven' (art. 1 lid 47) uit te breiden omdat het in de huidige definitie niet duidelijk is of het hier alleen private bedrijven betreft, of dat het ook gaat om kennisinstellingen als bijvoorbeeld TNO of RIVM.

2. In de definitie van 'sciencebedrijven' staat in de tweede regel: "*... die voornamelijk arbeidsextensief zijn, ...*". Naar de mening van KvK is dit soort bedrijven juist arbeidsintensief; er wordt veel arbeid gebruikt om kennis te genereren.

3. Sciencebedrijven moeten volgens de definitie van de gemeente een duidelijke aantoonbare relatie hebben met medische of kennisinstellingen op De Uithof. Daarnaast dient de output (producten en diensten) van deze bedrijven voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten te betreffen. Het is KvK niet duidelijk hoe de gemeente dit kan bepalen, wanneer een bedrijf zich voor vestiging aandient. De KvK vraagt de gemeente om er goed op toe te zien dat kantoren of bedrijven die niet kennisintensief en innovatief zijn niet worden toegelaten omdat dit zal leiden tot verwatering van het concept van het Sciencepark.

4. KvK stelt voor de maximale bouwhoogtes aanzienlijk te verruimen om de ontwikkeling van het sciencepark ook daadwerkelijk body te geven. Door de bouwhoogtes op de gronden met de bestemming 'Science' tot 20 meter te beperken, worden volgens KvK de ontwikkelingsmogelijkheden van het sciencepark beperkt.

Reactie

Ad 1.
Binnen de bestemming 'Science' is, mede naar aanleiding van diverse reacties, nu tevens opgenomen science-instellingen, zodat ook publiek gefinancierde instellingen binnen deze bestemmingen worden mogelijk gemaakt.

Ad 2
De hier bedoelde bedrijven en instellingen hebben over het algemeen veel onderzoeksruimten en laboratoria. Dit resulteert in een meer arbeidsextensieve functie dan bijvoorbeeld een onderwijsfunctie.

Ad 3
Door de gestelde begripsbepaling en omschrijving in de bestemmingsomschrijving is getracht aan te geven binnen welke kaders bedrijven en instellingen op De Uithof zijn toegestaan op de science-kavels. Dit is noodzakelijk om te voorkomen dat De Uithof een nieuw bedrijventerrein gaat worden. Op basis van de bedoelde begripsbepaling zullen zelfstandige kantoren of bedrijven die geen binding hebben met De Uithof en niet kennisintensief en/of innovatief zijn, niet worden toegestaan binnen De Uithof.

Ad 4.
Er is ambtshalve voor gekozen om de gemiddelde bouwhoogte van de bestaande gebouwen als maat op te nemen voor de maximale bouwhoogte voor de clusters en kavels: deze bedraagt 35 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan bleek de maximale bouwhoogte van 20 meter niet overal overeen te komen met de bestaande bebouwing: op diverse plaatsen stak de bestaande bebouwing door deze maximale bouwhoogte heen. De maat van 35 meter is ook beter passend bij de gebouwen met de type functies zoals aanwezig in De Uithof en deze bouwhoogte wordt ook representatief geacht voor De Uithof. Dit betekent dat als bouwhoogte van de sciencekavels 35 meter geldt. Daarnaast mogen in de sciencekavels hoogteaccenten worden gecreëerd tot maximaal 60 meter. Door de maximale bouwhoogte van 35 meter, de mogelijkheid van hoogteaccenten en bebouwingspercentages van 100% moet het mogelijk zijn om deze kavels zo optimaal mogelijk in te vullen.

KPN (12)
KPN wil graag een bespreking over de nadere uitwerking van het plan over de volgende punten:
- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen
- het handhaven van de bestaande tracés
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN.

Reactie
Deze aangelegenheden zullen zeker de aandacht krijgen bij de verdere ontwikkeling van De Uithof. Aangezien het uitvoeringsaspecten betreffen, is het bestemmingsplan echter niet het medium om hierover concrete afspraken te maken.

Vitens (15)

Vitens heeft geen op- en aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie
Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gasunie (19)

Plankaart
Gasunie merkt op dat in het gebied waarop dit gebied betrekking heeft, een 40 bar regionale aardgastransportleiding ligt. In tegenstelling tot het vermelde in paragraaf 5.6.2. 'Vervoer door aardgasleidingen' staat deze aardgastransportleiding niet op de plankaart weergegeven. Gasunie merkt op dat een gastransportleiding dient te worden aangemerkt als een planologisch relevant gegeven uit hoofde waarvan aanduiding op de plankaart verplicht is gesteld.

Gasunie merkt op dat bij planologische ontwikkelingen tevens rekening dient te worden gehouden met de belemmerde strook van de aanwezige aardgastransport-leiding(en). Deze belemmerde strook is de strook die Gasunie nodig heeft voor het veilig kunnen bedrijven van de leiding. Tevens is die strook nodig voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden. Binnen de strook dienen bestemmingsplanregels te gelden ter bescherming van de aardgastransportleiding en haar omgeving. Bij de onderhavige leiding geldt een breedte van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Gasunie verzoekt de aanwezige aardgastransportleiding, inclusief de bijbehorende belemmerde strook van 4 meter ter weerzijden van de hartlijn van de leiding, op de plankaart weer te geven.

Planregels
Gasunie merkt op dat in tegenstelling tot het vermelde paragraaf 5.6.2 van de toelichting tevens geen planregels zijn opgenomen voor de aanwezige aardgastransportleiding. Gasunie verzoekt om de regels van het onderhavige bestemmingsplan uit te breiden met een artikel 'Leidingen'. Desgewenst kan gebruik worden gemaakt van het door de gasunie aangeleverde tekstvoorstel.

Reactie
Door de Gasunie is op verzoek van de gemeente de locatie van de gasleiding aangeleverd en verwerkt op de plankaart en in de regels.

Gemeente De Bilt (20)

Gemeente De Bilt wil graag overleg voeren over de, in het kader van de MER-beoordeling vermelde, maatregelen om de doorstroming op het kruispunt bij de aansluiting Universiteitsweg – Rijksweg A28 te bevorderen. Mede omdat deze maatregelen voor een belangrijk deel op het grondgebied van De Bilt getroffen moeten worden en de nodige effecten hebben voor de gemeente De Bilt hebben.

Gemeente De Bilt gaat ervan uit dat bij de uitwerking en de uitvoering van de plannen van De Uithof met de ecologische aspecten rekening wordt gehouden. De Uithof grenst namelijk aan een belangrijke ecologische verbindingszone, die de laatste schakel tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied vormt.

Gemeente De Bilt is van mening dat het noodzakelijk is een ecologisch onderzoek te houden, mocht de HOV-verbinding tussen Zeist en het transferium op De Uithof gerealiseerd worden. Dit vanwege de ecologische gevolgen, ook op het grondgebied van de gemeente De Bilt.

Gemeente De Bilt vraagt bijzondere aandacht voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden, omdat de kans op aanwezigheid van fundamenten of paalgaten van gebouwen van het middeleeuwse klooster Oostbroek en haar bijbehorende hoeve De Uithof niet denkbeeldig is.

Verder verzoekt Gemeente De Bilt dat in de verdere toekomst met haar zal worden overlegd over aspecten die grensoverschrijdend zijn en die beide grondgebieden raken.

Reactie
Vanzelfsprekend zal in gevallen waarin sprake is van grensoverschrijdende ontwikkelingen overleg worden gepleegd met de desbetreffende gemeenten.

Ten aanzien van de mogelijk aanwezige archeologische waarden: de archeologische waardenkaart van de verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht is gebruikt om de kaart in de toelichting aan te passen. Voor dat gebied is in het bestemmingsplan tevens een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie opgenomen waarin wordt verwezen naar de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. In de verordening is een vergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Gemeente Bunnik (21)

De gemeente Bunnik geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

Reactie
Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gemeente Zeist (22)

De gemeente Zeist stelt dat de in het plan opgenomen doelstellingen om het gebied verder te ontwikkelen voor science-instellingen en bedrijven en het vergroten van het aantal studenteneenheden kan onderschrijven.

1. *Hoogteaccenten*
   Een punt van zorg is wel de bouwhoogten die het bestemmingsplan toelaat in de vorm van de zogenaamde 'hoogteaccenten'. Het bestemmingsplan laat 14 hoogteaccenten toe van 60 meter en 9 van maximaal 80 meter hoogte. De beleving van het groene, open buitengebied tussen de bebouwde kom van Zeist en De Uithof kan door deze hoogteaccenten in negatieve zin worden beïnvloed (horizonvervuiling).

   De gemeente Zeist mist een onderbouwing waarom zoveel hoogteaccenten worden toegestaan, waarom deze door het gehele gebied De Uithof mogelijk worden gemaakt (en niet geconcentreerd langs de grote (toevoer)wegen voor de zichtbaarheid en markering van De Uithof), en waarom deze zo hoog moeten zijn. Verzocht wordt om de keuze voor deze hoogteaccenten te heroverwegen met betrekking tot nut, noodzaak en effecten, en in elk geval beter te onderbouwen.

Reactie
Voor de keuze voor hoogteaccenten verwijzen wij naar de Hoogbouwvisie van de gemeente Utrecht. Deze Hoogbouwvisie is op 13 januari 2005. door de gemeenteraad vastgesteld.

Het is een bewuste keuze voor De Uithof om compact te bouwen. Dat verklaart de stedenbouwkundige opzet voor dit gebied. De essentie is om het bebouwd oppervlak zo klein mogelijk te houden en zoveel mogelijk de bebouwingshoogte te benutten. Op deze wijze wordt voorkomen dat de uitbreiding op De Uithof ten koste gaat van het omringend landschap. In het bestemmingsplan is dit terug te vinden in de bouwclusters en bouwkavels. Daarnaast is er sprake van een functionele zonering. Het uitbreidingsprogramma is niet binnen de bouwclusters uitwisselbaar. Woonfuncties en bijvoorbeeld laboratoria verdragen elkaars onmiddellijke nabijheid niet. Dat verklaart waarom de hoogteaccenten over het gehele gebied te vinden zijn. Hierbij moet wel vermeld, dat de hoogste accenten (tot 80 meter) alleen langs de centrale-as (Padualaan/Heidelberglaan) gerealiseerd kunnen worden.

De compacte stedenbouwkundige opzet van het plangebied maakt ook dat de gebouwen met een grotere bouwhoogte (de accenten), een samenhangend 'ensemble' vormen (zie ook de Hoogbouwvisie). Op deze wijze wordt de samenhang en de herkenbaarheid van dit gebied specifiek in Nederland en voor de stad Utrecht en haar omgeving. Deze stedenbouwkundige opzet is ook de inspirerende conditie voor vernieuwende en spraakmakende architectuurvormen die passend zijn voor een innoverende Universiteit.

Er is ambtshalve voor gekozen om de gemiddelde bouwhoogte van de bestaande gebouwen als maat op te nemen voor de maximale bouwhoogte voor de clusters en kavels: deze bedraagt 35 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan bleek de maximale bouwhoogte van 20 meter niet overal overeen te komen met de bestaande bebouwing: op diverse plaatsen stak de bestaande bebouwing door deze maximale bouwhoogte heen. De maat van 35 meter is ook beter passend bij de gebouwen met de type functies zoals aanwezig in De Uithof en deze bouwhoogte wordt ook representatief geacht voor De Uithof. De hoogte van 35 meter geldt voor de bouwclusters en de bouwkavels, met uitzondering van de drie oostelijke clusters van Diergeneeskunde en het bouwblok voor woningbouw aan de zuidzijde. Hier bedraagt de hoogte maximaal 20 meter. Daarnaast zijn de Bisschoppen en de bouwkavel 9b zodanig op de plankaart ingetekend dat beide hoogteaccenten mogelijk worden gemaakt binnen de regels en bijbehorende plankaart.

Deze gekozen bebouwingsmogelijkheden bieden voldoende ruimte en flexibiliteit voor verdere ontwikkeling van de universiteitscampus, zonder afbreuk te doen aan de keuze voor compacte bouw en instandhouding van het omringende landschap.

2. *Plankaart*
   1. Eén van de rastervlakken 'Wro-zone-wijzigingsbevoegdheid' op de botanische tuin lijkt niet op de juiste plaats te staan, en de aanduiding in de tekst en op de kaart is niet consequent gebruikt;
   2. De bestemming 'Groen' (G of GWD groen-weide) ontbreekt op de gronden ten westen van de Tolakkerlaan;
   3. De aanduiding maatvoering W2; bruto m2 in relatie tot bijvoorbeeld artikel 7 Maatschappelijk (punt 7.2.1) is moeilijk te begrijpen en leidt zonder verdere uitleg tot onduidelijkheid;
   4. Artikel 8.2.2 handelt over bouwwerken geen gebouwen zijnde. In onderdeel d worden evenwel bepalingen genoemd die betrekking hebben op geluidsgevoelige gebouwen. Dat zal niet de bedoeling zijn;
   5. Artikel 23 eerste zin bevat een typefout.

Reactie

Ad 1.
Op de plankaart is mede naar aanleiding van inspraak- en vooroverlegreacties, de wijzigingsbevoegdheid inmiddels gewijzigd en betreft nu de locatie direct gelegen achter de sciencekavels.

Ad 2.
Op de plankaart is nu op meerder plaatsen dezelfde bestemming op de plankaart zichtbaar gemaakt.

Ad 3.
De maatvoering W1 t/m 5 is terug te vinden in de tabellen behorende bij de desbetreffende bestemmingen. Deze werkwijze is noodzakelijk om te kunnen aansluiten op de vastgestelde metrages in de Visie De Uithof. De wijze van benaming is voorgeschreven in de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2008'. Volgens het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de RO-standaarden voor de digitalisering (RO Standaarden en regels 2008). Voor het digitaliseren dan wel standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) ontwikkeld.

Ad 4 en 5
Deze opmerkingen zijn aangepast in de regels.

3. *Aardgasleiding*
   In paragraaf 5.6.2 wordt gesproken over aardgasleidingen bij de Tolakkerweg: deze ontbreken echter op de plankaart. Tevens moet het Tolakkerlaan zijn in plaats van Tolakkerweg.

Reactie
De ligging van de gasleiding is inmiddels opgenomen op de plankaart en in de regels. De Tolakkerlaan is naar aanleiding van deze reactie opgenomen in de toelichting.

Stichting Het Utrechts Landschap (27)

Met interesse heeft de stichting Het Utrechts Landschap het voorontwerpbestemmingsplan De Uithof bekeken. De stichting is namelijk een samenwerkingsproject gestart met de gemeente Utrecht, de Universiteit Utrecht en het UMC om de relatie Uithof – omringend gebied te versterken op het gebied van natuur, landschap en recreatie.

In het plan wordt versterking van deze relaties als wens benoemd, maar er wordt geen nadere uitwerking aan gegeven. De historische Hoofddijk heeft bijvoorbeeld steeds meer te lijden onder druk verkeer en sterke parkeeroverlast, terwijl de behoefte om hier veilig te kunnen fietsen en wandelen (o.a. vanuit het WKZ) steeds groter wordt. De lijn om de weilanden van Diergeneeskunde ‘groen’ en onbebouwd te houden wordt onderschreven. Maar groen is in de huidige situatie wel erg letterlijk ‘groen’: door herstel van een aantal historische laantjes, of andere landschapselementen en een meer agrarisch natuurbeheer van een aantal percelen kan naar de mening van de stichting veel winst geboekt worden. Niet alleen voor natuur en landschap, maar juist ook voor beleving. In het bestemmingsplan (pagina 70) wordt gesteld dat deze zone ‘in de eerste plaats een ecologische functie heeft’. Dat zou zich dan ook moeten uiten in een meer op natuur en die ecologische functie gericht beheer, in ieder geval op een aantal percelen of desnoods alleen langs perceelsranden.

Een ander punt zijn de bestaande waardevolle landschapselementen in De Uithof, vaak restanten van het historische landschap. Als functieaanduiding leent zich daarvoor bij uitstek ‘landschapswaarden’ en/of ‘natuurwaarden’, zodat deze waarden ook daadwerkelijk planologisch beschermd zijn. De stichting ziet deze functie-aanduidingen echter nergens op de plankaart terug komen. De gebieden ten noorden van de Princetonlaan en ten zuiden van de Toulouselaan zijn voorbeelden daarvan. Gevraagd wordt waarom deze functieaanduidingen hier (en op andere locaties) niet zijn toegepast.

Reactie
Voor de gehele Hoofddijk wordt in het bestemmingsplan de toevoeging landschappelijke/cultuurhistorisch waarde voorgesteld. In het voorontwerp was dit nog beperkt tot het gedeelte langs het Universitair Medisch Centrum Utrecht.

Er wordt op dit moment gewerkt aan een aantal plannen die de onbebouwde ruimte in De Uithof laat aansluiten op het omliggend landschap. Daarbij worden de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waardevolle relicten zoals het Fort, de Hoofddijk, de 'tankgrachten' et cetera nadrukkelijk betrokken. Het bestemmingsplan regelt het huidige gebruik, maar de gekozen bestemmingen bieden de ruimte om deze Landschapsopgave te faciliteren.

Brandweer (31)

De brandweer verzoekt de in de visie genoemde opslagplaatsen inclusief veiligheidscontour aan te geven op de plankaart.

De brandweer verzoekt de aardgasleiding (beschreven op pagina 81) met bijbehorende zones weer te geven op de plankaart omdat met betrekking tot deze aardgasleiding rekening dient te worden gehouden met de toekomstige wet- en regelgeving.

Blijkens het voorontwerp bestemmingsplan leverde de herberekening van de risico's veel hogere resultaten op voor het groepsrisico. Aangezien er in beide berekeningen sprake is van een stijging van het groepsrisico dient er een verantwoording opgesteld te worden. De brandweer adviseert graag over een eventuele aanpassing van het bestemmingsplan en de verantwoording groepsrisico. Deze verantwoording dient minimaal de volgende aspecten te omvatten:

- vaststellen bestaande risico's van de huidige situatie
- vaststellen van het risico voor nieuwe situaties na realisatie van RO en vervoersontwikkelingen
- ruimtelijke onderbouwing van het plan
- maatregelen ter beperking van de risico's
- mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.

Reactie
Zie voor de beantwoording de gemeentelijke reactie op de reactie van het ministerie van VROM (2), onder punt 3 ‘Vervoer van gevaarlijke stoffen’.

De gasleiding is inmiddels bekend en ook verwerkt op de plankaart en in de regels.

Veiligheidsregio Utrecht - BRUL (32)

De VRU kan op dit moment geen goed onderbouwd advies uitbrengen om de navolgende reden:

1. in paragraaf 5.6 van het plan is gemeld dat de opgenomen cijfers over het groepsrisico (GR) afkomstig zijn van een berekening met RBM2, versie 1.1.17, van november 2007. In de bijlage 3 van het plan is een conceptversie van de desbetreffende rapportage toegevoegd. Evenwel blijkt uit paragraaf 5.6 dat er ook een nieuwe berekening is uitgevoerd in 2009, met RBM2, versie 1.3 en dat tussen beide berekeningen aanmerkelijke verschillen (een factor 45!) zijn geconstateerd. Deze verschillen blijven tot op heden onverklaard, en zijn onderwerp van een verschillennotitie die opgesteld wordt of is door Arcadis en het ministerie van Verkeer en Waterstaat. Tevens is de problematiek voorgelegd aan de helpdesk van RBM2;
2. de verwachting dat het groepsrisico ruim boven de georiënteerde waarde ligt.

VRU wil graag kopieën ontvangen van de rapportage van de berekening uit 2009, de verschillennotitie en op de hoogte worden gesteld van de uitkomsten van het onderzoek van de helpdesk van RBM2.

VRU sluit zich aan bij de conclusie in de laatste regels van paragraaf 5.6.1 van het plan, waarin wordt gesteld dat zodra de juiste analyse bekend is, het plan al dan niet zal worden aangepast en de toename van het GR opnieuw bezien zal worden in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico, omdat de advisering door de regionale brandweer nu juist hierop betrekking heeft.

Vooruitlopend op het onderzoek naar de precieze waarde voor het groepsrisico, er daarbij van uit gaande dat het GR nabij de oriënterende waarde ligt of deze overschrijdt, kan VRU wel in algemene zin aangeven op welk vlak er mogelijkheden zijn te nemen die het GR beperken en in samenhang met een bestuurlijke afweging mede invulling kunnen geven aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

- bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval: zoeken naar mogelijkheden op het gebied van bereikbaarheid voor hulpdiensten en de aanwezigheid van goede bluswatervoorzieningen;
- zelfredzaamheid: toepassing van risicocommunicatie. Met de UU goede afspraken maken om op objectniveau goede ontvluchtingsmogelijkheden te realiseren die van de risicobron (rijkswegen) afleiden. Ook kan dit worden bereikt door een aanpassing van de gebiedsindeling en kwetsbare objecten verder van de risicobronnen weg gelegen te bestemmen en dichter bij de risicobronnen beperkt kwetsbare objecten te bestemmen, of nabij parkeergelegenheid of andere centrale facilitaire voorzieningen met lage personendichtheid. VRU raadt aan de voorgaande punten mee te nemen bij de ontwikkeling van het grondexploitatieplan dat bij het uiteindelijke bestemmingsplan zal horen.

