

Bestemmingsplan



Ondiep

Oktober 2007



||||| = locatie plangebied



Bestemmingsplan

Ondiep

Oktober 2007

Toelichting

Inhoud van de toelichting 1

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4. Planvorm	5
1.5. Leeswijzer	5
2. Beleidskader	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	7
2.3. Gemeentelijk beleid	8
2.4. Conclusie	14
3. Gebiedsvisie	17
3.1. Huidige situatie	17
3.2. Gebiedsvisie Ondiep	27
3.3. Mogelijk toekomstige ontwikkelingen	34
4. Programma	37
4.1. Wonen	37
4.2. Kantoren en bedrijven	39
4.3. Detailhandel, horeca en dienstverlening	40
4.4. Maatschappelijke voorzieningen	43
4.5. Verkeer en parkeren	44
4.6. Groen	46
5. Randvoorwaarden en onderzoek	49
5.1. Gemeentelijk milieubeleidskader	49
5.2. Wegverkeer- en spoorweglawaaï	50
5.2.1. Spoorweglawaaï	50
5.2.2. Wegverkeerslawaaï	50
5.3. Industrielawaaï	55
5.4. Milieuhinder bedrijvigheid	57
5.5. Horeca	58
5.6. Externe veiligheid	59
5.7. Luchtkwaliteit	60
5.8. Geurhinder	61
5.9. Bodemkwaliteit	61
5.10. Waterhuishouding	62
5.11. Ecologie	67
5.12. Archeologie	69
5.13. Duurzaamheid	70
5.14. Kabels en leidingen	71
6. Juridische planbeschrijving	73
6.1. Opbouw voorschriften	73
6.2. Verantwoording planvorm	73
6.3. Bestemmingsregeling	73
7. Uitvoerbaarheid	79
7.1. Economische uitvoerbaarheid	79
7.2. Handhaving	80

8. Overleg en inspraak	81
8.1. Overleg ex artikel 10 Bro	81
8.2. Inspraak	81
8.3. PPC-advies	82

Bijlagen:

1. Bedrijvenlijst.
2. Luchtkwaliteit.
3. Literatuur quickscan ecologie.
4. Onderzoek industrielawaai.
5. PPC-advies.

1.1. Aanleiding

Er zijn meerdere aanleidingen voor het opstellen van het bestemmingsplan Ondiep. Voor het gebied vigeert op dit moment geen bestemmingsplan, maar een VBK-regeling (Voorschriften Bebouwde Kom) uit 1958. Deze regeling voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het is daarom gewenst, door het opstellen van een bestemmingsplan, tot een actuele regeling te komen.

In Ondiep zal de komende jaren een aantal ontwikkelingen plaatsvinden. Aanleiding voor deze ontwikkelingen is een combinatie van een woningvoorraad met onvoldoende kwaliteit en een zwakke sociale structuur van de buurt. Deze ontwikkelingen zijn uitgewerkt in de Ruimtelijke Visie Ondiep 2015, het project Levenslustig Ondiep, het plan van aanpak voor de Amsterdamsestraatweg en het Brancheplan. Een aantal concrete ontwikkelingen uit deze visies wordt mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Noordwest en omvat de buurten Ondiep (exclusief Loevenhoutsedijk en omgeving) en 2^e Daalsebuurt. Het gebied wordt in het noordoosten begrensd door de Vecht, in het zuiden en westen door de spoorlijnen Utrecht-Amersfoort en Utrecht-Amsterdam en aan de noordkant van het plangebied door de Marnixlaan (zie figuur 1).