Het preadvies dat VRU in een eerder stadium (januari 2008) heeft gegeven, was gebaseerd op oude berekeningen van het groepsrisico uit 2007 en verliest vanwege de nieuwe inzichten op grond van de berekeningen uit 2009 zijn validiteit als advies. VRU attendeert op de risicobron, zijnde de aardgasleiding. Het betreft een regionale transportleiding met een druk van 40 bar. Volgens VRU geeft de gemeente daarbij aan dat de risicobron geen belemmering vormt voor datgene waar het bestemmingsplan in voorziet, noch op basis van vigerende wetgeving, noch in anticipatie op de toekomstige AMvB buisleidingen. Aan de Hoofddijk 49 bevindt zich echter een kinderdagverblijf van het Universitair Medisch Centrum Utrecht.

De aardgastransportleiding raakt of doorsnijdt het perceel waarop dit kinderdagverblijf is gelegen. Het kinderdagverblijf is een kwetsbaar object, waarvoor bovendien geldt dat de aanwezigen sterk verminderd of niet zelfredzaam zijn. De bestaande situatie lijkt daarmee volgens VRU vanuit de optiek van externe veiligheid onwenselijk. In het bestemmingsplan zijn de geldende bestemmingen rond de ligging van de buisleiding 'Groen' en 'Verkeer en Water' zijn.

Volgens VRU duidt de plankaart echter voor het (gehele) perceel aan de Hoofddijk 49 een specifieke maatschappelijke bestemming aan, te weten kinderdagverblijf, met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Dit laatste is aanmerkelijk meer dan waar met de huidige bebouwing sprake van is. VRU raadt aan om in het licht van de externe veiligheid nauwkeurig af te wegen of de gemeente de ruimte die de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan op die locatie laat ook daadwerkelijk wil geven, daarbij in gedachten houdende dat mogelijke planschadetrajecten met het Universitair Medisch Centrum Utrecht voorkomen wil worden.

Reactie
Met de VRU is overleg geweest over de resultaten van de risicoanalyse uit 2007. Dit heeft geleid tot een advies, waaraan het plan beantwoordde. Na het uitbrengen van dit VRU-advies is in 2009 een nieuwe risicoanalyse uitgevoerd met hogere uitkomsten.

Gezien onduidelijkheden betreffende deze nieuwe risicoanalyse met behulp van een nieuwe rekenversie, is een definitieve risicoanalyse opgesteld (oktober 2009). De VRU wijst er terecht op dat het niet mogelijk was te adviseren op basis van deze toen nog niet beschikbare definitieve analyse. De definitieve risicoanalyse laat zien dat door de robuustheidsfactor 1,5 in het kader van de vaststelling van het Basisnet, het groepsrisico verder kan stijgen van 0,818 naar 1,229 maal de oriëntatiewaarde. Hierdoor ontstaat een zogenaamd aandachtspunt voor het Basisnet dat in een gezamenlijke verantwoording door Rijk en gemeente op korte termijn (vóór de vaststelling van het Basisnet) opgelost zal worden. Hierbij valt de toename van het Groepsrisico door toevoeging van de nieuwe bebouwing eveneens onder verantwoordelijkheid van het Rijk, gezien het feit dat de oorspronkelijk geplande nieuwe bebouwing in De Uithof aangemeld is bij de 'Bouwplaninventarisatie in het kader van basisnet spoor en weg'.

De VRU zal betrokken worden bij dit overleg betreffende de gezamenlijke verantwoording van het Groepsrisico. In het bestemmingsplan is van de zijde van de gemeente al geregeld om het Groepsrisico zo laag mogelijk te houden, bijvoorbeeld door het uiteindelijk opnemen van bestemming 'opslag' in de oksel van de A27 en A28. Naar verwachting zullen verdere maatregelen, zoals bestrijdbaarheid van ongevallen en maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid in het algemeen en op objectniveau worden getroffen, los van de invulling van het bestemmingsplan. Deze maatregelen betreffen uitvoeringszaken en maken geen onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de het kinderdagverblijf in nabijheid van de aardgasleiding kan het volgende worden opgemerkt: de situatie is al sinds lange tijd bestaand. Het nieuwe bestemmingsplan is voor dit deel van De Uithof consoliderend en vormt daardoor voor deze locatie geen aanleiding tot heroverweging van de bestemming.

In het ontwerpbestemmingsplan zullen overigens het tracé van de leiding en de belemmerde strook als aparte bestemming op de plankaart worden opgenomen. Door middel van regels zal worden geborgd dat binnen deze zone niet gebouwd mag worden.

Commissie voor Welstand en Monumenten (33)
De commissie heeft het plan met name beoordeeld op de mate van helderheid en consequentheid en de bruikbaarheid en toetsbaarheid bij het ontwikkelen en beoordelen van nieuwe plannen.

De commissie is onder de indruk van het complete en verzorgde bestemmingsplan. Met name de strikte en heldere definiëring van de bebouwingsvelden én open ruimtes geeft houvast bij planontwikkeling en -beoordeling. Dat hierdoor de verdichting van bestaande clusters wordt gestimuleerd, spreekt de commissie zeer aan.

Ook de waardering voor de oude landschapsstructuur en haar ontmoeting met de orthogonale bebouwingsinrichting spreekt tot de verbeelding.

De commissie merkt op dat voor de uitwerking van nieuwe bebouwing geen aanvullende 'architectonische' randvoorwaarden zijn geformuleerd in het nieuwe bestemmingsplan en dat zij bij de beoordeling van plannen de 'terugvalt' op algemene beleidsniveaus uit de welstandsnota die voor dit gebied van toepassing zijn. Volgens de commissie zijn op pagina 41 de beleidsniveaus niet goed weergegeven. Bij evaluatie van de welstandsnota is vanaf 16 juli 2007 het beleidsniveau 'Respect' voor de hele Uithof van kracht, met uitzondering van de botanische tuin en het monument aan de Hoofddijk 49 (beleidsniveau 'Behoud').

De commissie adviseert ten slotte om in hoofdstuk 'Bestemmingsregels' een aantal bouwregels aan te scherpen in het kader van de (beheersbaarheid) van de ruimtelijke kwaliteit en doet hiervoor een voorstel:
- artikel 4.2.2, 5.2.1, 6.2.2, 7.2.2, 8.2.2, 9.2.2, 11.2.2, 16.2.3, 17.2.2: terrein- en erfafscheidingen aan de openbare weg conform de sneltoetscriteria in de welstandsnota (bij voorkeur groen/haag of uitgevoerd als transparant hekwerk of 1 meter gemetseld met daarboven een volledig transparant hekwerk/begroeid op een raster;
- artikel 10: richtlijnen formuleren voor vlaggenmasten qua hoogte en aantallen;
- artikel 4.2.2, 11.2.2: mogelijke heroverweging van 6 meter hoge palen en masten.

Reactie
Een bestemmingsplan legt het gebruik en de daarbij toegestane bebouwing vast. Architectonische randvoorwaarden kunnen in een bestemmingsplan niet worden opgenomen. Daarvoor is er de Welstandsnota. Het formuleren van richtlijnen voor vlaggenmasten qua hoogte en aantallen is eveneens geen bestemmingsplanaangelegenheid maar een welstandaspect. De hoogte van 6 meter voor palen en masten is gebruikelijk in de nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente. Op nadrukkelijk verzoek van de Universiteit is de hoogtemaat verhoogd naar 10 meter voor palen en masten. Deze maat doet meer recht aan het karakter van het gebied en aan de maat van de bebouwing.

Deel C: Overleg met de wijkraad

Naar de mening van de wijkraad geeft het voorontwerp een lovenswaardige scheiding tussen de functies wonen/werken enerzijds en groen/recreatie anderzijds. Door sportvelden te situeren bij andere 'groene' functies wordt de waarde van beiden versterkt.

De wijkraad heeft ernstige twijfels bij de (onderbouwing van de) marktbehoefte van de diverse functies in relatie tot de beschikbare ruimte. Met name op de onderdelen bedrijvigheid/science park, maatschappelijke, sport/recreatieve voorzieningen en onderwijs:

Marktbehoefte bedrijvigheid, wonen, onderwijs en zorg

1. Volgens de wijkraad bestaat er een substantiële discrepantie tussen de beschikbare ruimte en de marktvraag. Doordat een gemiddelde visie een planhorizon heeft van 10 tot maximaal 15 jaar, komt de wijkraad uit op een ruimtebehoefte van maximaal 30.000 m^2 bvo. In het voorontwerp wordt voor bedrijvigheid/science park een beschikbare ruimte aangegeven van 90.000 m^2 bvo, terwijl de onderzochte jaarlijkse ruimtebehoefte voor bedrijvigheid 2.000 m^2 bvo bedraagt. Deze jaarlijkse ruimtebehoefte is gebaseerd op een sterk groeiscenario.

2. Volgens de wijkraad is het onduidelijk wat het nut is van gerichte acquisitie van 'volwassen bedrijven' voor het science park. Door verplaatsing van reeds elders tot wasdom gekomen bedrijven neemt de werkgelegenheid niet toe. Het effect is dat bestaande werknemers worden aangezet tot meer reizen. Volgens de wijkraad ontbreekt de argumentatie voor de verplaatsing van bestaande bedrijven: in welke mate is de ruimte die op andere bedrijfslocaties is gereserveerd voor soortgelijke bedrijvigheid niet dermate concurrerend met deze locatie, dat de mogelijkheid bestaat dat de voorgenomen ruimte onvoldoende wordt benut.

3. Volgens de wijkraad wordt bij het onderdeel 'maatschappelijke voorzieningen' niet duidelijk welke behoefte er is aan voorzieningen voor de bewoners op de Uithof, terwijl in het woonprogramma een toename van het aantal studenteneenheden van 2.500 wordt beschreven. De wijkraad verzoekt een nadere onderbouwing van de betekenis van uitbreiding van het aantal wooneenheden voor maatschappelijke voorzieningen.

4. Volgens de wijkraad is niet duidelijk of het programma voor onderwijs geheel een toevoeging betreft of dat het totale programma van bestaand en nieuw onderwijs betreft. Daarnaast is volgens de wijkraad niet gekwantificeerd in welke mate de vrijkomende ruimte kan worden aangewend voor het onderwijsprogramma van 87.000 m2 bvo. De wijkraad verzoekt daarom om een nadere toelichting en om middels een tabel aan te geven: marktbehoefte, onderscheid bestaand/nieuw programma, onderscheid hergebruik vrijkomende ruimte/nieuw benodigde ruimte.

Reactie
De ontwikkelingsmogelijkheden zijn gebaseerd op de bestuurlijk met de Uithofpartners overeengekomen metrages. De aangehaalde vraag naar bedrijvigheid is een geheel andere dan de vraag naar sciencebedrijven en/of science-instellingen. Deze laatste vorm van bedrijvigheid heeft een relatie met de kennis- en zorginstellingen in De Uithof en is daarvan een vaak ook een spin-off. De behoefte aan sciencebedrijven en/of science-instellingen is reëel voor de komende 10 jaar. De Universiteit Utrecht voert met een aantal kandidaten daarover reeds overleg. Er is vanuit de markt voldoende belangstelling voor deze kavels. Sciencebedrijven zijn niet concurrerend met normale bedrijvigheid zoals die plaatsvindt op bedrijventerreinen binnen de gemeente en laten zich vanwege de relatie met de kennis- en zorginstellingen in De Uithof ook niet op andere bedrijvenlocaties plaatsen.

De maatschappelijke en andere voorzieningen zijn gebaseerd op de in 2007 door het college vastgestelde Visie De Uithof. Voor de metrages wordt verwezen naar de vastgestelde en in dit bestemmingsplan vertaalde Visie De Uithof.

Sport en recreatie

1. Volgens de wijkraad vragen de huidige inzichten in de waarde van beweging (verdubbeling aantal bewoners van De Uithof en toename aantal studenten als gevolg van de voorgenomen toename van het onderwijsprogramma) voor de volksgezondheid om een daarbij passende toename van de sportfaciliteiten. Volgens de wijkraad lijkt in het voorontwerp helemaal geen sprake van uitbreiding, eerder van inkrimping; onder andere omdat een gedeelte van de grond van de botanische tuinen wordt herbestemd naar sport. De wijkraad verzoekt daarom om meer rekening te houden met de diverse doelgroepen sporters zoals de (toekomstige) bewoners, studenten en werknemers en hiervoor meer recreatieve ruimte te reserveren. Volgens de wijkraad kunnen wellicht de locaties ten westen van de Universiteitsweg met de beoogde bestemming 'Science' voor sport in aanmerking komen. De ruimte mag niet ten koste gaan van de huidige ruimte voor de Botanische Tuinen.

2. De wijkraad adviseert om tegelijkertijd met de uitbreiding van het aantal woningen de mogelijkheden voor recreatie in De Uithof te vergroten door bijvoorbeeld de groene ruimte van de Vestibule in te richten als park of recreatiegebied.

Reactie

Ad 1.
Het sportprogramma wordt in huidige omvang binnen de Uithof gewaarborgd. Tevens zal uitbreiding mogelijk zijn na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Tuin – Botanisch' te wijzigen naar de bestemming 'Sport'. Binnen de omvang van het sportprogramma wordt gekeken of de terreinen intensiever kunnen worden benut om de toegenomen aantal studenten die komen wonen op De Uithof te kunnen bedienen. Als blijkt dat er een tekort ontstaat zal dit op termijn kunnen leiden tot uitbreiding van de sportvoorzieningen.

Ad 2.
De recreatiemogelijkheden in en rond De Uithof zijn in voldoende mate aanwezig. Vanwege de aanwezige landschapswaarden is inrichting van een deel van het groengebied als park of recreatiegebied niet aan de orde.

Bestemmingsgrenzen en hoogteaccenten

1. De wijkraad wil dat de grenzen van de bestaande bebouwing niet worden overschreden en dat bij bestaande bebouwing niet het kavel als bouwgrens wordt genomen. Ook wil de wijkraad dat reeds gerealiseerde hoogteaccenten in het huidige bestemmingsplan moeten worden aangetekend.

2. De wijkraad is van mening dat de huidige woontorens positief moeten worden bestemd. In het huidige bestemmingsplan worden De Bisschoppen, Casa Confetti en Cambridgelaan slechts door een overgangsregeling getolereerd. De wijkraad wenst een afzonderlijke bestemming per bouwvlak om een positieve woonbestemming mogelijk te maken.

3. De wijkraad is van mening dat vele bestemmingen te grof zijn omschreven, in het bijzonder de vlakken met bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijs'. De wijkraad wil graag een heldere bestemming van de woontorens De Bisschoppen en Casa Confetti, door de bouwvlakken van woningen op de kaart in te kleuren.

De wijkraad vindt dit inzichtelijker dat het hier gaat om 'wonen - campus' en niet om 'wonen'.

4. Doordat vele bestemmingen te grof zijn omschreven, is het volgens de wijkraad zeer onduidelijk welke de geldende parkeernormen zijn, waarmee ontwikkelende partijen rekening mee moeten houden. Geldt bijvoorbeeld voor Casa Confetti de parkeernorm voor onderwijs of voor wonen en hoe is dit controleerbaar? Een gedeelte van de bestemming onderwijs zal uit kantoren voor bijvoorbeeld personeel bestaan in het hogere management en onderwijsondersteuning. De wijkraad vraagt zich af of de parkeernorm voor kantoren of voor onderwijs geldt en hoe dat controleerbaar is.

5. De wijkraad is van mening dat het hoogte-accent in het bestemmingsplan gekwantificeerd moet worden om negatieve effecten te voorkomen, bijvoorbeeld door een maximum van 10%. De wijkraad realiseert zich dat de flexibiliteit in de bestemming hiermee wordt beperkt, maar flexibiliteit is niet een doel van een bestemmingsplan.

6. De wijkraad merkt op dat in de legenda op de kaarten wordt gesuggereerd dat het getal onder een 'w' de bruto vloeroppervlak in vierkante meter is. Waarschijnlijk echter wordt bedoeld de toegestane uitbreiding van het bvo. Het getal refereert aan een tabel, welke nu verspreid in de regels staat. De wijkraad wil de tabel apart opgenomen zien zodat in de tekst en in de legenda naar deze tabel kan worden verwezen.

Reactie
Ad 1, 2 en 3
De bebouwingsgrenzen in het bestemmingsplan zijn conform de bestuurlijk vastgestelde 'Visie De Uithof. De hoogteaccenten zijn, conform de 'Hoogbouwvisie gemeente Utrecht' (vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 13 januari 2005), opgenomen in het bestemmingsplan.

De bebouwingshoogte die is opgenomen in het bestemmingsplan is de gemiddelde bebouwingshoogte van de reeds aanwezige bebouwing en bedraagt 35 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan bleek de maximale bouwhoogte van 20 meter niet overal overeen te komen met de bestaande bebouwing: op diverse plaatsen stak de bestaande bebouwing door deze maximale bouwhoogte heen. De maat van 35 meter is ook beter passend bij de gebouwen met de type functies zoals aanwezig in De Uithof en deze bouwhoogte wordt ook representatief geacht voor De Uithof. De hoogte van 35 meter geldt voor de bouwclusters en de bouwkavels, met uitzondering van de drie oostelijke clusters van Diergeneeskunde en het bouwblok voor woningbouw aan de zuidzijde. Hier bedraagt de hoogte maximaal 20 meter.

De hoogte van 35 meter biedt de mogelijkheid voor accenten tussen de 60 en 80 meter (2x35). Het recent gerealiseerde plan De 'Bisschoppen' met een bouwhoogte van 60 meter (studentenhuisvesting) is weliswaar een hoogteaccent, maar deze bebouwing is afzonderlijk bestemd in het ontwerpbestemmingsplan aangezien hier sprake is van reeds bestaande bebouwing. Naast deze bestaande bebouwing is tevens de nieuwbouw naast de Bisschoppen apart bestemd. Op deze wijze is het mogelijk om binnen het totale cluster nog een apart hoogteaccent te realiseren.

Het doel in De Uithof is het realiseren van een Universiteitscampus, waarbij het contrast tussen bebouwd en onbebouwd gebied een belangrijk ontwerpmiddel is.

De footprint van de gebouwen is zo compact mogelijk en de bebouwingshoogte is zo optimaal mogelijk. Dat is de essentie van het stedenbouwkundig plan. De juridische regels passen bij deze opzet en bieden de voor de beoogde ontwikkeling noodzakelijke flexibiliteit.

Ad 4
Parkeernormen worden niet opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het gebied zal een bereikbaarheidsconvenant worden opgesteld om duidelijke afspraken te maken over de bereikbaarheid van De Uithof en welke maatregelen hiervoor moeten worden genomen.

Ad 5
De hoogteaccenten komen voort uit het gemeentelijke hoogbouwbeleid zoals dat is vastgelegd in de gemeentelijke Hoogbouwvisie. Daarin is door de raad bepaald dat er drie gebieden zijn in de stad waar hoogbouw gewenst is. Die gebieden zijn: het Stationsgebied, het centrum van Leidsche Rijn en De Uithof. Door de mogelijk gemaakte hoogteaccenten is de hoogbouwvisie vertaald in het bestemmingsplan en wordt bereikt dat het gebied niet monotoon wordt ingevuld qua hoogte. Een afwijking van 10% is bij bebouwing op de schaal van de bebouwing in De Uithof geen hoogteaccent.

Ad 6.
De hier bedoelde aanduiding (maatvoering) duidt inderdaad op het extra genoemde bruto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de desbetreffende bestemmingen. Door de verwijzing naar de regels en in de regels zelf (zie tabel) wordt al snel duidelijk dat het niet om het totaal aantal bruto vloeroppervlakte gaat. Het is niet mogelijk om alle metrages op te nemen in één tabel. Dan is de systematiek van de metrages en de bijbehorende verdeling over de verschillende bestemmingen niet meer uitvoerbaar.

Bereikbaarheid versus economische ontwikkeling
1. De wijkraad vraagt zich af of De Uithof wel een gunstige en mogelijke vestigingslocatie is voor de voorgenomen toename aan bedrijvigheid, gelet op de matige bereikbaarheid. Met de huidige bedrijvigheid is er een probleem met aansluiting vanaf A28 en vanuit de Wet tot de Wetenschap/Herculesplein. Een verbetering van de autobereikbaarheid is nog niet in zicht. Ook fietsroutes vanaf De Uithof zijn niet optimaal wat betreft verkeersveiligheid als ook sociale veiligheid. Volgens de wijkraad is in het bestemmingsplan onvoldoende aandacht besteed aan de ontsluiting van De Uithof voor de fietser. De wijkraad wil graag zien hoe wordt gegarandeerd dat De Uithof bereikbaar blijft voor zowel auto, openbaar vervoer als fietsverkeer, nu en in de toekomst.

2. Volgens de wijkraad is er bij het bepalen van de OV-mogelijkheden onvoldoende focus op de verkeerswaarde en milieuwaarde van openbaar vervoer. Gesproken wordt over een hoge frequentie bussen, terwijl de mogelijkheid van een tram in de nota relatief weinig aandacht krijgt. De wijkraad wil dat de mogelijkheid van een tramlijn in het plan wordt opgenomen.

3. De wijkraad is voorstander van een Transferium, mits dit van meet af aan wordt bediend met een tramsysteem. Doortrekken van de tram vanaf het Transferium naar Zeist wordt door de wijkraad zeer aanbevolen.

Reactie

Ad 1.
De voorgestelde toename van bedrijvigheid is gekwantificeerd in de 'Visie De Uithof'. De toename is het uitgangspunt geweest voor een bereikbaarheidsstudie voor De Uithof. In deze studie zijn de effecten van het (H)OV en de toename van het aantal studentenwoningen meegenomen. De resultaten van dit onderzoek geven aan, dat de bestaande infrastructuur voldoende capaciteit bezit. Ook zijn in het plangebied diverse fietsroutes aanwezig en ook mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan.

Ad 2 en 3.
In het bestemmingsplan De Uithof zijn de regels en plankaart zodanig aangepast dat een toekomstige vertramming van de HOV-baan niet gefrustreerd wordt. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de vertramming mogelijk te maken. De doortrekking van de tram richting Zeist zal worden besproken met het BRU.

Milieuruimte
1. De wijkraad juicht toe dat er meer woningen voor studenten en medewerkers komen. De wijkraad vreest echter dat de milieueisen roet in het eten kunnen gooien bij het tot stand komen van deze plannen, gelet in het bijzonder op de luchtkwaliteit. De wijkraad is van mening dat de ontwikkelingen op De Uithof niet los kunnen worden gezien van die op het Kromhoutterrein omdat deze ontwikkelingen dicht bij elkaar plaatsvinden en gebruik maken van dezelfde infrastructuur. De wijkraad vreest dat Defensie met de Kromhoutkazerne alle 'milieuruimte' opsoupeert, zodat er geen milieuruimte voor woningen op De Uithof over blijft.

Reactie
Er is een milieueffectbeoordeling uitgevoerd vanwege de toename aan studentenwoningen in De Uithof. Daaruit is gebleken dat de voor woningbouw gekozen locaties in het bestemmingsplan juist zijn en dat de woningen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Ten aanzien van geluid vanwege de twee rijkswegen is in het bestemmingsplan een regel opgenomen dat binnen de zones zoals die op de kaart staan aangegeven, alleen woningbouw mag plaatsvinden indien kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder.

Het terrein van de Kromhoutkazerne ligt op ruime afstand van de woningen in De Uithof en vormt daarvoor geen belemmering. Het verkeer van en naar de locatie Kromhout maakt geen gebruik van de infrastructuur waaraan de woningen in De Uithof zijn gelegen.

Tevens verwijzen wij u naar de gemeentelijke reactie op de reactie van het Ministerie van VROM, VROM-Inspectie (2)

Parkeren en dubbelgebruik gronden
1. De wijkraad geeft het advies om meer de optie van dubbelgebruik van gronden (bedrijfsgebouwen en parkeergarages boven wegen en/of snelwegen en parkeergarages ondergronds) in het plan op te nemen en de vrijgekomen ruimte te benutten als ruimte voor sport en recreatie.

Reactie
Er wordt op dit moment gewerkt aan een aantal plannen die de onbebouwde ruimte in De Uithof laat aansluiten op het omliggend landschap. Het advies voor dubbelgebruik van parkeergebouwen (inclusief het toekomstig P&R) biedt ruimte voor toevoeging van kwaliteit ten aanzien van de leefbaarheid.

Externe en sociale veiligheid

1. De wijkraad wil weten hoe de sociale veiligheid in de avond- en weekenduren wordt gegarandeerd. Doordat het aantal sportvoorzieningen beperkt blijft en er alleen buurtgerichte (winkel)voorzieningen worden toegestaan, is er volgens de wijkraad op De Uithof beperkte toestroom van buiten dit gebied en de drukte bij functies als onderwijs, science park en ziekenhuis is overdag doordeweeks het grootst.

2. De wijkraad wil weten hoe de externe veiligheid voor de ontwikkelingen van het science park gegarandeerd wordt voor bewoners en bezoekers.

   Bij externe veiligheid denkt de wijkraad niet alleen aan explosiegevaar, maar ook aan het risico op verspreiding van nucleair, chemisch of biologisch materiaal en aan terroristische dreigingen. De wijkraad vindt dit geen onrealistische vrees, gezien de aanwezigheid van onderwijs en onderzoek/labaratoria op het gebied van de bètawetenschappen, het UMC en het science park.

Reactie
Ad 1. Door het toevoegen van een substantieel aantal studentenwoningen wordt de sociale veiligheid vergroot. De ligging en oriëntatie van de sportvelden en het sportcomplex worden nadrukkelijk meer onderdeel van de Campus. Met name de realisatie van het Noordcluster, met naastliggend P&R, maakt dat het sportcomplex niet meer in de periferie van De Uithof is gelegen.

Ad 2.
De externe veiligheid voor de ontwikkelingen van het science park wordt op de volgende manieren tot een aanvaardbaar niveau gegarandeerd:

- *in het bestemmingsplan zijn Bevi bedrijven uitgesloten. Dit betekent dat hoeveelheden van bepaalde gevaarlijke stoffen aan een limiet zijn gebonden.*
- *overige bedrijfsactiviteiten met gevaarlijke stoffen zoals radioactief materiaal, chemisch of biologisch materiaal worden gereguleerd door de Wet milieubeheer. In milieuvergunningen worden voorschriften opgenomen voor het veilig werken met dit soort stoffen en materialen. Al dit soort stoffen en materialen worden overigens al sinds lange tijd door onder andere de Universiteit Utrecht en het Universitair Medisch Centrum Utrecht gebruikt. De combinatie van voorschriften in de milieuvergunning en het toezicht daarop leiden tot het aanvaardbare niveau.*

Verstedelijking in relatie tot omliggende natuurgebieden
De wijkraad wil graag weten of er recentelijk een studie heeft plaatsgevonden naar de effecten van de beoogde toename van de verstedelijking van De Uithof op de ecologie. De wijkraad wil weten wat de verwachte effecten zijn van toename van functies in De Uithof voor Oostbroek en Amelisweerd. De wijkraad wil graag meer informatie over de te verwachten effecten van ontwikkeling voor omliggende natuurgebieden opgenomen zien.

Reactie
Voor het bestemmingsplan is een quickscan ecologie uitgevoerd met betrekking tot de in het gebied aanwezige natuurwaarden. Door de concentratie van bebouwing in De Uithof wordt bereikt dat de gebieden Oostbroek en Amelisweerd niet in hun natuurwaarden worden aangetast.

Diversen

1. Op pagina 48 van de toelichting en elders in het document wordt gesproken over een 'life science park'. De wijkraad raadt aan het woord 'life' te schrappen;
2. Op pagina 55 is sprake van een hotelaccommodatie. De wijkraad wil weten waar dit in het bestemmingsplan wordt voorzien en merkt op dat de hotelfunctie niet opgenomen staat in bijlage 1 en bijlage 2 (lijst van horeca-activiteiten);

3. Op pagina 55 wordt de wenselijkheid van woningen voor sommige studies in de zorg aangegeven. De wijkraad wil weten waar dit in het bestemmingsplan wordt voorzien;
4. De wijkraad wil weten wat er zo speciaal is aan artikel 5.3.1. (pagina 157, artikel 25) en waarom alleen een afwijking van artikel 5.3.1. een economisch delict is;
5. De wijkraad is van mening dat uit het bestemmingsplan onvoldoende blijkt hoe de gemeente de recreatieve fietsroutes tussen bijvoorbeeld De Uithof en de landgoederen en verdedigingswerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie wil verbeteren en vindt dit een aandachtspunt bij de toekomstige ontwikkeling.

Reactie

Ad 1.
Life science is een begrip die binnen De Uithof kan worden toegepast. Het gaat namelijk om science in relatie tot de Universiteit Utrecht en het Universitair Medisch Centrum Utrecht.

Ad 2. De lijst van horeca-activiteiten regelt de verschillende hindercategorieën van horeca. Een hotel komt op die lijst niet voor. Een hotel zal mogelijk komen op de plaats van het huidige parkeerterrein aan de Bolognalaan/Yalelaan. Dit eventuele hotel zal ondergeschikt zijn aan de functie wonen.

Ad 3. Woningen zijn in het bestemmingsplan mogelijk zonder een specifieke toedeling aan een bepaalde categorie. De bedoelde zorgwoningen komen mogelijk op diezelfde locatie, al dan niet in combinatie met het hotel.

Ad 4. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening regelt zelf al dat overtreding van het bestemmingsplan een economisch delict is. De wetgever biedt daardoor alleen nog de mogelijkheid om voor specifieke gevallen een bepaling op te nemen waarmee hetzelfde wordt bereikt. Waar sprake is van een aanlegvergunning is daarom expliciet in het plan opgenomen dat handelen in strijd met de aanlegvergunningplicht ook een economisch delict is. Artikel 12.3 is ook aan dit artikel toegevoegd: betreft eveneens een aanlegvergunning.

Ad 5. Fietsroutes zijn in het bestemmingsplan wel mogelijk binnen de verschillende bestemmingen voor de openbare ruimte, maar niet exact vastgelegd om voor de realisering en eventuele uitbreiding van fietsroutes mogelijk te maken zonder een bestemmingsplanherziening.

Deel D: Overzicht wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan

De wijzigingen die voortvloeien uit deze Nota van inspraak en overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve zijn diverse redactionele wijzigingen doorgevoerd.

Bladzijde	Betreft	Opmerkingen	Reactie
11 / 1.2	De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan De Uithof als kennis- en zorgcentrum met campus en Science Park planologisch-juridisch mogelijk te maken	Dit moet zijn: De hoofddoelstelling van het BP De Uithof als campus en Science Park planologisch-juridisch mogelijk te maken.	De gemeente is van mening dat de hoofddoelstelling van het bestemmingsplan mede inhoudt om in De Uithof een kennis- en zorgcentrum planologisch-juridisch mogelijk te maken.
16 / 2.2.2	In de jaren negentig besloot de universiteit de zaken groots aan te pakken	Dit is tendentieus gesteld en niet passend in een bestemmingsplan. De universiteit gaf opdracht een stedenbouwkundige ordening te laten uitwerken.	De tekst is hierop aangepast.
21 / 2.3.1.	De UU is eind jaren 1990 gestart met het buowen van studentenwoningen om de kamernood in Utrecht te verminderen en de leefbaarheid op De Uithof te vergroten	Deze weergave is incorrect omdat dit voornamelijk door andere partijen is gedaan, te beginnen met BO-EX en SSH. De Universiteit heeft besloten voor het doel gronden beschikbaar te stellen.	De tekst is hierop aangepast.
23 / 2.3.4	Het westelijk deel herbergt vooral onderwijsinstellingen en (natuurwetenschappelijke) science	Bedoeld zijn vooral SRON en TNO. Dit zijn science-instellingen en geen bedrijven. Zowel in het plan als in de bijlagen worden sciencebedrjiven (privaat gefinancierd) en science-instellingen (publiek gefinancierd) tamelijk willekeurig door elkaar gebruikt. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als voor de beschrijving van de planontwikkeling. Het voorontwerp behoeft op dit punt een integrale redactieslag. Wij geven in deze reactie derhalve niet alle individuele gevallen aan.	De toelichting is uitgebreid met science-instellingen, voor zover van toepassing. De regels zijn op dit onderdeel ook aangepast, waardoor instellingen ook juridisch-planologisch zijn mogelijk gemaakt.
25 / 2.3.7.1	De overige wegen binnen het plangebied hebben een functie als woonstraat (woonerf, 30km/h gebied) waarmee doorgaand verkeer via De Uithof wordt ontmoedigd.	Uitsluitend de busbaan Padualaan/ Heidelberglaan kent een 30 km regime. Voor de overige wegen geldt dit niet. Zelfde passage is ook onjuist op blz. 26	De tekst is hierop aangepast.
24 / 2.3.7.4	In afbeelding 9 en tabel eronder: Münsterlaan	De fietsroute via de Münsterlaan is de facto geen onderdeel van het hoofdfietsnetwerk. Het betreft hier de bestemmingsweg voor de kliniek Paard.	De kaart is een vastgestelde kaart en geeft globaal de hoofdfietsroute aan. De opmerking is overigens wel doorgegeven aan de afdeling Verkeer.

28 / 2.3.8.1	Daarnaast kent het gebied enkele hoofdfietsroutes die de verbinding vormen met de stad en de buurgemeenten.	Op zich juist, maar onder het kopje 'Recreatie' zou hier vermeld moeten worden dat het gebied enkele recreatieve fietsroutes, zoals de Hollandse Waterlinieroute, kent die een verbinding vormen met de omgeving. De hoofdfietsroutes zijn voornamelijk utilitair van karakter.	De tekst is hierop aangepast.
29 / 2.3.8.3	Entreegebied van het UMC Utrecht, enz.	De opgenomen passage heeft niets met de huidige situatie van doen en behoort te worden verplaatst naar hoofdstuk 4.	De paragraaf is enigszins aangepast en een gedeelte is verplaatst naar hoofdstuk 4.
30 / 2.4	Als nieuwe ontwikkelingen leiden tot een vermindering van groen, dient in elk geval op een goede wijze compensatie plaats te vinden. Kansen hiervoor liggen bij het inpassen van kleinschalig groen en het participeren binnen de opgave van de Nieuwe Hollandse Waterlinie via recreatieve wandel- en fietsroutes	De bestemmingsomschrijvingen zoals deze per gebied op de plankaart zijn gegeven zijn o.i. bepalend voor hetgeen mogelijk is binnen het gebied. Er kan geen sprake zijn van impliciete compenstatieverplichtingen zoals die op deze plaats gegeven lijken te worden.	De tekst is enigszins aangepast. De gemeente heeft overigens wel een sterke voorkeur om bij afname van het groen, dit elders binnen het plangebied te compenseren.
38 / 3.5.5.3	Waterplan Utrecht	Er ontbreekt een § 3.5.5.3.1 met 'Van toepassing op De Uithof'	De tekst is inmiddels aangepast.
41 / 3.5.9.1	Er zijn geen kantoorontwikkelingen op De Uithof gepland, alleen activiteiten die bedrijfsmatig (Science Park) of onderwijsondersteunend (UU) zijn.	De verwoording is niet juist: in het Science Park is ook ruimte voor publiek gefinancierd onderzoek. De omschrijving 'Onderwijs-ondersteunend (UU)' slaat de plank mis. Onderwijsondersteunend is een begrip uit het onderwijs waar niet taken als onderzoek of patiëntenzorg mee worden bedoeld waarover het hier moet gaan. Ook de beperking tot UU is niet correct.	Met kantoor worden hier zelfstandige kantoren bedoeld; deze zijn niet toegestaan binnen De Uithof. Slecht aan de hoofdfuncties (zoals onderwijs) ondergeschikte kantoorfuncties zijn toegestaan. Overigens is de zin wel enigszins aangepast en is onderwijsondersteunend vervangen door 'aan de hoofdfunctie ondergeschikte kantoorfuncties'.
42 / 3.5.9.1	Eerst wordt een P&R-terrein (zonder voorzieningen) ontwikkeld. Als dit succesvol is, wordt dit terrein uitgebreid naar een transferium (met voorzieningen).	Deze formulering is onjuist, respectievelijk op z'n minst ernstig gedateerd.	De tekst van het milieubeleidsplan betreft een vastgesteld kader. Aan de tekst is wel het volgende toegevoegd: '*De planvorming voor de Park & Ride in De Uithof is in lijn met dit beleidsplan. De tussenstap van een P+R terrein zonder voorzieningen wordt overgeslagen. In samenwerking met UU, UMC en HU wordt een volwaardige parkeervoorziening gerealiseerd, waar Park & Ride een onderdeel van wordt.'*

43 / 3.6.2	Afbeelding 12: Stedenbouwkundig plan Koolhaas/Zaaijer	De kaart is als smalbeeld opgenomen daardoor klopt de oost-west versus de noord zuid verschaling niet	Deze kaart is bedoeld als illustratie en heeft geen juridische betekenis. Aan deze kaart wordt niet juridisch getoetst, en behoeft dus niet maatvast te zijn.
47 / 4.1	De thema's bundelen de aanwezige en beoogde functies onder één van de volgende noemers: Onderwijs, Zorg Mens, Zorg Dier, Wonen, Science, Ontmoeten of Voorzieningen	Hier ontbreekt research	Research' is in de Vise De Uithof niet als een apart thema bestempeld. Research maakt onverkort onderdeel uit van de thema's onderwijs en zorg mens en zorg dier.
48 / 4.2	Ten tweede is er een mix zone met diverse functies en gebouwen binnen clusters. Er wordt gestudeerd, gewoond en gerecreëerd.	Hier ontbreekt: 'gewerkt'	Deze aanvulling is overgenomen in de tekst.
49 / 4.2.1	In de zones worden zeven thema's onderscheiden: Onderwijs, Zorg Mens, Zorg Dier, Wonen, Science, Ontmoeten en Voorzieningen	Hier ontbreekt: 'research'	Research' is in de Vise De Uithof niet als een apart thema bestempeld. Research maakt onverkort onderdeel uit van de thema's onderwijs en zorg mens en zorg dier.
51 / 4.2.1.2.	Het hoofdthema in de representatieve zone is Onderwijs	Het hoofdthema in de representatieve zone is onderwijs en onderzoek.	In de Visie De Uithof wordt als hoofdthema binnen de representatieve zone onderwijs genoemd. Dit wil uiteraard niet zeggen dat research afwezig is in deze zone. In de regels is de research expliciet opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs'.
51 / 4.2.1.2	Binnen de mixzone zal ruimte worden gecreëerd voor een entreegebouw voor de Botanische Tuinen en het Fort. Het wordt een bijzonder bouwproject in zichtlijn van de Hoofddijk en de Genevelaan. In dit gebouw komt een representatieve functie zoals een theehuis.	Hier worden theoretische mogelijkheden geschetst. Een dergelijk plan is er op dit moment niet. De tekst behoort niet op deze wijze onderdeel van het bestemmingsplan te zijn.	Het entreegebied is een duidelijke wens om het gebied beter toegankelijk te maken. Op de plankaart is de mogelijkheid om een dergelijk gebouw binnen de planperiode te realiseren, dan ook opgenomen.
52 / 4.2.1.3	Afbeelding 18, kaartje rechts	Dit kaartje is niet in overeenstemming met de plankaart. Te corrigeren in relatie tot de tekst over het entreegebied UMC U dat nu ten onrechte in hoofdstuk 2 is opgenomen op blz. 29.	Deze afbeelding hoeft niet in overeenstemming te zijn met de plankaart. Het geeft 'slechts' aan waar de zorgzone ligt en is afkomstig uit de Visie De Uithof .
53 / 4.2.1.3	Deze sciencebedrijven zijn met een aparte kleur aangegeven in de zorgzone	Het gaat om sciencebedrijven èn publiek gefinancierde onderzoeksinstellingen. Deze verwarring treedt op meerdere plaatsen in het plan op (bijv. blz. 56, 57).	In de toelichting is gekeken waar science-instellingen ontbraken en daar waar dat het geval was, zijn deze toegevoegd.