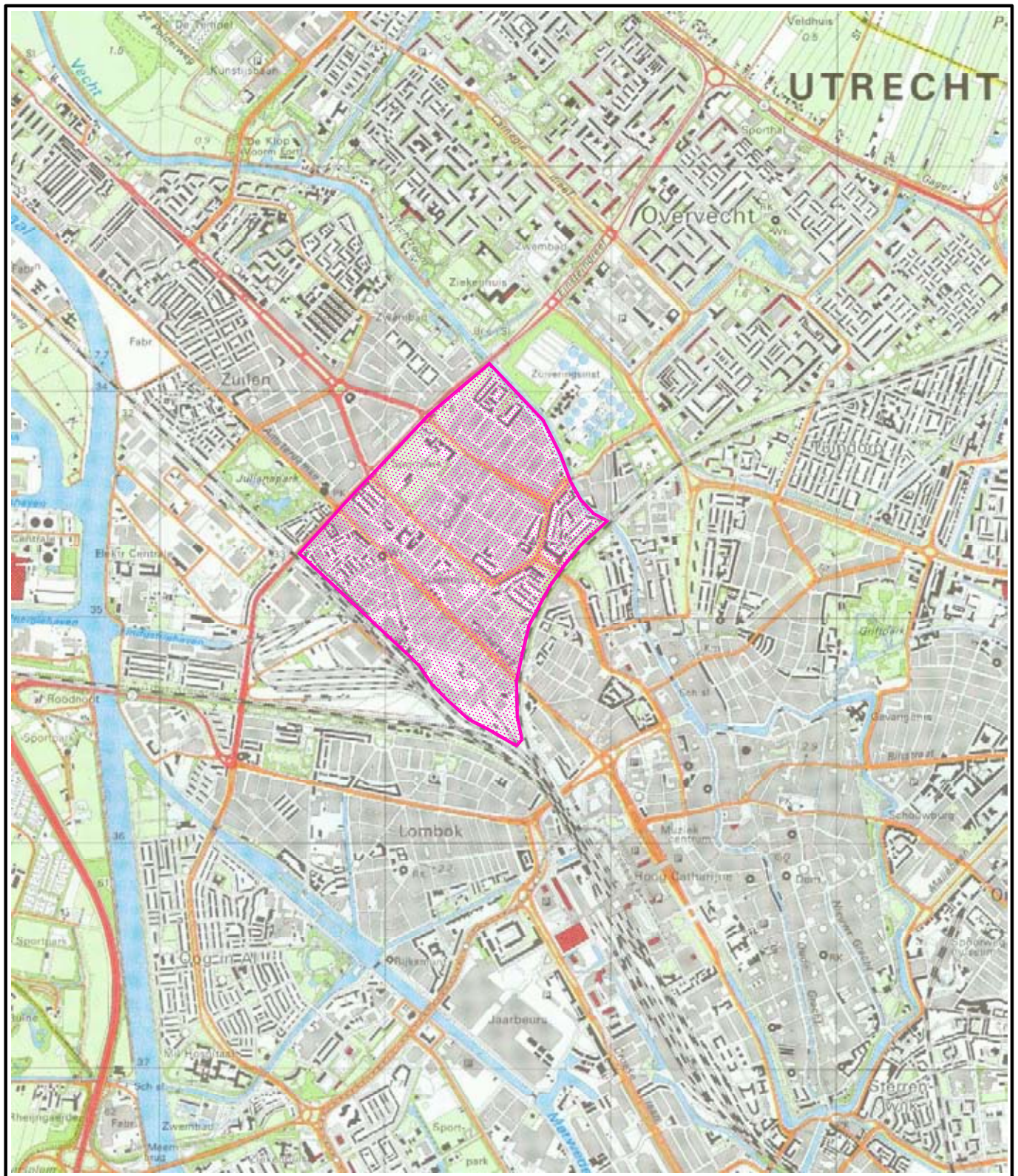
1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert geen bestemmingsplan. Voor het plangebied vigeert het Stadsvernieuwingsplan Pijlsweerd uit 1994 en voor het overige de Voorschriften Bebouwde Kom (VVK) uit 1958 en de Algemene Leefmilieuverordening uit 1990.

De Voorschriften Bebouwde Kom (VVK) uit 1958 zijn vastgesteld door de raad d.d. 27-3-1958 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 14-7-1958. Gebieden die onder de VBK vallen zijn onderverdeeld in VBK-geel (woonbestemming: gestapeld), VBK-rood (woonbestemming: eengezinshuizen of beneden/bovenwoning) VBK-groen (groenbestemming) en VBK-blauw (bedrijfsbestemming).

De VBK geven geen voorschriften met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden (hoogteopbouw en rooilijnen) en het gebruik van de gronden. Hiervoor moet grotendeels worden teruggevallen op de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening.

Een Algemene Leefmilieuverordening (ALMV) is op grond van artikel 7 van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing, door de gemeenteraad vastgesteld d.d. 22-2-1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 12-6-1990. De ALMV is na de looptijd van vijf jaar verlengd voor een periode van vijf jaar in 1995. In 2000 is er weer een ALMV vastgesteld voor een periode van vijf jaar. De nieuwe ALMV 2005 is inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld. De ALMV heeft als doel het voorkomen van achteruitgang van de woon- en werkomstandigheden, of het uiterlijk aanzien, van een gebied, zolang voor dat gebied nog geen actueel stadsvernieuwings- of bestemmingsplan beschikbaar is. De ALMV is een overbruggingsmaatregel met een aanvullend karakter en een beperkte geldigheidsduur. De ALMV verbiedt de wijziging van het gebruik van gebouwen of van één of meer delen van een gebouw, anders dan voor woondoeleinden, en het oprichten of vergroten van gebouwen ten behoeve van een bedrijf. Verder is de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing van belang in verband met het verkrijgen van een sloopvergunning.