53 4.3.1	De Uithof is door de 'Uithofpartners' aangewezen als kenniscentrum: UU, UMC Utrecht, HU en een Science Park	Science Park is niet nevengeschikt; De Uithof ontwikkelt zich als Science Park. De terminologie wordt op verschillende plaatsen in het plan verward.	De terminologie is onverkort overgenomen uit de bestuurlijk vastgestelde Visie De Uithof.
59 / 4.3.5	Park & Ride	De passage die handelt over P+R De Uithof gaat niet verder dan september 2006 en moet worden geactualiseerd. In ieder geval moet worden opgenomen dat de ontwerpcapaciteit is verhoogd naar ca. 2.000 parkeerplaatsen. Bijlage 4, Onderzoek Luchtkwaliteit (blz. 4) is op dit punt al wel geactualiseerd.	De tekst is geactualiseerd.
68 / 5.4	Daarnaast komen in het plangebied twee nutsvoorzieningen voor	Zie het commentaar bij 2.3.6 (3 universitaire energiecentrales + ketelhuis)	Het ketelhuis is aan de tekst toegevoegd.
70 / 5.6.1	op de plankaart is dit onderdeel bestemd voor opslag, op basis waarvan de personendichtheid zeer laag zal zijn	De aanduiding 'opslag' wordt in de regels niet nader toegelicht. Het onderdeel is een mogelijke locatie voor een data-centrum ('data-opslag'). Ook daarin is de personendichtheid laag. De Universiteit Utercht gaat ervan uit dat de locatie de beoogde functie toelaat.	Opslag betekent in de praktijk dat er sprake is van arbeidsextensieve werkzaamheden. Onder deze voorwaarde is op 23 september 2009 ook medewerking verleend aan de vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) ten behoeve van opslag van datacommunicatiegegevens.
74 / 5.8	Verder bevinden zich in het plangebied enkele ondergrondse tanks …	Voor zover de universiteit hiervan kennis heeft, zijn er geen ondergrondse tanks.	Deze zin is verwijderd.
77 / 5.9.1.1.1	In het bestemminsgplan is ter bescherming van de aanvliegroute van de vleermuizen ter hoogte van de Universiteitsweg de aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen op de plankaart. Deze aanduiding voorkomt dat de daar aanwezige bomen, de groenstroken die als aanvliegroute gelden, niet gefaseerd worden gekapt bij de vervanging van boomstructuren.	De keuze voor deze aanduiding op deze plek lijkt niet logisch af te leiden uit het vleermuizenonderzoek dat als onderdeel van bijlage 5 aan het plan is toegevoegd. We verwijzen daarbij m.n. naar figuren 2b en 3 en naar de tekst op blz. 26 van dit rapport.	In het vleermuizenrapport is inderdaad aangegeven dat juist de Bolognalaan (en een gedeelte van de Universiteitsweg), de Yalelaan en de Budapestlaan dienen als aanvliegroute van de vleermuizen. Op deze wegen is nu de aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen.
77 / 5.10	Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteits-beheer.	Er is geen peilbesluit voor het plangebied. De universiteit voert het beheer over de gemalen en het peil in het plangebied. Overdracht van deze taak aan HDSR is in voorbereiding.	De tekst is hierop aangepast.

82 / 5.12	Daarnaast geeft de verruimde reikwijdte van de Wet milieubeheeraangrijpings-punten om besparingsopties af te dwingen.	De Universiteit Utrecht is een ETS-inrichting die deelneemt aan de MJA-3. De Nea is het bevoegd gezag dat de energiebesparingsplannen toetst.	Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.
82 / 5.12.1	Centraal in het duurzaam bouwen beleid van de gemeente staat het visiedocument over duurzaam huisvesten van de initiatiefnemer (de UU). Daarin verwoordt de initiatiefnemer, in dit geval de initiatiefnemer op De Uithof, zijn visie op toekomstbestendigheid van de planontwikkeling en de bouwwerken, vast te leggen in een ambitie. Vanuit die visie wordt geconcretiseerd naar maatregelen.	De verwijzing naar het visiedocument duurzaam huisvesten van de Universiteit Utrecht is niet opportuun. Het betreft een intern document van de Universiteit Utrecht dat geen bestuurlijke vaststelling heeft.	De verwijzing naar het visiedocument over duurzaam huisvesten van de initiatiefnemer is uit de toelichting gehaald. De hier bedoelde tekst is overigens afkomstig uit de bijlage van de aanvraag om bouwvergunning, als onderbouwing van de aanvraag ten behoeve van de Bètafaculteit van de Universiteit Utrecht. De gemeente is ervan uitgegaan dat dit visiedocument een formele grondslag heeft. In de tekst van de toelichting is nu de milieubeleidsverklaring van de Universiteit Utrecht uit 2002 vermeld en wordt tevens verwezen naar de Meerjarenafspraak (MJA) van de branche, op grond waarvan bouwontwikkelingen een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsambities van de gemeente en de Universiteit Utrecht.
83 / 5.12.3	Deze brochure is ook een interessante handreiking voor de ambities in De Uithof	Opname van dergelijke aanbevelingen passen naar de mening van de Universiteit niet in het kader van een bestemmingsplan.	Deze zin is verwijderd.
83 / 5.12.3	In de bijlagen is 'Toetsingsinstrument' milieuthema's in de openbare ruimte' opgenomen.	d	Deze bijlage is inmiddels toegevoegd.
88 / 7.2	De totale omvang van toegestane uitbreidingen in het plangebied is als volgt: [tabel]	De opgenomen tabel is incompleet. Opgenomen is slechts: w1+w2 (=63.000 m2), w3 (=77.000 m20, w4+w5 (=31.000 m2). W6 (=90.000 m2) is hier vergeten. Dit is kwalijk voor het hoofdstuk 'Juridische planbeschrijving'	De ontbrekende 90.000m2 is toegevoegd.
90 / 7.5	Er mogen uitsluitend geluidsgevoelige objecten … Utrechtse Leest.	De drie alinea's hebben geen relatie tot het artikel over water waaronder zij geplaatst zijn. Dit is een vergissing.	Deze alinea's zijn verwijderd.

Regels:12/1.47	… en waarvan output (producten en/of diensten) voor 50% of meer kennisverbonden activiteiten betreffen en die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht	In onze zienswijze geven wij aan de beperkende bepalingen te onderschrijven. Niettemin behoeft de definitie verheldering. Er zal getoetst gaan worden op de cumulatieve eis: >50% kennisgebonden plus gericht op kennisontwikkeling en/of overdracht. Het is aan te bevelen vast te leggen hoe deze criteria gemeten worden.	Door de gestelde begripsbepaling en omschrijving in de bestemmingsomschrijving is getracht aan te geven binnen welke kaders bedrijven en instellingen op De Uithof zijn toegestaan op de science-kavels. Dit is noodzakelijk om te voorkomen dat De Uithof een nieuw bedrijventerrein gaat worden. Op basis van de bedoelde begripsbepaling zullen zelfstandige kantoren of bedrijven die geen binding hebben met De Uithof en niet kennisintensief en/of innovatief zijn, niet worden toegestaan binnen De Uithof. De begripsbepaling zal in overleg met de afdeling Publieke Diensten zodanig worden nageleefd dat bij de aanvraag om bouwvergunning inzicht moet worden verleend in de activiteiten van het desbetreffende bedrijf/instelling.
Regels:130/16.2.1	het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen	Deze formulering is onvoldoende specifiek. Gaat het hier om het huidige aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' of worden ook de huidige, maar wegbestemde, woningen geteld?	Deze formulering in artikel 16 'Wonen' ziet op de woningen binnen de op de plankaart aangegeven bestemming 'Wonen'. Voor zover ons bekend zijn geen bestaande woningen in het plangebied wegbestemd.
Bijl 1. 19/4.2.5.2	Een van de eerder afgesproken maatregelen is de realisatie van een verbindingszone voor dieren, in het oostelijk weidegebied van De Uithof, in overleg met de provinciale landinrirchtingscommissie. Deze verbindingszone tussen het kerngebied Amelisweerd en het gebied ten noorde van de A28 zal bestaan uit een houtwal of haag, bestaande uit kruiden, struiken en bomen met een aaneengesloten breedte van tenminste 15 meter zonder noemenswaardige verharding. Daarnaast zal voorzien worden in een daaraan evenwijdig lopende sloot of stelsel van sloten. Deze strook is op de plankaart aangegeven met de aanduiding 'ecologische verbindingszone'. De exacte positie van deze strook wordt bepaald bij de concrete uitwerking van de plannen voor een verbindingszone.	Het betreft hier een verouderde weergave van planvorming uit de jaren negentig. De verbindingszone is in studie geweest en realisatie is door de Universiteit Utrecht altijd afhankelijk gesteld van de beschikbaarheid van externe financiering. De opgemerkte aanduiding op de plankaart is niet overgenomen. De universiteit stemt hiermee in.	Bijlage 1 betreft de MER-beoordeling. Deze MER-beoordeling heeft een eigen procedure doorlopen en heeft eveneens ter visie gelegen. De MER-beoordeling is inmiddels bestuurlijk vastgesteld en daarmee afgerond.

Bijl. 1: 19/4.2.5.2.	Het is niet mogelijk door het treffen van maatregelen negatieve effecten op het moerasbos volledig te voorkomen. Door het volledig isoleren van het moerasbos door middel van een waterpartij wordt gestreefd naar het gedurende langere tijd behouden van zoveel mogelijk van de daar aanwezige waardevolle elementen. Compenserende maatregelen zijn reeds uitgevoerd en zullen mogelijk verder worden uitgebouwd in de zone direct ten zuiden van de Toulouselaan met een vergelijkbare oppervlakte waar een moerasachtige natuurontwikkeling ('plas-drasmilieu') zal worden gestimuleerd. Ook het aanwezige genenmateriaal in de hakhoutwal van het moerasbos (zowel het essenmateriaal als aanwezige mossen) zal naar een nieuwe situatie worden overgedragen, langs De Boeijelaan. Hierbij dient men zich te realiseren dat 'overdragen' een langdurig proces zal zijn, waarbij het een lange ree zal vergen voordat in de nieuwe situatie soortgelijke potenties aanwezig zullen zijn.	Deze passage is overgenomen uit de onderzoeken die in 1997 ter voorbereiding van de bouw van het studentenwooncomplex Uithof 1 (Cambridgelaan) dat in 1999 in De Uithof is geopend. Er wordt hier gerefereerd aan oude planvorming die niet op geschetste wijze wordt uitgevoerd.	Bijlage 1 betreft de MER-beoordeling. Deze MER-beoordeling heeft een eigen procedure doorlopen en heeft eveneens ter visie gelegen. De MER-beoordeling is inmiddels bestuurlijk vastgesteld en daarmee afgerond.
Bijl. 1: 20/ 4.2.7	Teneinde de milieubelasting van het voorgenomen programma binnen de perken te houden moet de gemeente de Universiteit en de andere bouwinitiatiefnemers verleiden om tenminste een [Greencalc] score van 320 te halen.	De genoemde duruzaam bouwen ambitie van Greencalc. Milieu-Index van 320 is niet realistisch voor gebouwen in De Uithof die over het algemeen een gemengd gebruik kennen. Deze index zou zelfs voor kantoorgebouwen (niet relevant voor De Uithof) tamelijk ambitieus zijn. De ambitie komt hier spontaan in een bijlage naar voren. Staat ook niet in onderliggende beleidsdocumenten van gemeente (zoals milieubeleidsplan). De universiteit maakt bezwaar tegen de passage.	Bijlage 1 betreft de MER-beoordeling. Deze MER-beoordeling heeft een eigen procedure doorlopen en heeft eveneens ter visie gelegen. De MER-beoordeling is inmiddels bestuurlijk vastgesteld. De hier gestelde opmerkingen kunnen niet meer ter discussie worden gesteld

Bijl. 3: 27 tabel 3	Representatief 1:500 personen	Het personenaantal voor dit gebouw is aanzienlijk te hoog genomen.	Deze verhouding, 30 m2 per persoon, is een vrij algemeen gehanteerde verhouding en van toepassing geacht op de representatieve functie.
Bijl. 3: 28 tabel 4	Representatief 1:100 personen	Het personenaantal voor dit gebouw (potentieel voorzien is datacenter) is aanzienlijk te hoog genomen.	Dit getal is vanwege de inmiddels nieuwe functie (het datacenter) in de meest recente analyse teruggebracht tot 0 personen.
Bijl. 3: 29 tabel 5	Voor kantoorpanden wordt gerekend met 30 m2 bvo per persoon	Deze waarde (ook gehanteerd op blz. 27 en 28) is niet in overeenstemming met de ervaringen in De Uithof zoals deze - met onze instemming - zijn gebruikt in bijlage 4, F, blz. 37. Het wekt verbazing dat de verschillende onderliggende onderzoeken afwijkende parameters hanteren. Het wekt nog meer verbazing om (tabel 2, blz. 27, regel 2) een omvang van 6.100 2 te relateren aan 610 personen in de dagperiode. Dat geeft voor een gebouw waarin meer m2 per persoon gebruikt wordt de veel lagere waarde van slechts 10m2 per persoon.	Verhoudingsgetallen voor geluidsonderzoeken kunnen afwijken van die voor rekenprotokollen die bij Externe veiligheid worden gehanteerd. De omvang van 6.100 m2 wordt gerelateerd aan 610 personen vanwege de 3 verdiepingen. Dat correspondeert met de verhouding van 30 m2 per persoon.
Bijl. 4: 17/5	De bijdrage van het bestemmingsplan in 2010 en 2020 bedraagt maximaal 0,3 mg/m3 voor stikstofdioxide en 0,1mg/m3 voor fijn stof. Daarmee dragen de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt niet in betekendende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (nibm).	De conclusie komt wat de waarde voor NO2 betreft niet overeen met tabel II (meetpunten N06 en U27). Of is in de conclusie het toepasbaarheidsbeginsel reeds toegepast?	Inderdaad is in de conclusie rekening gehouden met het toepasbaarheidsbeginsel.
Bijl 4: bijl. A, figuur 3		Wat is de betekenis van de blauwe verkeersroute die dwars door de locatie AZU van het UMC U getrokken is?	Deze figuur geeft een uitsnede van het verkeersmodel van de Gemeente Utrechte (VRU) weer. Blauwe lijnen representeren het verkeer in het verkeersmodel. Zie ook bijlage F.
Bijl. 4: bijl. B, B1	Uitleg legenda bijlagen, B2, B3 en B4	De uitleg heeft geen betrekking op De Uithof maar op de omgeving Graadt van Roggenweg en Laan der Verenigde Naties	De uitleg is inmiddels vervangen door een die past bij de de bijlagen B2, B3 en B4.

Bijl. 4:bijl F, 46,47	tabel III, tabel IV, tabel V	De bij de voetnootverwijzingen 1 en 2 behorende teksten zjin niet opgenomen.	Tabel III [1] gebieden zijn gesplitst om een gespreide routekeuze mogelijk te maken, bij tabel IV [2] gebieden zijn gesplitst om een gespreide routekeuze mogelijk te maken. Bij tabel V geen voetnootverwijzingen.
Bijl. 4 bijl F, 48, e.v	Etmaalintensiteiten	De vraag is of de etmaalintensiteiten op de Universiteitsweg correct zijn opgenomen.	De etmaalintensiteiten zijn correct opgenomen.
Bijl. 5	Bijlage 5, deel verkenning beschermde natuurwaarden.		
Bijl. 5: 6.2.2.1	Een vrij groot deel van de niet bebouwde terreinen in De Uithof liggen op het moment braak als gevolg van de nieuwbouw van de Hoge School Utrecht en de aanleg van de HOV om de Zuid.	Bedoeld is waarschijnlijk dat ten tijde van de uitvoering van dit onderzoek (begin 2007) het kavel waarop de Hogeschool Utrecht de Faculteit Educatie bouwde een bouwterrein was en dat de centrum-as van De Uithof werd vorozien van de laatste schakel van HOV Utrecht CS - De Uithof. Het gaat heir niet om de HOV om de Zuid en evenmin lag een vrij groot deel van het onbebouwde gebied van De Uithof braak. Door de slordige weergave van de feiten worden onjuiste suggesties gewekt.	Het betreft het rapport van een extern bureau en de opmerkingen maken voor wat betreft de uitkomsten van het onderzoek geen verschil.
Bijl. 5: 11 / 3.3	… vooral het bloemrijk graslandje aan de Bolognelaan (G2)	Bedoeld is de verwijzing G3 en de correcte straatnaam luidt: Bolognalaan	Het betreft het rapport van een extern bureau en de opmerkingen maken voor wat betreft de uitkomsten van het onderzoek geen verschil.
Bijl. 5: 8	… Centrumgebouw Noord/Trans 3 …	Centrumgebouw Noord/Kruytgebouw	Het betreft het rapport van een extern bureau en de opmerkingen maken voor wat betreft de uitkomsten van het onderzoek geen verschil.
Bijl. 5: 11/1.2	De Uithof is een ca. 150 ha. Groot gebied	De Uithof is substantieel groter, er ontbreekt zo'n 100 hectare.	Het betreft het rapport van een extern bureau en de opmerkingen maken voor wat betreft de uitkomsten van het onderzoek geen verschil.

StadsOntwikkeling

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport



Bestemmingsplan De Uithof

maart 2010



www.utrecht.nl

Bestemmingsplan
De Uithof

Vaststellingsrapport, behorende bij het vaststellingsbesluit

Gemeente Utrecht

StadsOntwikkeling
Afdeling Stedenbouw en Monumenten
team juridische zaken, maart 2010

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Samenvatting van en reactie op de ingediende zienswijzen

3. Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan
    A. wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen
    B. ambtshalve wijzigingen
    C. wijkraadadvies

4. Conclusie

1. Inleiding

1.1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan De Uithof heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 november 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 30 december 2009.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door:

1. Universiteit Utrecht, Bestuursdienst, VenC, postbus 80125, 3508 TC Utrecht
2. Universitair Medisch Centrum Utrecht, Raad van Bestuur, Huispostnummer D01.343, postbus 85500, 3508 GA Utrecht
3. Stichting Stop Luchtverontreiniging Utrecht (SSLU), p/a Mereveldseweg 4, 3585 LH Utrecht
4. Veiligheidsregio Utrecht (VRU), afdeling Pro-actie en Preventie, postbus 3154, 3502 GD Utrecht
5. Stichting Milieuzorg Zeist e.o., p/a B. de Wolf, Kometenlaan 70, 3721 JV Bilthoven
6. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen
7. Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, Couwenhoven 4612, 3703 EM Zeist.

1.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen 1 tot en met 6 zijn binnen de termijn verzonden. Daarmee zijn deze zienswijzen ontvankelijk conform artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht (= Awb) en worden inhoudelijk behandeld.

Tevens is een zienswijze ontvangen, die te laat is verzonden. Het betreft nummer 7, de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West. Deze zienswijze is via de post ingediend. De verzenddatum is 6 januari 2010 Dit is een week buiten de termijn. Daarmee dient deze zienswijze op grond van vaste jurisprudentie van de Raad van State buiten beschouwing te blijven. Er zijn geen omstandigheden of feiten die een andere conclusie rechtvaardigen. Reclamant geeft zelf aan dat de vakantieperiode de reden voor de termijnoverschrijding was. Dit is, eveneens op grond van vaste jurisprudentie, geen verschoonbare reden.

1.3 Zienswijzen

Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, cursief van beantwoording voorzien. Per zienswijze is afgesloten met een conclusie ten aanzien van de gehele of gedeeltelijke gegrond- of ongegrondverklaring ervan.

1.4 Ambtshalve wijzigingen

Naast de zienswijzen zijn er ook enige ambtshalve wijzigingen die doorgevoerd worden. Zie hiervoor onder 3B.

2. Samenvatting van de ingediende zienswijzen

1. Universiteit Utrecht, Bestuursdienst, VenC, postbus 80125, 3508 TC Utrecht

De Universiteit Utrecht merkt op dat de meeste opmerkingen die zij heeft gemaakt bij het voorontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan en heeft besloten geen gebruik te maken van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op het ontwerp.

Reactie
Deze positieve reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: deze positieve reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Universitair Medisch Centrum Utrecht, Raad van Bestuur, Huispostnummer D01.343, postbus 85500, 3508 GA Utrecht

Het Universitair Medisch Centrum Utrecht verzoekt de door haar op 16 september 2009 ingediende inspraakreactie als herhaald en ingelast te beschouwen, voor zover het ontwerpbestemmingsplan niet tegemoet komt aan de daarin gemaakte opmerkingen.

1. Functieaanduiding 'wonen' in relatie tot woonkavel 9b
Het Universitair Medisch Centrum Utrecht merkt op dat in artikel 8 lid 1 sub e van de regels van het bestemmingsplan de voor 'Maatschappelijk – Onderwijs' aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen'. Deze functieaanduiding is van toepassing op het bouwblok dat is gelegen tussen de Heidelberglaan en de Cambridgelaan, direct grenzend aan de Bolognalaan. Ten opzichte van het voorontwerp is het bouwblok nu verdeeld in drie delen. Het is volgens het Universitair Medisch Centrum Utrecht niet duidelijk of het oostelijke deel (kavel 9b) ook is voorzien van de functieaanduiding 'wonen'. Het Universitair Medisch Centrum Utrecht is van mening dat de plankaart ook zo lijkt te kunnen worden gelezen dat de functieaanduiding 'wonen' alleen geldt voor het westelijk gelegen deel van het bouwblok. Bovendien is het westelijk gelegen perceel aan de bovenkant voorzien van een dubbele kartelrand, waarmee het volgens het Universitair Medisch Centrum Utrecht onduidelijk wordt wat daarmee wordt bedoeld. Deze onzekerheid is weg te nemen door het gehele bouwblok (de drie delen gezamenlijk) van een dubbele kartelrand te voorzien. Daarmee wordt volgens het Universitair Medisch Centrum Utrecht helder aangegeven:

- dat de functieaanduiding (w) voor het gehele bouwblok geldt;
- dat de bouwaanduidingen [sba-01] voor de westelijke en oostelijke delen van het bouwblok geldt, maar niet voor het middelste deel.