1 : 25000

1.4. Planvorm

Het bestemmingsplan is zowel gericht op beheer als ontwikkeling. Het bestemmingsplan staat op een tweetal plaatsen nieuwbouw toe en voorziet in functieverandering aan de Amsterdamsestraatweg op basis van het Brancheplan en op een aantal andere locaties in de wijk op basis van het project Levenslustig Ondiep. Het grootste deel van de bestaande bebouwing blijft echter vrijwel geheel in de huidige staat behouden. Om die reden is een toegesneden juridische planvorm noodzakelijk die is afgestemd op het behoud van de bestaande functies en kwaliteiten en het mogelijk maken van de beoogde nieuwe ontwikkelingen.

Alle nieuwe en te behouden reeds aanwezige functies hebben een eigen bestemming gekregen. Gegeven het karakter van het plangebied en de bestaande ruimtelijke kwaliteit, zal het bestemmingsplan een belangrijke beheers- en gebruiksfunctie vervullen. Voor de plekken waar geen ontwikkelingen plaatsvinden, wordt gekozen voor een directe, gedetailleerde bestemming, conform de huidige situatie.

De beoogde ontwikkelingen worden enerzijds (Het Kleine Wijk) mogelijk gemaakt via een globale bestemming en anderzijds via een uit te werken bestemming (Laan van Chartreuse), waardoor de plannen enige mate van bewegingsruimte krijgen.

Voor het plangebied geldt dat een deel van de ontwikkelingen in het kader van de herstructurering (nog) onvoldoende uitgekristalliseerd zijn. Om die reden zullen deze niet in de juridische regeling worden opgenomen, maar alleen in de toelichting als doorkijk naar de toekomst. Voor deze locaties wordt een regeling opgenomen overeenkomstig de huidige situatie. Als de nieuwbouwplannen duidelijk zijn, zullen deze met een aparte juridische procedure mogelijk gemaakt worden.

1.5. Leeswijzer

Deze toelichting is onderverdeeld in acht hoofdstukken. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) wordt het relevante ruimtelijke beleidskader weergegeven met conclusies voor de planontwikkeling (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt in de gebiedsvisie de huidige en de toekomstige situatie beschreven (hoofdstuk 3). Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het programma, inclusief een onderbouwing bij de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 worden de uitkomsten van de uitgevoerde technische onderzoeken gepresenteerd. Daarbij wordt ingegaan op de aspecten geluidshinder, milieuhinder van bedrijven, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, waterhuishouding, ecologie, archeologie, duurzaamheid en de in het gebied aanwezige planologisch relevante kabels en leidingen. De juridische beschrijving van het plan staat in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid aangetoond. Het bestemmingsplan zal worden afgesloten met een verslag van de inspraak- en overlegprocedure (hoofdstuk 8).

2. Beleidskader

7

In dit hoofdstuk wordt het voor het plangebied relevante rijksbeleid, provinciaal en algemeen gemeentelijk beleid beknopt weergegeven. Het sectorale gemeentelijke beleid komt in de hoofdstukken 4 en 5 aan de orde.

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Deze Nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale, stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Hiermee komt de nadruk, meer dan in de Vijfde Nota, te liggen op economische ontwikkeling.

Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Utrecht maakt als deel van de Randstad onderdeel uit van een belangrijk nationaal stedelijk netwerk. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken, en de eigen ruimtevrage binnen de Randstad op te vangen. Becijferd is dat in de Randstad tussen 2010 en 2030 rekening moet worden gehouden met een vraag naar ruim 8.000 ha bedrijventerreinen en ruimte voor 360.000 tot 440.000 woningen. Een deel van de woningen kan worden gebouwd door "verdichting" in bestaand stedelijk gebied. Vooral oude en achteruitgegangene stadswijken kunnen aan aantrekkelijkheid winnen door herstructurering en vernieuwing. Ook bedrijventerreinen voldoen niet altijd meer aan de huidige eisen. Soms is revitalisering een optie, maar ingeval van functieverlies (zoals bij verouderde spoorwegemplacementen, haven- en industriegebieden) kan transformatie in nieuwe woon- en werkgebieden een reële mogelijkheid zijn.

De voor Ondiep beoogde herstructurering past in het streven naar vernieuwing van achteruitgegangene stadswijken en het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Rijksbeleid 56-wijken

De 56-wijkenaanpak maakt deel uit van de generieke aanpak van de stedelijke vernieuwing en staat niet op zichzelf. Het is de vooruitgeschoven post om tempo en versnelling te genereren in de betrokken 31 grote steden. Voor Utrecht zijn de wijken Zuilen/Ondiep, Overvecht, Kanalen-eiland en Hoograven/Tolsteeg benoemd als onderdeel van de 56 aandachtswijken.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Utrecht 2005-2015

Het Streekplan voor de Provincie Utrecht is vastgesteld in 2004. Het plangebied is op de streekplankaart aangeduid als stedelijk gebied. Met betrekking tot het plangebied stelt het streekplan dat de stedelijke veranderingsprocessen als stads- en dorpsvernieuwing, herstructurering en verdichting van groot belang zijn. Dit mede in relatie tot de beoogde verhoging van kwaliteit van de woonomgeving.

Hieronder wordt een aantal kernpunten van het Streekplan Utrecht 2005-2015 weergegeven:

- het watersysteem medebepalend laten zijn bij het toekennen en ontwikkelen van ruimtelijke functies;

- behoud van aardkundige en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en objecten en het vergroten van de herkenbaarheid, zichtbaarheid, functionaliteit en toegankelijkheid ervan;
- bereikbaarheid van de provincie op een acceptabel niveau brengen en de gevolgen van de mobiliteit voor het leefmilieu op een aanvaardbaar niveau brengen;
- opvang van de eigenbevolkingsgroei, waarbij ook gekeken wordt naar differentiatie en kwaliteitsverbetering van woon- en werkmilieus;
- ruimte blijven bieden voor duurzame economische ontwikkeling binnen de provincie.

Regionaal Structuurplan Utrecht 2005-2015 (2005)

De sterke economische groei, de daarmee gepaard gaande toename van werkgelegenheid en de grote toevloed van nieuwe studenten, hebben de woningbehoefte in de regio Utrecht de afgelopen jaren sterk doen toenemen. De diversiteit en de kwaliteit aan woonmilieus zorgt er daardoor mede voor dat bedrijven zich in de regio willen vestigen. Behoud van deze specifieke Utrechtse kwaliteit is vervolgens een belangrijke voorwaarde om de economische ontwikkeling verder te stimuleren.

De regio Utrecht gaat de groei van de bevolking in de regio zelf opvangen. Herstructurering van bestaande stedelijke woonmilieus is van belang om de kwaliteit van de woonomgeving aan te passen aan de hedendaagse wensen. De regio stelt zich daarbij de volgende opgaven:

- zorgen voor voldoende op de vraag afgestemde woningen;
- extra aandacht voor ontbrekende of achterblijvende milieus;
- herstructurering en transformatie;
- meer differentiatie en menging van functies;
- zorgen voor een evenwichtige spreiding van sociale woningbouw over de regio.

Op de bij het RSP behorende plankaart is Ondiep aangemerkt als een Groenstedelijk/suburban milieu.

Dat wil zeggen een milieu waarin de woonfunctie dominant is en centraal staat met een lage graad van functiemenging in een stedelijke omgeving. Veel grondgebonden woningen met tuin of flatwoningen in een groene setting. Dichtheden variëren tussen 25 en 40 woningen per hectare. Fiets en auto zijn belangrijke vervoermiddelen, alsmede het openbaar vervoer.

De voor Ondiep beoogde herstructurering sluit aan op deze doelstellingen uit het RSP voor verbetering van woonmilieus in de regio

2.3. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het algemene, ruimtelijk relevante, beleid van de gemeente weergegeven. Van toepassing zijnde sectoraal gemeentelijk beleid is in de hoofdstukken 4 en 5 opgenomen.

Ruimtelijke visie Ondiep 2015 (2002)

De Ruimtelijke Visie Ondiep 2015 (integraal opgenomen in de Wijkvisie Ondiep 2004) vormt het ontwikkelingskader op hoofdlijnen voor de herstructurering van Ondiep. Versterking van de bestaande stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteiten zijn als uitgangspunt gekozen. Er worden vijf ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd als kader voor de herstructurering:

6. versterk plan Berlage/Holsboer;
7. maak dwarsverbindingen;
8. groene vingers aan de Vecht;
9. verdicht en versterk stedelijk karakter;
10. monumenten.