Het Universitair Medisch Centrum Utrecht verzoekt het bestemmingsplan in voorgestelde zin vast te stellen.

Reactie
Naar aanleiding van deze zienswijze is nogmaals kritisch gekeken naar het desbetreffende bestemmingsvlak en is het volgende geconstateerd. De functieaanduiding 'wonen' is inderdaad bedoeld voor het gehele bestemmingsvlak dat is gelegen tussen de Heidelberglaan en de Cambridgelaan en direct grenzend aan de Bolognalaan. Dit is de kartelrand die rondom het gehele bestemmingsvlak loopt. Een extra kartelrand wordt veroorzaakt door de bouwaanduiding [sba-01], te weten een mogelijkheid van een hoogteaccent tot maximaal 80 meter. Aangezien de bouwaanduiding [sba-01] niet geldt voor het middengedeelte (en inmiddels ook niet meer voor het oostelijke gedeelte, zie de beantwoording van deze zienswijze onder punt 2.), kan niet het gehele bestemmingsvlak worden voorzien van een extra kartelrand ten behoeve van deze bouwaanduiding. In ieder geval is het bestemmingsvlak nu geheel omzoomd met één kartelrand, wat duidt op de functieaanduiding 'wonen', terwijl het westelijke onderdeel tevens is omzoomd vanwege de bouwaanduiding [sba-01]. De functieaanduiding 'wonen' is nu in de drie afzonderlijke gebieden opgenomen, zodat eventuele verwarring hierover wordt uitgesloten.

2. Hoogteaccent woonkavel 9b
Het Universitair Medisch Centrum Utrecht merkt op dat in de Nota van inspraak en overleg de gemeente op pagina 37 heeft ingestemd met de realisering van de door het Universitair Medisch Centrum Utrecht gewenste woontorens op kavel 9b. De gemeente heeft aangegeven dat de woontorens inmiddels herkenbaar op de plankaart zijn aangegeven. Naar de mening van het Universitair Medisch Centrum Utrecht ontbreekt deze herkenbaarheid echter. Kavel 9b is voorzien van een aanduiding waarin de bouwhoogte beperkt blijft tot 35 meter, met de mogelijkheid van een hoogteaccent. Indien de bouwhoogte beperkt blijft tot 35 meter kunnen de voorziene functies (appartementen, vergader- en zalencentrum, een hotel, kantoren en een commerciële plint met winkel- en vrijetijdsfuncties) niet in twee woontorens worden gehuisvest.

Het Universitair Medisch Centrum Utrecht verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodat beide woontorens tot 80 meter (inclusief hoogteaccent) kunnen worden gerealiseerd op kavel 9b.

Reactie
Voorop staat dat de gemeente de toekomstige (woon)torens in het bestemmingsplan De Uithof wil mogelijk maken. Deze ontwikkelingen zijn ook reeds uitvoerig met de gemeente besproken. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het desbetreffende onderdeel van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk – Onderwijs' dan ook zodanig gewijzigd, dat de (woon)torens gerealiseerd kunnen worden. Op de plankaart is voor dit gedeelte (kavel 9b) een bebouwingspercentage van 100% opgenomen, met een maximale bebouwingshoogte van 80 meter. Op basis hiervan zijn de (woon)torens alsnog mogelijk.

Tot slot spreekt het Universitair Medisch Centrum Utrecht haar waardering uit voor de bereidheid waarmee het gemeentebestuur haar zienswijze heeft verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en daarom vertrouwt zij erop dat de gemeente deze zienswijze gegrond zal verklaren en het bestemmingsplan in de voorgestelde zin aangepast zal vaststellen.

Reactie
Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: de zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Ten behoeve van de leesbaarheid is in de drie deelgebieden van de bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijs', gelegen tussen de Heidelberglaan en de Cambridgelaan en direct grenzend aan de Bolognalaan, op meerdere plaatsen de functieaanduiding 'wonen' geplaatst. Daarnaast is op de plankaart kavel 9b (zijnde een onderdeel van voormeld bestemmingsvlak), zodanig aangepast dat de beoogde (woon)torens van het Universitair Medisch Centrum Utrecht gerealiseerd kunnen worden.

3. Stichting Stop Luchtverontreiniging Utrecht (SSLU), p/a Mereveldseweg 4, 3585 LH Utrecht

De Stichting Stop Luchtverontreiniging Utrecht, verder te noemen de stichting, kan zich niet vinden in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

a. Sciencebedrijven
De stichting merkt op dat de ruimte die in het ontwerpbestemmingsplan wordt gereserveerd voor sciencebedrijven een veelvoud is van de geconstateerde behoefte aan bedrijven. De stichting constateert dat de gemeente de (foute) redenering hanteert dat 'de aangehaalde vraag naar bedrijvigheid een geheel andere is dan de vraag naar sciencebedrijven'. Volgens de stichting kan de behoefte aan sciencebedrijven nooit groter zijn dan de behoefte aan bedrijven, en dus is de motivatie om het ontwerpbestemmingsplan niet aan te passen en volgens de stichting ontoereikend.

Reactie
In het verleden is onderzoek gedaan naar de eventueel benodigde bedrijfsruimte in De Uithof, en deze bedroeg destijds circa 2.000 m^2 per jaar. Echter naderhand is door de Uithofpartners een andere koers ingezet, zoals ook aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, en is om die reden besloten meer ruimte beschikbaar te stellen aan sciencebedrijven en of -instellingen om het Science Park goed op de kaart te zetten. De gereserveerde ruimte (totale oppervlakte) die in het bestemmingsplan is opgenomen, is gerelateerd aan de verwachte marktvraag voor de komende 10 jaar. Daarnaast is de uitbreidingsruimte gerelateerd aan de verkeerscapaciteit (bereikbaarheid en parkeerdruk) van het gebied. De uitbreidingsruimte is getalsmatig gemaximaliseerd in het bestemmingsplan. Gezien de huidige vraag vanuit de markt, sluit het in het bestemmingsplan opgenomen maximale metrage hierop aan.

Overigens is de behoefte van sciencebedrijven moeilijk te voorspellen, omdat deze behoefte van vele factoren afhankelijk is. Indien wordt gekeken naar de afgelopen jaren en de behoefte voor de nabije toekomst, dan lijkt de structurele behoefte vele malen groter dan 2.000 m^2 per jaar. Diverse vestigingskandidaten hebben gezamenlijk al een behoefte aangegeven voor minimaal 30.000 m^2. Daarnaast zijn de laatste jaren diverse aanvragen geweest van kleine en middelgrote sciencebedrijven, die wegens ruimtegebrek niet geplaatst konden worden. Enkele sciencebedrijven (in totaal bijna 9.000 m^2) zijn uitgeweken naar andere locaties binnen de gemeente Utrecht, zoals Rijnsweerd en Lageweide. Hierdoor heeft De Uithof belangrijke kansen gemist. Al met al wijzen de laatste jaren uit dat een structurele uitbreidingsbehoefte voor sciencebedrijven noodzakelijk is.

b. Gebrek aan sportfaciliteiten
De stichting maakt zich ongerust over het gebrek aan sportfaciliteiten. Dit ontstaat volgens de stichting enerzijds door de toenemende bewoning van De Uithof en anderzijds door de opoffering van sportterreinen aan parkeren en bedrijvigheid. De stichting constateert dat de gemeente de (foute) redenering hanteert dat 'als blijkt dat een tekort ontstaat, dit op termijn zal kunnen leiden tot uitbreiding van de sportvoorzieningen'. Het afwachten tot er een tekort ontstaat, getuigt niet van vooruitzien. Volgens de stichting zal er – als er eenmaal een tekort is ontstaan – geen ruimte meer vrij zijn voor de dan nodige uitbreidingen.

De stichting merkt op dat de gemeente meent het nu al voorziene tekort aan sportfaciliteiten op te kunnen vangen door de bestemming 'Tuin – botanisch' te wijzigen naar 'sport'. De stichting verzet zich tegen deze (foute) bestemmingsplanwijziging, omdat de botanische tuinen een rustpunt op De Uithof vormen.

Reactie
Door de komst van de P + R- voorziening moet een tweetal sportvelden worden opgeheven. Op het naastgelegen rugbyveld zal in de toekomst een deel van de Science-ontwikkelingen komen en zal het rugbyveld daarvoor worden benut als bouwterrein. In totaal verdwijnen dus drie velden op de huidige locatie. Ter compensatie kunnen twee nieuwe velden aangelegd worden ten zuiden van de huidige tennisbanen, te weten een kunstgras voetbalveld en een gras rugbyveld. Kunstgras kan intensiever worden gebruikt dan een gewoon grasveld. Daarnaast zal een voetbalveld ten westen van het sportcomplex wordt opgewaardeerd van een trainingsveld tot een volwaardig wedstrijdveld (gras). Op deze wijze behoudt het sportcentrum voldoende trainings- en wedstrijdcapaciteit.

Bekend is wel dat het huidige aanbod van het Olympos Academisch Sportcentrum al niet goed kan voldoen aan de huidige vraag. Dit probleem speelt overigens bij meerdere sportverenigingen. De wachtlijsten betreffen vooral de veldsporten. De diverse Utrechtse sportverenigingen werken samen om tot een zo optimaal mogelijk gebruik van de velden te komen. Zo worden in de daluren op De Uithof, de sportvelden gebruikt door onder andere Kampong. Hierdoor genereert Olympos extra inkomsten.

Doordat de vraag naar sportvoorzieningen (sportvelden) in De Uithof zal (blijven) groeien, is het op grond van het bestemmingsplan mogelijk om het eventuele tekort op te vangen binnen de bestemming 'Sport', in de noordwesthoek, richting de rijksweg A28, waar uitbreiding van sportvelden nog mogelijk is.

In het bestemmingsplan De Uithof is overigens nog een extra sportvoorziening mogelijk gemaakt, te weten een klimmuur. Deze klimmuur is juridisch mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Verkeer – Parkeergarage' en zal tegen de nieuw te bouwen P+R-voorziening worden gerealiseerd.

De hortus is en blijft een rustpunt in dit gebied.

c. Bestaande bebouwing
De stichting merkt op dat op diverse plaatsen de bestaande bebouwing niet voldoet aan de voorgenomen bestemmingsplanregels. De gemeente schrijft (reactie opmerkingen voorontwerp) dat ‘deze bebouwing afzonderlijk is bestemd, en wel omdat hier sprake is van al bestaande bebouwing’. Volgens de stichting is in een dergelijk geval juist niet sprake van een afzonderlijke bestemming en dringt er daarom dan ook op aan dat de bestaande bebouwing positief wordt bestemd. Het geeft volgens de stichting geen pas dat een recent gebouw als 'De Bisschoppen' nu al wegbestemd zou worden en alleen maar mag blijven staan bij de gratie van het 'overgangsrecht'.

Reactie
In de Nota van inspraak en overleg is gesteld dat rekening houdend met de al aanwezige bebouwing in De Uithof de (basis)bouwhoogte in het bestemmingsplan is vastgesteld op 35 meter. De opmerking van de stichting dat de Bisschoppen zijn wegbestemd, is niet correct. Wat in de Nota van inspraak en overleg is aangegeven, is dat De Bisschoppen specifiek (afzonderlijk) zijn bestemd: binnen het desbetreffende maatvoeringsvlak is opgenomen dat hierbinnen tot 80% mag worden gebouwd, met een bouwhoogte tot maximaal 60 meter. De Bisschoppen passen hier binnen. Van wegbestemmen is dus geen sprake.

d. Geluidsoverlast
Ook wijst de stichting op mogelijke geluidsproblemen. Hoewel woningbouw alleen buiten de geluidszones van de A27 en de A28 mogelijk wordt gemaakt, is de stichting daarmee niet tevreden. De geluidzones zijn ontworpen voor woningen op straatniveau. De stichting betwijfelt of de geluidsbelasting op woningen in hoogbouw aanvaardbaar zal zijn, zelfs al staan die woningen buiten de geluidszones. Dit klemt volgens de stichting te meer daar de snelwegen in de planperiode aanzienlijk zullen worden uitgebreid.

Het gaat niet alleen om wettelijke eisen, maar vooral om eisen gesteld door de leefbaarheid en de volksgezondheid. Soortelijke overwegingen gelden volgens de stichting ook voor luchtvervuiling.

Reactie
Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder is de geluidszone een horizontale afstand vanuit de zijkant van de weg (de witte streep om exact te zijn). Deze zone is het gebied waar de Wet geluidhinder van toepassing is, ongeacht de hoogte. Binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden en dienen de resultaten getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Hierbij moet rekening worden gehouden met de verwachte verkeersontwikkeling over een periode van 10 jaar (conform de Wet geluidhinder en ook gelijk aan de looptijd van het bestemmingsplan). Het akoestisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan De Uithof voldoet aan deze eisen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er door de gemeente ook nog een algemene milieuhygiënische afweging te worden gemaakt. In het bestemmingsplan de Uithof is er voor gekozen om binnen de zones van de rijkswegen (600 meter) vanwege de mogelijke overschrijding van de maximale ontheffingswaarde voor geluid geen nieuwe woningen toe te staan. In de gebieden buiten deze zones waar woningen worden toegestaan, worden de geluidsbelastingen door ons toelaatbaar geacht; mede gezien het maatschappelijk belang voor woningbouw. Dit is gebaseerd op het vermelde in bijlage 4 van het akoestisch onderzoek (cumulatie).

e. Leefbaarheid
De stichting vreest dat de leefbaarheid een probleem gaat worden in De Uithof. De stichting wijst erop dat de ontwikkeling op De Uithof niet los kan worden gezien van die op de Kromhoutkazerne, omdat beide gebruik maken van dezelfde infrastructuur. Volgens De stichting ontkent de gemeente onterecht dit feit en zullen beide ontwikkelingen leiden tot extra verkeer op het Herculesplein en de Weg tot de Wetenschap.

Reactie
Ten aanzien van de leefbaarheidproblemen en specifiek de Kromhoutkazerne wordt opgemerkt dat de verkeerskundige berekeningen voor het bestemmingsplan De Uithof zijn gebaseerd op een voor De Uithof gemaakte projectvariant van het vigerende verkeersmodel VRU 2.0 UTR 1.0, waarin voor de herontwikkeling van de Kromhoutkazerne is uitgegaan van 2.000 arbeidsplaatsen. De verkeersaantrekkende werking van deze arbeidsplaatsen is dus zowel in de autonome als in de bestemmingsplansituatie voor De Uithof meegenomen.

f. Luchtvervuiling: berekeningen
Volgens de stichting lijken de luchtvervuilingberekeningen totaal inadequaat. De stichting weigert aan te nemen dat het aantal motorvoertuigenbewegingen per studentenwoningen (verondersteld op 0,22 mtv/etmaal/woning) nauwkeurig bekend is. Het getal voor eengezinswoningen – waarvoor een veel betere statistiek beschikbaar is – is slechts tot op 20% nauwkeurig (5-6 mtv/etmaal/woning). De stichting vraagt zich af wat er gebeurt als dat aantal per studentenwoning ook 20% groter blijkt uit te pakken.

Reactie
Sinds de uitvoering van het luchtkwaliteitonderzoek is op 1 augustus 2009 de Implementatiewet evenals het Derogatiebesluit in werking getreden. Tevens is op 1 augustus 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht geworden. In de wet is geen overgangsrecht opgenomen. Dit betekent dat voor alle lopende en nieuwe procedures de Implementatiewet en het Derogatiebesluit evenals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit direct in werking zijn getreden.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is een samenwerkingsprogramma tussen rijk, provincies en gemeenten, dat erop is gericht om, in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden), de luchtkwaliteit te verbeteren.

Nederland heeft van de Europese Commissie uitstel (derogatie) gekregen van de termijnen waarbinnen aan de grenswaarden moet worden voldaan.
Het NSL heeft ter onderbouwing gediend van de derogatie. In juni 2011 moet aan de norm voor fijn stof (PM_{10}) worden voldaan en op 1 januari 2015 aan de norm voor stikstofdioxide (NO_2).

De doorontwikkeling van De Uithof is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit onder nummer 1316 en behelst de ontwikkeling van 261.00 m2 b.v.o. onderwijs en onderwijsgebonden voorzieningen (waaronder bedrijven), de ontwikkeling van 2.500 woningen, een P+R voorziening en de HOV om de Zuid. Op grond van artikel 5.16 lid 3 van de Wet milieubeheer (Wm) is een afzonderlijke luchtkwaliteitsbeoordeling ten aanzien van het voldoen aan de grenswaarde noch voor enig jaar daarna niet (meer) nodig. Daarom zijn er op basis van de huidige wetgeving geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. In het uitgevoerde luchtonderzoek is ten overvloede het effect van bovengenoemde ontwikkelingen op de luchtkwaliteit berekend.

Voor wat betreft de verkeerskundige onderbouwing van het aantal motorvoertuigbewegingen wordt allereerst verwezen naar bijlage F van het luchtrapport. Ten aanzien van de aantallen motorvoertuigbewegingen per studentenwoning wordt door de stichting aangenomen dat de invoer van het model nauwkeurig bekend is voor dit specifieke onderdeel. Dat is echter niet het geval: de genoemde ritgeneratie van 0,22 mvt/etmaal door studenten met betrekking tot De Uithof, is een uitvoer van het model, en geen invoer. Met andere woorden: het getal 0,22 is de uitkomst van berekeningen met het verkeersmodel, niet een vooraf bepaalde factor die in het verkeersmodel is ingevoerd.

De volgende stappen zijn doorlopen om tot deze output te komen, specifiek voor de studentenwoningen in De Uithof:
1. *Op basis van het Mobiliteits Onderzoek Nederland (MON) zijn parameters afgeleid voor het motief woon-school voor alle mogelijke vervoerswijzen tegelijk (dus niet beperkt tot de auto). Dit is de input voor het model;*
2. *de totale hoeveelheid aankomsten en vertrekken met de auto wordt (in het model) onder andere bepaald door de beschikbaarheid van het openbaar vervoer en de mogelijkheden om de reisafstand met de fiets af te leggen ten opzichte van de mogelijkheden voor het autoverkeer;*
3. *Voor De Uithof heeft dit geresulteerd in de genoemde 'output' van 0,22 auto-aankomsten en vertrekken per studentenwoning.*

Zoals hiervoor is aangegeven is het aantal van 0,22 mvt/etmaal per student een uitvoer van het model. De stichting stelt op basis van voorbeelden dat dit getal tot wel 20% zou kunnen afwijken. In de aangedragen voorbeelden betreft het echter invoer van het verkeersmodel en geen resultaat van modelberekeningen (uitvoer). De gemaakte vergelijking gaat naar onze mening dan ook niet op. Daar komt bij dat een 20% hogere verkeersgeneratie per studentenwoning ook niet zou leiden tot andere conclusies in het luchtrapport.

Hierbij wordt opgemerkt dat ten tijde van de uitvoering van het luchtonderzoek het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit nog niet van toepassing was en ook nog geen derogatie was verkregen (zie hierboven), zodat 'Niet in betekenende mate' nog slecht 1% verslechtering inhield en niet, zoals nu geldt, 3%.

g. Luchtvervuiling: ontbreken onderzoek omliggende wegen
De stichting merkt dan ook op dat geen onderzoek is gedaan naar de effecten op diverse wegvakken, zoals de Waterlinieweg, de Rubenslaan en het Herculesplein. Volgens de stichting zijn deze wegvakken nu al kritisch en kan de kleinste toename van verkeersdruk daar de ontwikkeling van De Uithof tot stilstand brengen.

De stichting hoopt dat de bewoners van deze wegvakken geen 'lucht' krijgen van deze tekortkomingen, omdat deze in een beroepszaak het bestemmingsplan De Uithof kunnen stoppen. De zienswijze van de stichting is dan ook dat het luchtvervuilingonderzoek op de juiste manier moet worden uitgevoerd.

Reactie
De omvang van het totale beïnvloedingsgebied is bepaald op basis van verkeerskundig onderzoek. Het beïnvloedingsgebied is het gebied waar op de wegen een verandering van meer dan 500 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) plaatsvindt als gevolg van de ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied. Bij een toename van maximaal 500 motorvoertuigen/etmaal is er sprake van een ontwikkeling die' Niet in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit (de toename van de concentraties fijn stof of stikstofdioxide is beduidend kleiner dan 3% overeenkomend met 1,2 ug/m3). Voor de Waterlinieweg, de Rubenslaan en het Herculesplein geldt dat het extra verkeer minder dan 500 mvt/etmaal bedraagt en in het heersende verkeersbeeld is opgenomen. Bovendien is in het ALU2009 aangetoond dat er in 2011 en 2105 op de genoemde wegen géén overschrijdingen optreden van de respectievelijke grenswaarde voor fijn stof (2011) en stikstofdioxide(2015).