Wijkvisie Ondiep (2004)

In de Wijkvisie (vastgesteld door de Raad in mei 2004) wordt de ambitie voor Ondiep beschreven en uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. De ambitie voor Ondiep is als volgt: in 2015 is Ondiep een "stadsdorp met kansen voor de bewoners" met de voordelen van een dorp én van de stad. Het is een veilige buurt met een goed imago en subbuurten met een eigen identiteit. De bestaande stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke kwaliteiten zijn versterkt. De buurt biedt een gevarieerd aanbod aan woningen met het accent op goede eengezinswoningen. Het

is mogelijk om binnen de buurt wooncarrière te maken. De woonomgeving is fraai ingericht en ligt er goed onderhouden en verzorgd bij. De bewoners zijn betrokken bij hun leefomgeving en hebben respect en zorg voor elkaar. Er is een netwerk van aanbieders van zorg-, onderwijs- en welzijnsdiensten dat gebruikmaakt van multifunctionele gebouwen. De sociale achterstanden op de gebieden onderwijs, gezondheid, participatie en werkgelegenheid zijn teruggedrongen.

De wijkvisie is opgesteld met betrokkenheid van de bewoners van Ondiep, de woningbouwcorporatie Mitros, de welzijnsorganisatie Portes, provincie Utrecht en gemeente Utrecht.

Uitvoeringsprogramma Levenslustig Ondiep (2005)

In oktober 2005 heeft het college van Burgemeester en Wethouders positief besloten over het ontwerp voor levenslustig Ondiep. De algemene doelstelling van Levenslustig Ondiep is om van Ondiep een vitale wijk te maken, geschikt voor mensen van verschillende leeftijden en leefstijlen. Een levensloopbestendige wijk met een duidelijke sociale samenhang. Dit is uitgewerkt in ambities op drie deelterreinen:

Ambitie wonen

Alle nieuwbouw wordt levensloopbestendig gebouwd. Er is keuzemogelijkheid in woningen voor iedereen, onafhankelijk van inkomen of beperking. Verschillen in grootte, type, eigendomsverhouding en prijs moeten Ondiep geschikt maken voor meerdere doelgroepen. Daarnaast is het mogelijk in de wijk een wooncarrière te maken. Nieuwbouw in de koopsector moet beschouwd worden als instrument om een meer gevarieerd woningbestand te realiseren.

Ambitie openbare ruimte

In de levensloopbestendige wijk Ondiep biedt de openbare ruimte jong en oud voldoende aantrekkelijke mogelijkheden voor spel- en ontmoetingsactiviteiten op straten en pleinen. Vanuit de woningen zijn de routes naar scholen, winkels, sportaccommodaties, gezondheids- en welzijnsvoorzieningen veilig, efficiënt en fraai aangelegd en goed begaanbaar voor iedereen. De uitvalsroutes naar Overvecht en het centrum van Utrecht zijn aantrekkelijk en veilig.

Ambitie voorzieningen

In de levensloopbestendige wijk zijn alle welzijns- en zorgvoorzieningen voorhanden die de bewoners nodig hebben ongeacht hun leeftijd. Het gaat om onderwijs en ontspanning, om welzijn en gezondheidszorg en om sport en cultuur. Basis zijn de dagelijkse bezigheden, hulpvragen of informatievragen. Voor specifieke voorzieningen zoals een ziekenhuis of zwembad gaan de mensen naar andere delen van de stad.

Tijdens het ontwerpproces van Levenslustig Ondiep werd duidelijk dat drie locaties in Ondiep dominant zijn. Het gaat om De Plantage, het Boerhaaveplein en het Thorbeckepark. Deze locaties komen bij de gebiedsvisie in hoofdstuk 3 aan bod.

Collegeprogramma 2006-2010, Utrecht voor elkaar (2006)

In het collegeprogramma is voor de periode 2007-2010 een groot aantal uitgangspunten en maatregelen gepresenteerd waarmee Utrecht verder gaat bouwen aan haar toekomst. Er is een onderverdeling gemaakt in acht thema's:

1. bewoners en bestuur;
2. openbare ruimte en veiligheid;
3. stedelijke ontwikkeling;
4. bereikbaarheid, luchtkwaliteit en milieu;
5. economie, stadspromotie, werk en sociaal beleid;
6. jeugd;
7. integratie en diversiteit;
8. welzijn, volksgezondheid, sport en cultuur.

Voor het bestemmingsplan zijn met name de volgende uitgangspunten en maatregelen met een ruimtelijke impact van belang.

Stedelijke ontwikkeling

Speerpunten in het beleid zijn woningbouw, herstructurering, transformatie van het Stationsgebied, de verdere realisatie Leidsche Rijn en stadsuitbreiding in de polder Rijnenburg.

Woningbouw

- zo snel mogelijk aan de slag op locaties in de bestaande stad met draagvlak voor woningbouw;
- bouw van 1.820 studentenwoningen tot 2010;
- impuls aan de bouw van starterswoningen;
- bouw van 1.000 extra woningen in de categorie sociale huur en sociale koop tot 2010;
- experiment met sociale koopwoningen in Kanaleneiland, Overvecht en Zuilen, waarbij bewoners een huis kunnen kopen dat voor 50 % wordt gefinancierd door de corporatie en voor 50 % door henzelf;
- betere spreiding van betaalbare woningen; in de wijken Noordoost en Oost de mogelijkheden voor de bouw van sociale huur- en koopwoningen maximaal benutten;
- afspraken met de andere gemeenten in de regio-Utrecht over (vergroting van) hun aandeel in de sociale woningbouw binnen de regio.

Herstructurering naoorlogse wijken

- het programma voor de verbetering van naoorlogse wijken "Utrecht Vernieuwt" aanscherpen; bij de uitvoering zijn "versnelling" en "maatwerk" sleutelwoorden;
- het draagvlak onder bewoners vormt de leidraad bij de keuze tussen sloop/nieuwbouw en renovatie;
- bij sloop/nieuwbouw hebben bewoners recht op terugkeer in de buurt;
- initiatieven voor publiek-private samenwerking bij bouw en beheer van publieke voorzieningen, zoals scholen, in de herstructureringswijken.

Economie, stadspromotie, werk en sociaal beleid

Ten behoeve van de economie wordt er aan verbreding van de economische basis van de stad gewerkt, door onderzoek naar mogelijkheden om meer (schone) industrie aan te trekken, de gaming industrie en ondernemerschap in de sfeer van persoonlijke dienstverlening te stimuleren en meer ruimte en vrijheid te bieden voor bedrijvigheid in de wijken en aan huis.

Openbare ruimte en veiligheid

Het beleid is gericht op versterking van groen in en om de stad.

- stimulering van actief gebruik van de openbare ruimte en gebruiksvriendelijker inrichting;
- bij alle nieuwbouwprojecten drie procent ruimte voor groen en spelen;
- meer en betere wandel- en fietsroutes in de groengebieden.

Structuurvisie Utrecht (2004)

In de structuurvisie Utrecht (op 1 juli 2004 door de Raad vastgesteld) wordt de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht beschreven. Daarbij wordt uitgegaan van de kernkwaliteiten van Utrecht:

1. de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving;
2. de stad als ontmoetingsplaats voor kunst, cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie;
3. de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken.

Deze kernkwaliteit zijn vertaald in drie ontwikkelingsperspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuin. De ambitie en denkriching van de perspectieven vormen het kader voor de toekomstige ontwikkeling van de stad. Voor het plangebied is vooral het perspectief van De Binnentuin relevant.

Voor De Binnentuin is geen omvangrijke programmatische opgave nodig of gewenst. Het programma is primair gericht op kwaliteitsverbetering. De herstructurering in de vroeg-naoorlogse wijken gaat uit van de bestaande maat en schaal van de wijk. Hierdoor verandert er wel het een en ander; er komt een andere samenstelling van de woningtypen. Er zal daarbij een aantal kleinschalige projecten worden ontwikkeld die bijdragen aan het verdienend vermogen van de stad. De Binnentuin blijft een wijk waar het wonen centraal staat. De binnentuinen worden niet te zwaar belast met stedelijke functies, er moet wel ruimte zijn voor voldoende wijkvoorzieningen. De woonfunctie is in de binnentuinen dominant. Kleinschalige functiemenging is mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van woon/werkunits of kleinschalige bedrijvigheid. Deze functiemenging wordt in verschillende vormen binnen het plangebied toegepast. De wijken zijn autoluw. Verkeer wordt zoveel mogelijk via de stedelijke ontsluitingswegen afgehandeld. Op die manier wordt ook

de onderlinge verbinding tussen de wijken georganiseerd. De spoorbanen en taluds doorkruisen de stad en flankeren een aantal binnentuinen, maar maken nauwelijks onderdeel uit van de openbare ruimte. De opgave is de taluds meer op de wijk te betrekken en ze onderdeel te maken van het publiek toegankelijke gebied, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van langgerekte parkjes of fietsverbindingen. De relatie tussen woongebieden en aanwezige waterstructuren kan worden versterkt. Momenteel ligt de stad als het ware afgekeerd van het water. Toegevoegde waarde van het water kan liggen in differentiatie van woonmilieus en het benadrukken van de "luwe" gebieden in de wijk.