Conclusie: de zienswijze is op alle onderdelen ongegrond.

4. Veiligheidsregio Utrecht (VRU), afdeling Pro-actie en Preventie, postbus 3154, 3502 GD Utrecht

a. Verantwoordingsplicht
De gemeentelijke reactie op het advies van de Veiligheidsregio Utrecht in de Nota van inspraak en overleg geeft volgens de Veiligheidsregio Utrecht onvoldoende invulling aan de eisen die het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, artikel 13 lid 1) oplegt aan een te nemen ruimtelijk besluit. De Veiligheidsregio Utrecht verzoekt hieraan, voorafgaand aan het besluit, nadere uitwerking te geven en hiervan de Veiligheidsregio Utrecht schriftelijk op de hoogte te stellen.

De gemeente verwijst in haar reactie naar een definitieve risicoanalyse (oktober 2009) en stelt daarbij dat door de robuustheidfactor van 1.5 in het kader van Basisnet een zogenaamd aandachtspunt voor Basisnet ontstaat, dat in een gezamenlijke verantwoording voor het groepsrisico door het Rijk en de gemeente zal worden opgelost. De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico bestaat echter ook al op zichzelf voor het (ontwerp)bestemmingsplan De Uithof. Indien de gemeente ten aanzien van deze verantwoording verwijst naar een verantwoording die nog plaats moet of zal vinden in het kader van het Basisnet, zal volgens de Veiligheidsregio Utrecht aldus in dat traject een voldoende invulling van de verantwoordingsplicht (conform Bevi) met betrekking tot De Uithof plaatsgevonden moeten hebben. Pas daarna kan tot vaststelling van het ruimtelijk besluit rondom De Uithof worden overgegaan.

Dat er sprake is van een verantwoordingsplicht lijdt overigens volgens de Veiligheidsregio Utrecht geen twijfel. Veiligheidsregio Utrecht merkt op dat in hoofdstuk 5 van de Analyse Externe Veiligheid De Uithof Rapportage (20 oktober 2009) immers nadrukkelijk staat vermeld dat de verhoging van het groepsrisico vooral wordt veroorzaakt door de bouwplannen nabij de rijksweg A27, dat inclusief de robuustheidfactor een stijging wordt voorzien tot een waarde van 1.229 maal de oriënterende waarde en dat de stijging een verantwoording vergt waarbij de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zoveel mogelijk dienen te worden bevorderd.

Aanvullend merkt de Veiligheidsregio Utrecht op dat de moeilijkheid met betrekking tot het groepsrisico zich nu al voordoet bij het bestemmingsplan De Uithof. Dat betekent volgens de Veiligheidsregio Utrecht dat zich nu een goede gelegenheid voordoet om een verantwoording op te stellen, en deze niet afhankelijk te maken van de ontwikkelingen rondom het Basisnet, zeker niet gezien er gesteld wordt dat er sprake zou zijn van een gezamenlijke verantwoording door Rijk en gemeente.

De Veiligheidsregio Utrecht merkt op dat in het bestemmingsplan al geregeld is om het groepsrisico zo laag mogelijk te houden, bijvoorbeeld door het opnemen van een bestemming 'opslag' in de oksel van de rijkswegen A27/A28. Aangezien de Veiligheidsregio Utrecht dit niet terug kan vinden op de plankaart, vraagt zij dit nader toe te lichten. Het is de Veiligheidsregio Utrecht uit de verstrekte informatie onvoldoende duidelijk waar en hoe of in welke mate het groepsrisico daarmee beperkt wordt.

De gemeente stelt te verwachten dat aanvullende maatregelen die te maken hebben met zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid los van het bestemmingsplan zullen worden genomen. Dat deze zaken geen deel uit maken van de regels van het bestemmingsplan is volgens de Veiligheidsregio Utrecht evident. De Veiligheidsregio Utrecht wijst de gemeente er echter nadrukkelijk op dat het nemen van dergelijke maatregelen wel degelijk deel uit kunnen maken van of belangrijk kunnen zijn voor de verantwoording ten aanzien waarvan er een wettelijke plicht bestaat voor het bevoegd gezag. In die zin acht de Veiligheidsregio Utrecht het dus belangrijk aandacht te besteden aan mogelijk te nemen maatregelen.

Reactie
De gemeente acht het niet noodzakelijk om, voorafgaand aan het besluit tot vaststelling, te beschikken over een volledig afgeronde uitvoering van de verantwoordingsplicht Groepsrisico. In december 2009 is, na gereedkomen van de definitieve Risicoanalyse, begonnen aan een gezamenlijke verantwoordingsplicht van Rijk en Gemeente in het kader van het Basisnet. Het tijdstip van de definitieve afronding van deze gezamenlijke verantwoordingsplicht kan op dit moment niet worden aangegeven.

De gemeente heeft vanaf de voorbereiding van het bestemmingsplan uitvoering gegeven aan de verantwoordingsplicht op basis van de risicoanalyse uit 2007. Daarbij is ook de Veiligheidsregio Utrecht betrokken. De verantwoordingsplicht voor het Groepsrisico is, binnen dat gedeelte van de planprocedure, uitgevoerd door te kiezen voor een geringe personendichtheid (circa 100 personen) bij bouwvlak 1 (hoek Princetonlaan-Sorbonnelaan). Dit resulteerde in een groepsrisico dat van 0,0158 steeg tot 0,035 maal de oriëntatiewaarde. Dit groepsrisico werd alleszins acceptabel geacht.

Bij een herberekening van het Groepsrisico is in 2009 een nieuwe versie (1.3) van het rekenprogramma RBM2 gebruikt. Daarbij bleek een veel hoger Groepsrisico te ontstaan. Op basis hiervan is de personendichtheid bij bouwvlak 1 (hoek Princetonlaan-Sorbonnelaan) in het ontwerpbestemmingsplan verder teruggebracht door de functie te wijzigen in 'opslag', te weten een arbeidsextensief datacommunicatiecentrum, en is opnieuw een (definitieve) risicoanalyse uitgevoerd. De uitkomst daarvan laat zien dat door toename van de bebouwing binnen De Uithof het Groepsrisico stijgt van 0,518 naar 0,818 van de oriëntatiewaarde. Door de gebruikmaking van een bufferfactor voor het vervoer van een factor 1,5 kan het groepsrisico oplopen naar 1,229 maal de oriëntatiewaarde. De ontwikkeling van het Basisnet is verantwoordelijk voor de mogelijke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico, zodat de overschrijding in dat verband verantwoord dient te worden conform landelijke afspraken hierover. In het kader van de vaststelling van het Basisnet is afgesproken dat knelpunten die door het Basisnet ontstaan gezamenlijk (Rijk en Gemeente) opgelost worden. De Uithof is een dergelijk knelpunt geworden, gezien de definitieve Risicoanalyse uit oktober 2009.

Gezien het bovenstaande blijkt dat de gemeente gedurende het gehele planproces aan de verplichting heeft voldaan het groepsrisico te verantwoorden, in goed overleg met onder andere de Veiligheidsregio Utrecht. Door gebeurtenissen buiten het toedoen van de gemeente, verschuift het tijdstip van de uiteindelijke afronding van het verantwoordingsproces naar het tijdstip voorbij de datum van de beoogde vaststelling van het plan. De gemeente komt hierbij voor de afweging te staan om het plan wel of niet aan te houden totdat er definitieve duidelijkheid is over de wijze waarop in het kader van het Basisnet dit aandachtspunt wordt opgelost. Weliswaar is dit proces van gezamenlijke verantwoording voortvarend opgestart door inschakeling van een extern bureau, maar de afronding ervan zal nog geruime tijd in beslag nemen en vergt op zich weer een bestuurlijk proces waarin de uiteindelijke oplossing van het knelpunt in een brief van het ministerie van Verkeer en Waterstaat ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders wordt verzonden.

Alle toekomstige mogelijke bebouwing komt al op minimaal 155 meter van de wegas te liggen. Een verdere vergroting van deze afstand zou de ruimtelijke belangen te zeer schaden. Om die reden zal de verantwoording van het groepsrisico zich volledig richten op maatregelen betreffende zelfredzaamheid en hulpverlening. Er is geen aanleiding aan te nemen dat dit verantwoordingsproces afgebroken zal worden als het bestemmingsplan is vastgesteld, waardoor het treffen van maatregelen betreffende zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid niet meer aan de orde zullen komen.

Gezien het feit dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat op grond van de uitkomst van de verantwoordingsplicht het plan aangepast dient te worden, is het wachten op de afronding van dit besluitvormingsproces niet noodzakelijk. De gemeente is het geheel eens met de opmerking van de Veiligheidsregio Utrecht, dat aanvullende maatregelen die te maken hebben met zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid belangrijk zijn en blijven voor de verantwoording.

De gemeente zal zich dan ook inspannen om dit proces conform wetgeving af te ronden, mede in overleg met de Veiligheidregio Utrecht en ministerie van Verkeer en Waterstaat.

b. Gasleiding

- De Veiligheidsregio Utrecht wil geïnformeerd worden over aanvullingen en aanpassingen, met betrekking tot de aardgasleiding, die hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de opmerkingen door de Gasunie. In verband hiermee refereert de Veiligheidsregio Utrecht naar de gemeentelijke beantwoording in de Nota van inspraak en overleg.
- De Veiligheidsregio Utrecht is het niet eens met het in de Nota van inspraak en overleg genoemde argument dat alleen het consoliderend karakter van het bestemmingsplan voldoende reden is om niet opnieuw een overweging te doen met betrekking tot de bestemming waaronder het kinderdagverblijf behoort. De Veiligheidsregio Utrecht is van mening dat het bestemmingsplan te veel ruimte laat voor die bestemming, in relatie tot de ligging van de aardgasleiding.
- De Veiligheidsregio Utrecht adviseert om nogmaals te bezien of de ruimte die het bestemmingsplan biedt met betrekking tot het kinderdagverblijf, geen strijdigheid oplevert met de wet- en regelgeving (ook met het oog op het groepsrisico), waarbij de Veiligheidsregio Utrecht het ontwerp AMvB Buisleidingen als leidend wil beschouwen.

Reactie

- *Op de gemeentelijke site www.utrecht.nl is het ontwerpbestemmingsplan integraal opgenomen. Via deze weg kan de Veiligheidsregio Utrecht alle gevraagde informatie inzien. Alle opmerkingen van de Gasunie zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De gasleiding en de belemmeringenstrook zijn op de plankaart ingetekend, in de toelichting is onder het hoofdstuk 5.6 (Externe veiligheid) getoetst aan de wet- en regelgeving, en in de planregels zijn onder artikel 18 regels opgenomen met betrekking tot de aardgasleiding, vallend onder de bestemming 'Leiding – Gas'.*
- *De opmerking van de Veiligheidsregio Utrecht over de argumentering wordt onderschreven voor wat betreft de ruimte die het voorontwerpbestemmingsplan bood aan de bestemming waaronder het kinderdagverblijf behoort. De reactie in de Nota van inspraak en overleg had betrekking op de bestaande bebouwing en was daarmee niet scherp genoeg. Overigens was het bedoelde aspect al eerder onderkend. Het ontwerpbestemmingsplan is daarom al aangepast door op de plankaart het bouwoppervlak te beperken tot (bij benadering) de contouren van de bestaande bebouwing.*
- *Mede gelet op voormelde aanpassing ten aanzien van het kinderdagverblijf, bestaat er geen strijdigheid met de wet- en regelgeving. In de toelichting onder hoofdstuk 5.6 is een toets opgenomen aan zowel de vigerende regelgeving als aan het ontwerp AMvB Buisleidingen.*

Conclusie: de zienswijze is op alle onderdelen ongegrond.

5. Stichting Milieuzorg Zeist e.o, p/a B. de Wolf, Kometenlaan 70, 3721 JV Bilthoven

De stichting kan zich in principe vinden in de toekomstvisie zoals verwoord in het ontwerpbestemmingsplan. Wel meent de stichting dat de beoogde ontwikkelingen teveel op de uitbreiding van de rode functies zijn gericht en te weinig op het groen.

a. *Hoogteaccenten*

- De stichting is van mening dat als men al hoogteaccenten van 60 tot 80 meter toe wil staan, daaraan dan wel een zorgvuldige ruimtelijke analyse ten grondslag dient te liggen. Zodat ook de effecten op het omringende groene landschap (inclusief zichtlijnen) in beeld kunnen worden gebracht. In de Nota van inspraak en overleg geeft de gemeente aan dat zij zich wat de gegeven hoogteaccenten baseert op de 'Hoogbouwvisie (2005)'. In de Hoogbouwvisie wordt op zich wel een analyse gegeven, maar deze moet volgens de stichting echter zeer globaal worden geacht. De stichting is dan ook van mening dat een dergelijke ruimtelijke analyse alsnog zou moeten gemaakt, alvorens het bestemmingsplan definitief door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

- De verhoging van de maximale bouwhoogte van 20 meter in het voorontwerp naar 35 meter in het ontwerpbestemmingsplan betekent een enorme uitbreiding van het totale bouwvolume en is dus ook van betekenis op onder andere de parkeerdruk. Juist gezien de toename van het bouwvolume, is het voor de stichting nog maar de vraag of daarnaast tevens zou moeten worden vastgehouden aan de hoogteaccenten van 60 tot 80 meter. Juist gezien de kwetsbaarheid van De Uithof geeft de stichting er dan ook de voorkeur aan om voor de uitstraling van De Uithof niet zozeer te kiezen voor hoogbouw, maar voor een aansprekende architectuur die past bij de groene omgeving, zoals het gebouw van het Wereld Natuurfonds in Zeist.

Reactie

- *Het is een bewuste keuze voor De Uithof om compact te bouwen. Dat verklaart de stedenbouwkundige opzet voor dit gebied. De essentie is om het bebouwd oppervlak zo klein mogelijk te houden en zoveel mogelijk de bebouwingshoogte te benutten. Op deze wijze wordt voorkomen dat de uitbreiding op De Uithof ten koste gaat van het omringend landschap. In het bestemmingsplan is dit terug te vinden in de bouwclusters en bouwblokken. Daarnaast is er sprake van een functionele zonering. Het uitbreidingsprogramma is niet binnen de bouwclusters uitwisselbaar. Dat verklaart waarom de hoogteaccenten over het gehele gebied te vinden zijn. Hierbij moet wel vermeld, dat de hoogste accenten (tot 80 meter) alleen langs de centrale-as (Padualaan/Heidelberglaan) gerealiseerd kunnen worden. De compacte stedenbouwkundige opzet van het plangebied maakt ook dat de gebouwen met een grotere bouwhoogte (de accenten), een samenhangend 'ensemble' vormen (zie ook de gemeentelijke Hoogbouwvisie uit 2005). Op deze wijze wordt de samenhang en de herkenbaarheid van dit gebied specifiek in Nederland en voor de stad Utrecht en haar omgeving. Deze stedenbouwkundige opzet is ook de inspirerende conditie voor vernieuwende en spraakmakende architectuurvormen die passend zijn voor een innoverende Universiteit.*

  Deze opgenomen bebouwingsmogelijkheden bieden voldoende ruimte en flexibiliteit voor verdere ontwikkeling van de universiteitscampus, zonder afbreuk te doen aan de keuze voor compacte bouw en instandhouding van het omringende landschap.

- *De verhoging van de basishoogte naar 35 meter, ingegeven doordat de bestaande bebouwing al hoger is dan de in het voorontwerpbestemmingsplan destijds opgenomen 20 meter, betekent geen uitbreiding van het bouwvolume. De toegestane maximale metrages blijven ongewijzigd. Door de verhoging van de basisbouwhoogte kan wel hoger worden gebouwd, maar nog steeds is het aantal metrages gelimiteerd en dienen dus keuzes worden gemaakt of de metrages in de hoogte worden benut of in het grondoppervlak.*

Hieraan staat niet in de weg dat het beschikbare bouwvolume kan worden benut ten behoeve van aansprekende architectuur, wat ook de insteek is van de Uithofpartners.

b. Natuur- en groenwaarden

De stichting is van mening dat aan de binnen het plangebied aanwezige waarden van natuur en landschap thans (nog steeds) onvoldoende bescherming wordt gegeven. Juist gezien de betekenis die aan een groene uitstraling van De Uithof moet worden gegeven, mede gezien de ligging temidden van waardevolle groengebieden, had het voor de hand gelegen als de gemeente niet alleen voor het bebouwde gedeelte, maar juist ook voor het groen van De Uithof in de toelichting op het plan een duidelijke visie had neergezet. De stichting is van mening dat de natuur op De Uithof veel meer kansen biedt dan nu binnen het plan planologisch verankerd en dat een kwaliteits-impuls aan de natuur niet alleen haar (tijdelijke) bewoners, maar uiteindelijk ook het imago van De Uithof als kennisgebied voor 'life sciences' ten goede zal komen.

Er is weliswaar een ecologisch onderzoek uitgevoerd, met als aanvullend onderzoek een onderzoek naar de binnen het gebied voorkomende vleermuizen, maar de stichting had toch liever gezien dat er eerst een gebiedsdekkende natuurinventarisatie was uitgevoerd en op basis daarvan een adequate bescherming van aanwezige (en potentiële) natuur en landschapswaarden in het plan was opgenomen. Nu vallen (potentiële) waardevolle groene gebieden binnen de bestemmingen 'Groen', 'Groen-Weide', 'Verkeer' of 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Weliswaar is voor enkele gebieden een functieaanduiding opgenomen (landschapswaarde en natuurwaarde), maar dat is marginaal volgens de stichting. In ieder geval zou aan de gebiedjes waar overeenkomstig het ecologisch onderzoek ringslangen voorkomen, de bestemming 'Natuur' moet worden gegeven met bijbehorend aanlegvergunningenstelsel.

Daarnaast zou de bestemming 'natuur' volgens de stichting ook moeten gegeven aan die gebieden die binnen het ecologisch onderzoek als (relatief) floristisch waardevol worden geacht, of althans als 'Groen', maar dan wel met toevoeging van de aanduiding 'natuurwaarde (nw)'. Ook zou de gemeente aan de binnen het gebied aanwezige laanbeplantingen, die veelal een wezenlijke ecologische verbinding vormen tussen De Uithof en de natuurlijke omgeving, in ieder geval de aanduiding 'nw' moeten geven. Overeenkomstig het vleermuizenonderzoek geldt dat volgens de stichting dan in het bijzonder voor de Hoofddijk, maar bijvoorbeeld ook voor het Hoge Bospad, de Zandlaan, de Yalelaan.

Reactie

In het bestemmingsplan is naar de mening van de gemeente afdoende rekening gehouden met de natuur- en groenwaarden in het bestemmingsplan De Uithof. Dit is onder andere gebeurd door gebieden met deze waarden te bestemmen als 'Groen' of als 'Groen – Weide'. Ook de te beschermen landschapswaarden zijn aangeduid door middel van een functieaanduiding 'landschapswaarden' In de regels is hierover opgenomen dat voor deze gebieden geldt dat sprake moet zijn van handhaving van landschapwaarden, waaronder het behoud van het groene karakter, en natuurwaarden van de Hoofddijk en de cultuurhistorische waarde. Ten behoeve van de instandhouding en ontwikkeling van het karakteristieke verkavelingpatroon is de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – verkaveling' opgenomen. Om de vleermuizenroute te beschermen is de functieaanduiding 'natuurwaarden' opgenomen die dient ter bescherming van het fourageer- en trekgebied van vleermuizen. De functieaanduidingen 'landschapswaarden', 'specifieke vorm van waarde – verkaveling' en 'natuurwaarden' kennen tevens een aanlegvergunningplicht, op basis waarvan voorwaarden worden gesteld om de gebieden binnen deze functieaanduidingen optimaal te beschermen. Samenvattend biedt het bestemmingsplan voldoende bescherming van de in het gebied aanwezige waarden van natuur en landschap.

Naast voormelde maatregelen in het bestemmingsplan, heeft het college op 22 september 2009 besloten om samen met vier partners een visie te ontwikkelen voor De Uithof en de directe omgeving, op ecologisch, landschappelijk en recreatief gebied. Daarvoor hebben de partners de intentieovereenkomst '4U' ondertekend. De vier partners zijn de stad Utrecht, de Universiteit Utrecht, het Universitair Medisch Centrum Utrecht en Het Utrechts Landschap. Het Utrechts Landschap is initiatiefnemer en trekker van het opstellen van de visie. Bij deze visie zal dus eveneens ruim aandacht worden besteed aan de in het gebied De Uithof aanwezige groen- en natuurwaarden.

c. Transferium
De Uithof heeft altijd een zeer strikt parkeerbeleid gehad, op basis waarvan medewerkers en studenten werd verzocht om met het openbaar vervoer dan wel met de fiets te komen. Dit parkeerbeleid wordt door de stichting onderschreven. Als er dan een transferium in De Uithof komt, verzoekt de stichting om dit een 'groen/natuurlijk transferium' te laten zijn, passend in de omgeving. De maximale hoogte van 35 meter lijkt dan niet passend, aangezien dat bijvoorbeeld vanuit landgoed Sandwijck tot een bepaalde mate van horizonvervuiling zou kunnen leiden.

Door de bouw van het Science Park en de P + R -voorziening zullen de daar thans gelegen sportvelden worden verplaatst. Een deel van deze te verplaatsen sportvelden is momenteel al als zodanig bestemd; een ander deel is mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. De gebieden die nu in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen, liggen echter direct tegen Fort Hoofddijk aan. Om het fort haar unieke karakter te laten behouden, zowel cultuurhistorische als ecologisch, is volgens de stichting een reden om van verplaatsing van de sportvelden op deze plaats, af te zien.

Reactie
Het bestemmingsplan regelt de bouwhoogten en situering (bestemmingsvlak). De uitvoering van de P+R zal aan de hand van een concreet bouwplan worden beoordeeld door de welstandscommissie. Wat betreft de bouwhoogte van 35 meter van de P+R: in het plangebied van De Uithof is de basishoogte eveneens 35 meter en correspondeert deze met de reeds bestaande bebouwing in De Uithof. De P+R is dan ook geen uitzondering op de basishoogte van de bebouwing in De Uithof.

Bij de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal uiteraard rekening worden gehouden met de Hoofddijk, waarbij de regels van de daar aanwezige dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'landschapswaarden' in acht moeten worden genomen.

d. HOV-lijn en wens tot aanleg fietspad van De Uithof naar Zeist-west
De stichting is vanuit algemene milieuproblematiek voor stimulering van het zowel het (H)OV als het fietsverkeer. Door het groene gebied tussen De Bilt-Zeist en De Uithof-Bunnik loopt een belangrijke ecologische verbinding, waarbij met name het wildviaduct onder de rijksweg A28 ter hoogte van Oostbroek, een cruciale functie vervult. Indien over dit wildviaduct nu ter zijde van de rijksweg A28 een extra strook/baan van 15 meter wordt aangelegd voor het beoogde HOV-baan, dan kan hiermee het ecologisch functioneren van dit wildviaduct in gevaar komt. De stichting pleit ervoor om de geplande HOV-baan binnen het bestaande wegprofiel van de rijksweg A28 in te passen. Ook ten aanzien van het toekomstige fietspad tussen Zeist-west en De Uithof geldt deze voorkeur, al maakt dit fietspad geen onderdeel uit van het bestemmingsplan De Uithof.

Reactie
Het (bus)lijnennet aan de oostzijde van Utrecht is momenteel onderwerp van studie. Tevens loopt een uitgebreid onderzoek naar de mogelijkheden van regionale vertramming. De resultaten van beide studies zijn leidend voor het openbaar vervoer in de nabije en verdere toekomst in en rondom de gemeente Utrecht. Ook de wijze en mate van de bereikbaarheid van het transferium met het openbaar vervoer, is hierbij onderwerp van studie.

Om genoemde redenen wordt in bestemmingsplan De Uithof geen standpunt ingenomen over nut en noodzaak van de busbaan langs de rijksweg A28 tussen De Uithof en Utrechtseweg/Zeist, maar is ervoor gekozen om deze integraal deel te laten uitmaken van de besluitvorming over het toekomstige openbaar vervoer-netwerk ten oosten van Utrecht.

Ten aanzien van deze zienswijze kan dus worden gesteld dat over de aanleg van een eventuele HOV-baan nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden. De rijksweg A28 is in het bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'. De eventuele toekomstige wijzigingen dan wel uitbreidingen van deze rijksweg zijn niet expliciet in het bestemmingsplan opgenomen, maar indien passend binnen deze bestemming wel mogelijk. Tevens merken wij op, net als in de Nota van inspraak en overleg, dat het bedoelde wildviaduct op ruime afstand is gelegen van de plangrens van het plangebied van De Uithof. Ook ten aanzien van het fietspad geldt dat dit is gelegen buiten het plangebied van De Uithof.

e. Plankaart
De stichting van mening dat in ieder geval aan de weilanden tussen De Uithof en Oostbroek, voor zover daar althans nog geen sprake van is, de bestemming 'Groen-Weide' zou moeten worden gegeven. Dat geldt ook voor het gebied ten noorden van de Princetonlaan. Volgens de stichting is het wellicht verstandig de groenbestemmingen met verschillende tinten groen aan te duiden.

Verzocht wordt verder in de bestemming 'Water' ook het doeleinde 'natuur' aan te geven, omdat binnen het plangebied wateren voorkomen die, althans in potentie, een hoge natuurwaarde kunnen vertegenwoordigen.

Daarnaast zou de aanduiding 'swr-01' (specifieke vorm van waarde – verkaveling) aan die gebieden moeten worden gegeven waar de oorspronkelijke verkaveling nog direct in slotenpatroon herkenbaar is, zoals aan het gebied ten noorden van de Princetonlaan, Sorbonnelaan en Leuvenlaan. Voorts zou aan het zogenaamde 'Moerasbosje' tussen de Toulouselaan en de Cambridgelaan de bestemming 'Natuur' moeten worden gegeven.

Tenslotte is in de Nota van inspraak en overleg aangegeven dat aan de Hoofddijk de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' zou worden gegeven, maar behalve de aanduiding 'Waarde – Archeologie' en 'landschapswaarden', heeft de stichting deze dubbelbestemming niet terug kunnen vinden. Volgens de stichting zou in ieder geval in de bestemming 'Groen' ook de doeleinden natuur- en landschappelijke waarden moeten worden opgenomen.

Reactie
In de visie De Uithof, de voorloper van het bestemmingsplan De Uithof, is een drietal inrichtingsprincipes opgenomen: landschap, plint en het park. Het 'landschap' betreft onder andere die gebieden die verder zijn gelegen van de clusters en waar het oorspronkelijke landschap is behouden. Op grond van de Visie De Uithof zijn de oostelijke groene gebieden bestempeld als 'landschap' en deze komen in het bestemmingsplan overeen met de bestemming 'Groen - Weide'. Het gebied ten zuiden van de Hoofddijk en ten oosten van de clusters in De Uithof is dan ook bestemd als 'Groen – Weide'. Het gebied ten oosten van het WKZ is in het ontwerpbestemmingsplan echter bestemd als 'Groen', dit gebied wordt gewijzigd in de bestemming 'Groen – Weide' (overeenkomstig de visie).

De gebieden ten noorden van de Sorbonnelaan zijn volgens de Visie De Uithof 'park' en dienen als uitlopers voor de bewoners en gebruikers van De Uithof. Deze zones zijn in de eerste plaats ingericht voor recreatieve doeleinden. Op grond hiervan is de bestemming 'Groen' de correcte bestemming. De gebieden die een uitgesproken andere bestemming hebben, zoals de sportvelden en de botanische tuinen, zijn specifiek bestemd ('Sport' en 'Tuin – Botanisch') en hebben dus geen bestemming 'Groen'.

Overigens is het niet mogelijk, conform voorstel van de stichting, om op de plankaart verschillende kleuren groen te hanteren, aangezien de gemeente verplicht is om de hiervoor de door het rijk voorgeschreven IMRO-coderingen te hanteren (IMRO staat voor Informatiemodel Ruimtelijke Ordening). Deze IMRO-codering voorziet niet in verschillende groenkleuren.
De bestemming water verzet zich niet tegen natuurwaarden. Met toekomstige, potentiële natuurwaarden kan in een bestemmingsplan geen rekening worden gehouden.

De specifieke vorm van waarde – verkaveling' wordt naar aanleiding van deze zienswijze toegevoegd aan het gebied ten noorden van de Princetonlaan, aangezien daar inderdaad nog sprake is van de oorspronkelijke verkaveling. De functieaanduiding wordt ook verwerkt in de regels, inclusief de bijbehorende aanlegvergunningplicht. In het gebied ten noorden van de Leuvenlaan en ten oosten van het Fort is hiervan geen sprake. De functieaanduiding wordt hier dus niet toegevoegd. Ten aanzien van het moerasbosje: binnen de bestemming 'Groen' is een moerasbosje mogelijk en deze bestemming zal het voortbestaan ervan niet in de weg staan.

In de Nota van inspraak en overleg is inderdaad gesteld dat de Hoofddijk de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'landschapswaarden' zou worden opgenomen. Beiden zijn op de plankaart terug te vinden: de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is de brede baan die over de Hoofddijk loopt en uitmondt in het Fort. Het Fort ligt geheel binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Binnen deze baan, met uitzondering van het Fort, is de functieaanduiding 'landschapswaarden' opgenomen.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is nogmaals kritisch gekeken naar de functieaanduiding 'landschapswaarden' en is geconstateerd dat de verwerking ervan in de regels nog niet volledig was. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan: de functieaanduiding 'landschapswaarden' wordt nu over de gehele Hoofddijk gelegd, te weten tot aan het Fort (met uitzondering van de kruising met de Universiteitsweg), en dienovereenkomstig ook opgenomen in de bijbehorende regels van de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Water', inclusief aanlegvergunningplicht.

Conclusie: de zienswijze is deels gegrond en geeft aanleiding de plankaart (verbeelding) op de volgende wijze te wijzigen: het gebied ten oosten van het Wilhelmina Kinderziekenhuis krijgt de bestemming 'Groen – Weide'. De functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – verkaveling' wordt ook opgenomen in het gebied ten noorden van de Princetonlaan. Deze functieaanduiding, inclusief aanlegvergunningplicht, wordt verwerkt in de desbetreffende bestemming: 'Groen'. De functieaanduiding 'landschapswaarden' wordt over de gehele Hoofddijk gelegd (met uitzondering van de Universiteitsweg) en de regels worden hierop eveneens aangepast door deze functieaanduiding ook op te nemen in regels van de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Water', inclusief aanlegvergunningplicht. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

6. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

a. De Gasunie verzoekt om de maximale hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te verhogen van 2 meter naar 3 meter. Reden hiervoor is dat de markeringspalen (vliegpalen) die de N.V. Nederlandse Gasunie gebruikt voor de tweewekelijkse helikoptervluchten 2,5 meter tot 3 meter hoog zijn.

Reactie
De regels worden conform het verzoek aangepast.

b. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen aanlegregels opgenomen ter bescherming van de aanwezige leiding. Naar de mening van de Gasunie zijn de thans opgenomen bepalingen onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en). Verzocht wordt om aanlegregels aan de bestemming 'Leiding – Gas' toe te voegen.

Reactie
In de bestemming 'Leiding – Gas' wordt naar aanleiding van deze zienswijze een aanlegvergunningplicht opgenomen, waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de door de Gasunie aangeleverde voorbeeldtekst.

Conclusie: de zienswijze is op beide onderdelen gegrond en geeft aanleiding om de regels van de bestemming 'Leiding – Gas' aan te passen door het toevoegen van een aanlegvergunningplicht en de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te verhogen van 2 naar 3 meter.

3. Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

1. zienswijze 2:
Ten behoeve van de leesbaarheid wordt op de plankaart (verbeelding) in de drie deelgebieden van het bouwblok dat is gelegen tussen de Heidelberglaan en de Cambridgelaan, direct grenzend aan de Bolognalaan, binnen de bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijs', op meerdere plaatsen de functieaanduiding 'wonen' toegevoegd. Daarnaast wordt op de plankaart kavel 9b (als onderdeel van voormeld bestemmingsvlak) zodanig aangepast, dat de beoogde (woon)torens van het Universitair Medisch Centrum Utrecht gerealiseerd kunnen worden: de maximale bebouwingshoogte moet 80 meter worden, met een bebouwingspercentage van 100%. De bouwaanduiding [sba-01] wordt verwijderd.

2. zienswijze 5:
Het gebied ten oosten van het Wilhelmina Kinderziekenhuis krijgt de bestemming 'Groen – Weide'. De functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – verkaveling' wordt ook opgenomen in het gebied ten noorden van de Princetonlaan. Deze functieaanduiding, inclusief aanlegvergunningplicht, wordt ook verwerkt in de desbetreffende bestemming: 'Groen'. De functieaanduiding 'landschapswaarden' wordt nu over de gehele Hoofddijk gelegd (met uitzondering van de Universiteitsweg) en de regels worden hierop eveneens aangepast, door deze functieaanduiding ook op te nemen in regels van de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen', inclusief aanlegvergunningplicht.

3. zienswijze 6:
De bestemming 'Leiding – Gas' wordt aangepast door het toevoegen van een aanlegvergunningplicht en de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te verhogen van 2 naar 3 meter.

Regels
In de regels wordt het volgende gewijzigd:

Artikel	**Wijziging**
Artikel 4 (Groen) en artikel 14 (Verkeer – Verblijfsgebied)	Doordat de functieaanduiding 'landschapswaarden' nu over de gehele Hoofddijk wordt gelegd, worden ook de regels van de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen' hierop aangepast: de functieaanduiding 'landschapswaarden' wordt hierin opgenomen en er wordt een aanlegvergunningplicht opgenomen.
Artikel 4 (Groen)	De functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – verkaveling' wordt opgenomen in het gebied ten noorden van de Princetonlaan. Deze functieaanduiding, inclusief aanlegvergunningplicht, wordt ook verwerkt in de desbetreffende bestemming: 'Groen'.
Artikel 18 (Leiding – Gas)	Aan de bestemming 'Leiding – Gas' wordt een aanlegvergunningplicht toegevoegd en wordt de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhoogd van 2 meter naar 3 meter.

Verbeelding (plankaart)

Op de plankaart hebben de volgende wijzigingen plaatsgevonden:

Wat	**Wijziging**
algemeen	Grens tussen 'Groen – Weide' en 'Groen' wordt meer helder gemaakt door toevoeging van extra bestemmingsaanduidingen.
algemeen	Voor de gehele Hoofddijk wordt nu de functieaanduiding ‘landschapswaarden’ opgenomen.
algemeen	De bestemming ‘Groen’ ten aanzien van de gronden direct gelegen ten oosten van het Wilhelmina Kinderziekenhuis, wordt gewijzigd in de bestemming ‘Groen – Weide’.
Artikel 4 (Groen)	De functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – verkaveling' wordt opgenomen in het gebied ten noorden van de Princetonlaan, binnen de bestemming ‘Groen’.
Artikel 8 Bestemming ‘Maatschappelijk – Onderwijs’	In het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk – Onderwijs’, gelegen tussen de Leuvenlaan en de Cambridgelaan, grenzend aan de Bolognalaan, wordt een meer heldere driedeling opgenomen, waarbij in ieder onderdeel van dit bestemmingsvlak de functieaanduiding ‘wonen’ wordt opgenomen, en de aanduiding w3 (deze refereert aan het aantal extra metrages dat binnen de bestemming ‘Maatschappelijk – Onderwijs’ is toegestaan). Daarnaast wordt in het oostelijk gebied van dit bestemmingsvlak de bouwaanduiding [sba-01] verwijderd en wordt nu een maximale bebouwingshoogte opgenomen van 80 meter en een bebouwingspercentage van 100%.

B. Ambtshalve wijzigingen

Diverse wijzigingen

Tijdens de terinzagelegging en de periode daarna zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Redenen hiervoor zijn om het bestemmingsplan beter leesbaar te maken, consequent te bestemmen en een aantal omissies te verbeteren.

Toelichting
In hoofdstuk 7.5 worden ten aanzien van de bestemmingen de bestemming 'Tuin – Botanisch' en 'Maatschappelijk – Gezondheidszorg' de op de verbeelding (plankaart) opgenomen wijzigingsbevoegdheden nader toegelicht.

De wijzigingsbevoegdheid in de bestemming ‘Maatschappelijk – Gezondheidszorg’ ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan en is noodzakelijk om de gronden waarop de hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, te kunnen wijzigen in hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief tram. De regels zijn dienaangaande ook aangepast. Voor de rest van het tracé was deze wijzigingsbevoegdheid wel correct opgenomen in de regels.

In hoofdstuk 5.7 wordt nu een verwijzing opgenomen naar het ALU2009 en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: door het ALU2009 en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is aangetoond dat in 2015 wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Vanuit een oogpunt van luchtkwaliteit vormt de ontwikkeling in De Uithof zoals dit bestemmingsplan dit mogelijk maakt, daarom geen belemmering. Het voor deze tijd opgestelde luchtkwaliteitrapport (mei 2009) wordt voor de volledigheid nog wel bijgevoegd in het bijlagenboek bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Aangezien de functieaanduiding 'landschapswaarden' mede over de bestemming 'Water' en ‘Groen’ valt, wordt deze aanduiding nu ook vermeld in de regels, en wordt een aanlegvergunningplicht toegevoegd ter bescherming van deze waarden.

Bijlagen
Aan de bijlagen van de regels wordt een overzicht van de functies en metrages toegevoegd, voortvloeiende uit de wetgeving rondom de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Dit overzicht zal als nulpunt gelden, op basis waarvan de in de regels mogelijk gemaakte extra metrages mogen worden toegevoegd.

Regels

Wat	**Wijziging**
Artikel 7 (Maatschappelijk – Gezondheidszorg)	In artikel 7 wordt artikel 17 lid 7.5 toegevoegd, waarin de volgende wijzigingsbevoegdheid is opgenomen: a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de tramverbinding Centraal Station - De Uithof via Stadion Galgenwaard de bestemming zodanig te wijzigen dat de gronden met de aanduiding 'verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 2' van hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, worden gewijzigd in hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief tram; b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de tramverbinding Centraal Station - De Uithof via De Biltstraat de bestemming zodanig te wijzigen dat de gronden met de aanduiding 'verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' van hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, worden gewijzigd in hoogwaardig openbaar vervoerbanen, inclusief tram; c. van de wijzigingsbevoegdheid vermeld onder lid a. en lid b. kan gebruik worden gemaakt onder de volgende voorwaarden: er is aangetoond is dat er voor de aanleg en gebruik van de tram geen milieutechnische belemmeringen zijn vanuit de milieuaspecten: luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en geluid, er is aangetoond dat de aanleg van de tram financieel uitvoerbaar en stedenbouwkundig inpasbaar is en dat voor de tram een maximale snelheid van 30 km per uur geldt dan wel dat aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid wordt voldaan. Deze wijzigingsbevoegdheid was in het ontwerpbestemmingsplan al opgenomen op de verbeelding (plankaart), maar was nog niet verwerkt in de bestemming 'Maatschappelijk – Gezondheidszorg'.
Artikel 7 (Maatschappelijk – Gezondheidszorg)	In de bestemming 'Maatschappelijk – Gezondheidszorg' is de functieaanduiding 'verkeer' die op de verbeelding (plankaart) al was opgenomen, nu ook verwerkt in de regels. Hiertoe is een extra sublid opgenomen waarin het volgende is opgenomen: i) hoogwaardig openbaar vervoerbanen, met uitzondering van een tram, en de bij deze bestemming behorende verkeersvoorzieningen, waaronder taxistandplaatsen, ter plaatse van de aanduiding ´verkeer´;
Artikel 8 (Maatschappelijk – Onderwijs)	In artikel 8.1 lid l is tweemaal 'nutsvoorzieningen' vermeld. De tweede 'nutsvoorzieningen' wordt verwijderd.
Artikel 11 (Tuin – Botanisch)	In artikel 11 is de aanduiding 'gemengd' opgenomen. Deze aanduiding staat ook aangegeven op de plankaart en biedt de mogelijkheid om ter plaatse van deze aanduiding horeca categorie D1 en D2 van de bij het bestemmingsplan opgenomen Lijst van horeca-activiteiten toe te staan, alsmede expositieruimten en daarmee vergelijkbare functies. Deze aanduiding viel voorheen binnen de bestemming 'Groen', maar door het verleggen van de grens van de bestemming 'Tuin – Botanisch' naar het zuiden, is de aanduiding 'gemengd' nu binnen de bestemming 'Tuin – Botanisch' komen te liggen. De tekst van de aanduiding 'gemengd' is om dezelfde reden nu uit de bestemming 'Groen' gehaald.
Artikel 11 (Tuin - Botanisch)	In artikel 11.3 wordt aan de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied' nummer 1 toegevoegd: 'Wro-zone wijzigingsgebied 1'. Dit komt overeen met het gebied op de verbeelding (plankaart).
Artikel 12 (Verkeer)	In de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is nu toegevoegd dat de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op de gronden met de aanduiding 'verkeer'.
Artikel 15 (Water)	Aangezien de functieaanduiding 'landschapswaarden' over de bestemming 'Water' valt, wordt binnen deze bestemming deze aanduiding ook vermeld en wordt een aanlegvergunningplicht toegevoegd ter bescherming van deze waarden.
Artikel 27 (Overige regels)	In artikel 27 worden de artikelen 4.3.1, 15.3.1 en 18.4.1. toegevoegd, vanwege het opnemen van een aanlegvergunningplicht in deze artikelen.