De Schoonheid van Utrecht - Welstandsnota - wijk Noordwest (2004)

De sinds 1 januari 2003 gewijzigde Woningwet kent een driedeling in bouwvergunningvrije, licht vergunningplichtige en regulier vergunningplichtige bouwwerken. Voor toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand gelden voor deze soorten bouwwerken verschillende procedures. Bouwvergunningplichtige bouwwerken dienen een welstandstoetsing te krijgen door de welstandscommissie. Voor kleinere, veel voorkomende bouwwerken – meestal licht vergunningplichtige – zijn loketcriteria opgesteld die ambtelijk worden getoetst. Indien er afgeweken wordt van de loketcriteria of het betreft een licht vergunningplichtig bouwwerk waar geen loketcriteria voor zijn opgesteld, vindt altijd een toetsing plaats door de welstandscommissie. Bouwvergunningvrije bouwwerken krijgen geen welstandstoetsing, tenzij er bij realisatie sprake is van "ernstige mate van strijdigheid met redelijke eisen van welstand" (toetsing achteraf).

De welstandsnota gaat vooral in op zaken die in het bestemmingsplan niet geregeld kunnen worden. Het is een document dat moet zorgen voor een transparant welstandsbeleid.

In de Welstandsnota Utrecht, getiteld "De schoonheid van Utrecht", vastgesteld door de Raad op 24 juni 2004, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van de bouwvergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de sneltoetscriteria.

Voor bouwvergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende: in de nota wordt op basis van een gebiedsgerichte analyse per buurt of wijk in hoofdlijnen een ruimtelijke karakteristiek gegeven. Voorts wordt er onderscheid gemaakt in ambities en worden deze vertaald in beleidsniveaus per gebied. Deze beleidsniveaus zijn: Behoud, Respect en Open. De drie niveaus onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid in omgaan met de bestaande structuur en architectuur. Tenslotte worden er algemeen geldende beoordelingscriteria geformuleerd, die alleen per beleidsniveau verschillen en dus niet per gebied.

In de nota zijn een aantal monumentale elementen aangegeven binnen het plangebied. Hiervoor wordt een behoudend welstandsbeleid voorgestaan. De stedenbouwkundige structuur en architectuur van Het Witte Wijk en de as van Berlage (stenvork) worden als waardevol gezien en gerespecteerd te worden.

De Amsterdamsestraatweg is als economische as, waar meer mogelijk is in de architectuur, als stimulansgebied aangegeven. Voor het overige wordt voor het plangebied een open welstandsbeleid voorgestaan.

Wonen naar wens, wonen in Utrecht in de 21^e eeuw (2000)

In deze gemeentelijke nota zijn de stedelijke ambities voor het wonen vastgelegd. Dit beleid komt neer op het optimaliseren van de samenstelling van de woningvoorraad in kwalitatief en kwantitatief opzicht volgens het scenario Vitale Stad. Het bevorderen van doorstroming is daarbij een belangrijk doel van de woningbouwprogrammering. Tegelijkertijd geldt het uitgangspunt het huidige aantal bereikbare woningen gelijk te houden. Op wijkniveau kan dit differentiatie van de woningvoorraad betekenen, rekening houdend met de woonbehoeften en gebruikmakend van de beschikbare veranderruimte. Het bestemmingsplan legt de bestaande woningen vast, waardoor het woningaantal in ieder geval gelijk kan blijven.

Utrecht Vernieuwt (2001, voorheen DUO)

In 2001 hebben gemeente en corporaties het DUO-akkoord gesloten. Dit behelst een gezamenlijke investeringsstrategie om in de komende 15 jaar de woningvoorraad in Hoograven, Zuilen, Ondiep, Kanaleneiland en Overvecht te vernieuwen. De tweede programmafase (2005 t/m 2009) is net van start gegaan, waarin wederom afspraken zijn gemaakt over renovatie-, sloopen en nieuwbouwprojecten in de stad. Dit nieuwe programma komt bovenop het programma 2001-2004 waarvan de uitvoering loopt.

De projecten voor Ondiep staan ook verwoord in de wijkvisie Ondiep (Ahornstraat, Heringastraat, Het Kleine Wijk, Witte Wijk etc.).

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (2005)

Algemeen

Het verkeers- en vervoerbeleid voor de gemeente Utrecht voor de periode 2005-2020 is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP). Om een goede balans tussen bereikbaarheid, veiligheid en leefmilieu te realiseren wordt in het GVVP gekozen voor selectieve bereikbaarheid. De economisch belangrijke gebieden, de kerngebieden, worden via een aantal verkeersassen goed bereikbaar gemaakt. In de overige gebieden (de verblijfsgebieden) en rond de overige verkeersassen krijgen veiligheid en leefmilieu prioriteit. Ook wordt de mobiliteit buiten piek- en spitsuren gefaciliteerd, maar tijdens piek- en spitsuren moet met name de groei van de automobilititeit worden afgevlakt. Dit gebeurt door het openbaar vervoer en fietsvoorzieningen te verbeteren en door met verkeers- en mobiliteitsmanagement de mobiliteitsvraag zo goed mogelijk over het totale verkeerssysteem te verdelen. Om dit te bereiken wordt het GVVP uitgewerkt in concrete projecten en activiteiten. De eerstkomende jaren staan vooral de activiteiten als verkeers- en mobiliteitsmanagement centraal. Met name na 2010 komen nieuwe infrastructurele projecten aan de orde. Het succes van maatregelen wordt bepaald door de kwaliteit te vergelijken met de streefkwaliteiten voor bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefmilieu die het GVVP vastlegt.