Verbeelding (plankaart)

Wat	**Wijziging**
algemeen	In de legenda wordt de omschrijving van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent min. 60m max 80 m' vervangen door 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent max 80 m'.

C. Wijkraadadvies

a. Ruimte voor science-bedrijven
De gemeente heeft de opmerking van de wijkraad – 'dat de ruimte die in het bestemmingsplan wordt gereserveerd voor science bedrijven een veelvoud is van de geconstateerde behoefte aan bedrijven – niet verwerkt tot een wijziging van het voorontwerp omdat 'de aangehaalde vraag naar bedrijvigheid een geheel andere is dan de vraag naar sciencebedrijven'. Volgens de wijkraad kan de behoefte aan sciencebedrijven nooit groter zijn dan de behoefte aan bedrijven en dus is volgens de wijkraad de motivatie om het ontwerpbestemmingsplan niet aan te passen, ontoereikend.

Reactie
In het verleden is onderzoek gedaan naar de eventueel benodigde bedrijfsruimte in De Uithof, en deze bedroeg destijds circa 2.000 m^2 per jaar. Echter naderhand is door de Uithofpartners een andere koers ingezet, zoals ook aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, en is om die reden besloten meer ruimte beschikbaar te stellen aan sciencebedrijven en of -instellingen om het Science Park goed op de kaart te zetten. De gereserveerde ruimte (totale oppervlakte) die in het bestemmingsplan is opgenomen, is gerelateerd aan de verwachte marktvraag voor de komende 10 jaar. Daarnaast is de uitbreidingsruimte gerelateerd aan de verkeerscapaciteit (bereikbaarheid en parkeerdruk) van het gebied. De uitbreidingsruimte is getalsmatig gemaximaliseerd in het bestemmingsplan. Gezien de huidige vraag vanuit de markt, sluit het in het bestemmingsplan opgenomen maximale metrage hierop aan.

Overigens is de behoefte van sciencebedrijven moeilijk te voorspellen, omdat deze behoefte van vele factoren afhankelijk is. Indien wordt gekeken naar de afgelopen jaren en de behoefte voor de nabije toekomst, dan lijkt de structurele behoefte vele malen groter dan 2.000 m^2 per jaar. Diverse vestigingskandidaten hebben gezamenlijk al een behoefte aangegeven voor minimaal 30.000 m^2. Daarnaast zijn de laatste jaren diverse aanvragen geweest van kleine en middelgrote sciencebedrijven, die wegens ruimtegebrek niet geplaatst konden worden. Enkele sciencebedrijven (in totaal bijna 9.000 m^2) zijn uitgeweken naar andere locaties binnen de gemeente Utrecht, zoals Rijnsweerd en Lageweide. Hierdoor heeft De Uithof belangrijke kansen gemist. Al met al wijzen de laatste jaren uit dat een structurele uitbreidingsbehoefte voor sciencebedrijven noodzakelijk is.

b. Sportfaciliteiten
De wijkraad heeft in voornoemd advies zijn ongerustheid uitgesproken over het gebrek aan sportfaciliteiten, dat ontstaat enerzijds door de toenemende bewoning van De Uithof en anderzijds door het opofferen van sportterreinen aan parkeren en bedrijvigheid. De gemeente heeft hierop gereageerd dat als blijkt dat er een tekort ontstaat, dit op termijn zal kunnen leiden tot uitbreiding van de sportvoorzieningen. Volgens de wijkraad maakt deze afwachtende houding duidelijk dat sportfaciliteiten voor de gemeente niet tot de prioriteiten behoren. Volgens de wijkraad zal namelijk wanneer door toename van de studentenpopulatie eenmaal een tekort aan sportfaciliteiten is ontstaan, de ruimte voor het wegwerken van dit tekort door bedrijfsgebouwen en parkeerterreinen opgesoupeerd zijn. De gemeente meent het nu al voorziene tekort aan sportfaciliteiten op te kunnen vangen door de bestemming 'Tuin – botanisch' te wijzigen naar 'sport'. De wijkraad verzet tegen deze bestemmingsplanwijziging, omdat de botanische tuinen een rustpunt op De Uithof vormen.

Reactie
Door de komst van de P + R- voorziening moet een tweetal sportvelden worden opgeheven. Op het naastgelegen rugbyveld zal in de toekomst een deel van de Science-ontwikkelingen komen en zal het rugbyveld daarvoor worden benut als bouwterrein. In totaal verdwijnen dus drie velden op de huidige locatie. Ter compensatie kunnen twee nieuwe velden aangelegd worden ten zuiden van de huidige tennisbanen, te weten een kunstgras voetbalveld en een gras rugbyveld. Kunstgras kan intensiever worden gebruikt dan een gewoon grasveld.

Daarnaast zal een voetbalveld ten westen van het sportcomplex wordt opgewaardeerd van een trainingsveld tot een volwaardig wedstrijdveld (gras). Op deze wijze behoudt het sportcentrum voldoende trainings- en wedstrijdcapaciteit.

Bekend is wel dat het huidige aanbod van het Olympos Academisch Sportcentrum al niet goed kan voldoen aan de huidige vraag. Dit probleem speelt overigens bij meerdere sportverenigingen. De wachtlijsten betreffen vooral de veldsporten. De diverse Utrechtse sportvereniging werken samen om tot een zo optimaal mogelijk gebruik van de velden te komen. Zo worden in de daluren op De Uithof, de sportvelden gebruikt door onder andere Kampong. Hierdoor genereert Olympos extra inkomsten.

Doordat de vraag naar sportvoorzieningen (sportvelden) in De Uithof zal (blijven) groeien, is het op grond van het bestemmingsplan mogelijk om het eventuele tekort op te vangen binnen de bestemming 'Sport', in de noordwesthoek, richting de rijksweg A28, waar uitbreiding van sportvelden nog mogelijk is.

In het bestemmingsplan De Uithof is overigens nog een extra sportvoorziening mogelijk gemaakt, te weten een klimmuur. Deze klimmuur is juridisch mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Verkeer – Parkeergarage' en zal tegen de nieuw te bouwen P+R voorziening worden gerealiseerd.

De hortus is en blijft een rustpunt in dit gebied.

c. Bestemmingsregels
Volgens de wijkraad voldoet op diverse plaatsen de bestaande bebouwing niet aan de voorgenomen bestemmingsregels. De gemeente schrijft in haar reactie dat 'deze bebouwing afzonderlijk is bestemd, en wel omdat hier sprake is van reeds bestaande bebouwing'. Volgens de wijkraad is in een dergelijk geval geen sprake van een afzonderlijke bestemming en geeft het geen pas dat een recent gebouw als 'De Bisschoppen' nu al wegbestemd zou worden en alleen mag blijven staan bij de gratie van het overgangsrecht.

Reactie
In de Nota van inspraak en overleg is gesteld dat rekening houdend met de reeds aanwezige bebouwing in De Uithof de (basis)bouwhoogte in het bestemmingsplan is vastgesteld op 35 meter. De opmerking van de stichting dat de Bisschoppen zijn wegbestemd, is niet correct. Wat in de Nota van inspraak en overleg is aangegeven, is dat De Bisschoppen specifiek (afzonderlijk) zijn bestemd: binnen het desbetreffende maatvoeringvlak is opgenomen dat hierbinnen tot 80% mag worden gebouwd, met een bouwhoogte tot maximaal 60 meter. De Bisschoppen passen hier binnen. Van wegbestemmen is dan ook geen sprake.

d. Druk op het gebied
De wijkraad vreest dat leefbaarheidproblemen bij de voorziene ontwikkeling van De Uithof en zijn toevoergebieden roet in het eten kunnen gooien. De wijkraad wijst erop dat de ontwikkelingen op De Uithof niet los kunnen worden gezien van die op de Kromhoutkazerne, omdat beide gebruik maken van dezelfde infrastructuur. De gemeente deelt deze zienswijze niet, maar zal volgens de wijkraad moeilijk kunnen tegenspreken dat beide ontwikkelingen zullen leiden tot extra verkeer op bijvoorbeeld het Herculesplein en de Weg tot de Wetenschap.

Reactie
Ten aanzien van de leefbaarheidproblemen en specifiek de Kromhoutkazerne wordt opgemerkt dat de verkeerskundige berekeningen voor het bestemmingsplan De Uithof zijn gebaseerd op een voor De Uithof gemaakte projectvariant van het vigerende verkeersmodel VRU 2.0 UTR 1.0, waarin voor de herontwikkeling van de Kromhoutkazerne is uitgegaan van 2.000 arbeidsplaatsen.

De verkeersaantrekkende werking van deze arbeidsplaatsen is dus zowel in de autonome als in de bestemmingsplansituatie voor De Uithof meegenomen.

e. Geluidsproblemen
De wijkraad wijst ook op mogelijke geluidsproblemen. Ofschoon woningbouw alleen buiten de geluidszones van de A27 en de A28 worden voorgenomen, acht de wijkraad die beperking niet afdoende. De geluidszones zijn ontworpen voor woningen op straatniveau en de wijkraad betwijfelt of de geluidsbelasting aanvaardbaar zal zijn in het geval van woningen in hoogbouw, zelfs al staan die woningen buiten de geluidszones. Volgens de wijkraad klemt dit te meer omdat de snelwegen in de planperiode aanzienlijk zullen worden uitgebreid. Het gaat volgens de wijkraad niet alleen om wettelijke eisen, maar vooral om eisen gesteld door de leefbaarheid en de volksgezondheid. Deze overwegingen gelden ook voor de luchtvervuiling.

Reactie
Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder is de geluidszone een horizontale afstand vanuit de zijkant van de weg (de witte streep om exact te zijn). Deze zone is het gebied waar de Wet geluidhinder van toepassing is, ongeacht de hoogte. Binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden en dienen de resultaten getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Hierbij moet rekening worden gehouden met de verwachte verkeersontwikkeling over een periode van 10 jaar (conform de Wet geluidhinder en ook gelijk aan de looptijd van het bestemmingsplan). Het akoestisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan De Uithof voldoet aan deze eisen.

In het kader van een goede ruimtelijk ordening dient er door de gemeente ook nog een algemene milieuhygiënische afweging te worden gemaakt. In het bestemmingsplan de Uithof is er voor gekozen om binnen de zones van de rijkswegen (600 meter) vanwege de mogelijke overschrijding van de maximale ontheffingswaarde voor geluid geen nieuwe woningen toe te staan. In de gebieden buiten deze zones waar woningen worden toegestaan, worden de geluidsbelastingen door ons toelaatbaar geacht; mede gezien het maatschappelijk belang voor woningbouw. Dit is gebaseerd op het vermelde in bijlage 4 van het akoestisch onderzoek (cumulatie).

f. Verkeersberekeningen
Ten aanzien van de wettelijke eisen heeft de wijkraad bedenkingen. Het gebruik van een maximum snelheid van 60km/h in krappe bochten is volgens de wijkraad niet wettig, tenzij die maximum snelheid ook inderdaad wordt opgelegd. Doordat volgens de wijkraad de kaart 'Nummers wegvakken rijkswegen' in bijlage 2 niet leesbaar is, is niet na te gaan of de gegevens over de rijkswegen A27 en A28, en bijbehorende kruisingen en afslagen, correct zijn ingevoerd. De ingevoerde verkeersintensiteit op de snelwegen is maximaal 130.280 motorvoertuigen/etmaal (wegvak 138, maar dit is dus niet na te gaan). In het cijferboekje van Rijkswaterstaat wordt voor het deel van de rijksweg A27 tussen knooppunten Lunetten en Rijnsweerd een intensiteit genoemd van 194.500 in het jaar 2006. Sinds 2006 zal volgens de wijkraad de intensiteit zijn toegenomen, en een van de wegvakken zal dus minstens een ingevoerde intensiteit van 194.500 moeten hebben. Ook blijkt uit het cijferboekje dat het percentage vrachtverkeer op dat deel van de rijksweg A27 10% tot 15% is. Echter uit de invoergegevens van vak 138 blijkt niet duidelijk of met dat percentage gerekend is.

De wijkraad merkt op dat alle snelwegen rondom Utrecht worden uitgebreid, zowel in capaciteit als in breedte, en vraagt zich af of de gevolgen daarvan zijn meegerekend. De gevolgen bestaan volgens de wijkraad niet alleen uit hogere geluidsniveaus in de geluidszones, maar ook uit een verbreding van die zones, die immers gemeten dienen te worden vanaf de wegrand.

Reactie
De in het akoestisch onderzoek weergegeven maximum snelheid van 60 km/h is gebaseerd op de door het ministerie van Verkeer en Waterstaat opgestelde Handleiding Akoestisch Onderzoek Wegverkeer. Deze handleiding adviseert om bij krappe bogen, zoals de blaadjes van een klaverblad, indien geen nadere gegevens bekend zijn, een snelheid aan te houden van 60 km/uur. Dit betreft dus een adviessnelheid. De handleiding is een gebruikelijke leidraad bij de uitvoer van akoestische berekeningen.

De gegevens voor de snelwegen zijn afkomstig uit het verkeersmodel VRU 2.0 UTR 1.0. Wegvak 138 dient samen met wegvak 137 te worden gezien en betreft de oostelijke rijbaan (wegvak 138) en de westelijke rijbaan (wegvak 137) van rijksweg A27 ter hoogte van de Koningsweg. De intensiteiten in 2020 bedragen dan respectievelijk 130.280 (wegvak 138) en 119.700 (wegvak 137), zodat de totale intensiteit in 2020 uitkomt op 249.980 motorvoertuigen/etmaal. De gebruikte percentages middelzwaar en zwaar in 2020 zijn respectievelijk 6,85 (mzw, wegvak 137), 6,13 (mzw, wegvak 138) en 13,69 (zw, wegvak 137) en 12,25 (zw, wegvak 138).
De mogelijke uitbreiding van snelwegen rond Utrecht is niet meegenomen in dit bestemmingsplan, aangezien deze plannen zich nog slechts in het planstadium bevinden. De gevolgen van een mogelijke verbreding kunnen daarom ook nog niet worden onderzocht.

g. Luchtkwaliteit en toegankelijkheid
Tot slot wijst de wijkraad er nog op dat een en ander mutatis mutandis geldt voor de luchtvervuiling. De luchtvervuilingberekeningen lijken volgens de wijkraad totaal inadequaat. Op de eerste plaats weigert de wijkraad te geloven dat het aantal motorvoertuigenbewegingen per studentenwoning (verondersteld op 0,22 mvt/etmaal/ woning) nauwkeurig bekend is, waar dat getal voor eengezinswoningen – waarvoor een veel betere statistiek beschikbaar is – slechts tot op 20% nauwkeurig (5-6 mvt/etmaal/woning) bekend is. De wijkraad is benieuwd wat er gebeurt als dat aantal per studentenwoning ook 20% groter blijkt uit te pakken.

Op de tweede plaats merkt de wijkraad op dat er geen onderzoek is gedaan naar de effecten op diverse wegvakken, zoals langs de Waterlinieweg, de Rubenslaan en het Herculesplein. Deze wegvakken hebben nu al de grens van hun verwerkingscapaciteit bereikt, zodat de kleinste toename van verkeersdruk volgens de wijkraad de hele ontwikkeling van De Uithof tot stilstand kan brengen. De wijkraad hoopt dat de aanwonenden geen 'lucht' krijgen van deze tekortkomingen, want als zij naar de rechter stappen is het einde verhaal. De wijkraad is dan ook van mening dat het luchtvervuilingonderzoek op de juiste manier moet worden uitgevoerd.

Reactie
Sinds de uitvoering van het luchtkwaliteitonderzoek is op 1 augustus 2009 de Implementatiewet evenals het Derogatiebesluit in werking getreden. Tevens is op 1 augustus 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht geworden. In de wet is geen overgangsrecht opgenomen. Dit betekent dat voor alle lopende en nieuwe procedures de Implementatiewet en het Derogatiebesluit evenals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit direct in werking zijn getreden.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is een samenwerkingsprogramma tussen rijk, provincies en gemeenten, dat erop is gericht om, in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden), de luchtkwaliteit te verbeteren. Nederland heeft van de Europese Commissie uitstel (derogatie) gekregen van de termijnen waarbinnen aan de grenswaarden moet worden voldaan. Het NSL heeft ter onderbouwing gediend van de derogatie. In juni 2011 moet aan de norm voor fijn stof (PM_{10}) worden voldaan en op 1 januari 2015 aan de norm voor stikstofdioxide (NO_2).

De doorontwikkeling van De Uithof is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit onder nummer 1316 en behelst de ontwikkeling van 261.00 m2 b.v.o. onderwijs en onderwijsgebonden voorzieningen (waaronder bedrijven), de ontwikkeling van 2.500 woningen, een P+R voorziening en de HOV om de Zuid. Op grond van artikel 5.16 lid 3 van de Wet milieubeheer (Wm) is een afzonderlijke luchtkwaliteitsbeoordeling ten aanzien van het voldoen aan de grenswaarde noch voor enig jaar daarna niet (meer) nodig. Daarom zijn er op basis van de huidige wetgeving geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. In het uitgevoerde luchtonderzoek is ten overvloede het effect van bovengenoemde ontwikkelingen op de luchtkwaliteit berekend.

Voor wat betreft de verkeerskundige onderbouwing van het aantal motorvoertuigbewegingen wordt allereerst verwezen naar bijlage F van het luchtrapport. Ten aanzien van de aantallen motorvoertuigbewegingen per studentenwoning wordt door de stichting aangenomen dat de invoer van het model nauwkeurig bekend is voor dit specifieke onderdeel. Dat is echter niet het geval: de genoemde ritgeneratie van 0,22 mvt/etmaal door studenten met betrekking tot De Uithof, is een uitvoer van het model, en geen invoer. Met andere woorden: het getal 0,22 is de uitkomst van berekeningen met het verkeersmodel, niet een vooraf bepaalde factor die in het verkeersmodel is ingevoerd.

De volgende stappen zijn doorlopen om tot deze output te komen, specifiek voor de studentenwoningen in De Uithof:

1. *Op basis van het Mobiliteits Onderzoek Nederland (MON) zijn parameters afgeleid voor het motief woon-school voor alle mogelijke vervoerswijzen tegelijk (dus niet beperkt tot de auto); dit is de input voor het model;*
2. *de totale hoeveelheid aankomsten en vertrekken met de auto wordt (in het model) onder andere bepaald door de beschikbaarheid van het openbaar vervoer en de mogelijkheden om de reisafstand met de fiets af te leggen ten opzichte van de mogelijkheden voor het autoverkeer;*
3. *Voor De Uithof heeft dit geresulteerd in de genoemde 'output' van 0,22 auto-aankomsten en vertrekken per studentenwoning.*

Zoals hiervoor is aangegeven is het aantal van 0,22 mvt/etmaal per student een uitvoer van het model. De stichting stelt op basis van voorbeelden dat dit getal tot wel 20% zou kunnen afwijken. In de aangedragen voorbeelden betreft het echter invoer van het verkeersmodel en geen resultaat van modelberekeningen (uitvoer). De gemaakte vergelijking gaat naar onze mening dan ook niet op. Daar komt bij dat een 20% hogere verkeersgeneratie per studentenwoning ook niet zou leiden tot andere conclusies in het luchtrapport.

Hierbij wordt opgemerkt dat ten tijde van de uitvoering van het luchtonderzoek het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit nog niet van toepassing was en ook nog geen derogatie was verkregen (zie hierboven), zodat 'Niet in betekenende mate' nog slecht 1% verslechtering inhield en niet, zoals nu geldt, 3%.

4. Conclusie

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld:

1. de zienswijzen van het Universitair Medisch Centrum Utrecht en N.V. Nederlandse Gasunie gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. de zienswijze van Werkgroep Natuurlijk Zeist-West buiten behandeling te laten;
4. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
5. in te stemmen met het vaststellingsrapport, inclusief het voorstel voor ambtshalve wijzigingen en deze tot integraal onderdeel van het vaststellingsbesluit te verklaren.
6. het bestemmingsplan De Uithof gegeven de beslispunten 1, 2, 3, 4 en 5, gewijzigd, vast te stellen.

StadsOntwikkeling

Uitgave Gemeente Utrecht,
Bezoekadres Ravellaan 1, 3533 JE Utrecht
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 48 02
Mail stedenbouw@utrecht.nl

www.utrecht.nl