Relatie met ander beleid en programma's

Het GVVP gebruikt als uitgangspunt:

- het gemeentelijke Bereikbaarheidsprogramma (investeringsprogramma in infrastructuur tot 2010 à 2012). Deze maatregelen zijn niet opgenomen in het GVVP Uitvoeringsprogramma;
- de fietsnota "Verder met de fiets" (2002);
- de parkeernota "Een kwestie van kiezen" (2003);
- het Bevoorradingsplan Binnenstad Utrecht (2003);
- het Luchtkwaliteitplan 2002-2010 (2004);
- het integrale strategische beleid van Utrecht (Structuurvisie, Visie Wonen, Economisch Profiel Utrecht (EPU), Milieubeleidsplan en Waterplan);
- het Regionale Verkeers- en Vervoerplan (RVVP, BRU 2004);
- de nationale Nota Mobiliteit.

Woonwagenbeleid

De provincie Utrecht had in het verleden de bevoegdheid om een woonwagenplan op te stellen. In dit provinciaal woonwagenplan werden de taakstellingen van de gemeenten opgenomen, die dwingend konden worden opgelegd en die voorschrijven dat de standplaatsen binnen de bestaande of nieuwe woongebieden dienen te worden gerealiseerd en door het Rijk erkend. Deze bevoegdheid is verlegd naar een basis in de Wet Ruimtelijke Ordening en de Gemeentewet. Voor de gemeente Utrecht was in dit kader een taakstelling van 64 standplaatsen opgenomen. De taakstelling door de provincie is vanaf 1997 opgenomen in het provinciale streekplan en met het intrekken van de Woonwagenwet in 1999 heeft de provincie geen specifieke taak meer op het vlak van woonwagens en standplaatsen. De gemeente Utrecht voldoet ruimschoots aan de oorspronkelijke taakstelling en in het provinciale conceptstreekplan is slechts de mogelijkheid van een regeling voor woonwagenstandplaatsen opgenomen. Het plan geeft geen feitelijke aanwijzingen over een ruimtelijk spreidingsplan voor woonwagenstandplaatsen. De spreiding en locaties van de standplaatsen zijn, evenals de mogelijkheden tot bebouwing en bepaling van de grootte van de standplaatsen, opgenomen in het facetbestemmingsplan Woonwagenstandplaatsen uit 1998.

Woonbotenbeleid

In Utrecht is ervoor gekozen de ligging en de maatvoering van woonboten te regelen in de Havenverordening (met als uitvloeisel hiervan de Havenatlas). Er is dus niet gekozen voor het bestemmingsplan omdat dit niet het aangewezen instrument is om het beleid ten aanzien van woonboten volledig te regelen.

Er is voor gekozen in nieuwe bestemmingsplannen wel het gebruik van het water in het algemeen te regelen, maar niet de voorschriften met betrekking tot zaken als bouwhoogte en om-

vang van woonboten. Het bestemmingsplan stelt derhalve geen bouwvoorschriften aan woonboten. Voor het gebruik van de oevers dienen wel regels te worden opgenomen.

Momenteel is de gemeente bezig het beleid en aanzien van de woonboten te actualiseren. Directe aanleiding hiervoor is het momenteel gehanteerde beleid ten aanzien van de maximale hoogte van woonboten. Een nieuwe hoogtemaat is echter niet zo maar aan te geven. Er zal een goed beeld van de ruimtelijke situatie ter plaatse van de woonboten moeten worden gevormd voordat er uitspraken te doen zijn. Omdat er voor het bepalen van de hoogtes een integrale ruimtelijke analyse zal moeten plaatsvinden, is besloten om een integrale beleidslijn uit te zetten ten aanzien van de locaties en maatvoering van woonboten, maar ook bijvoorbeeld het oevergebruik. Hieraan is behoefte omdat het huidige integrale stedenbouwkundige beleid, zoals verwoord in de nota "Woonschepen in de gemeente Utrecht" uit 1988 niet meer actueel is. In het voorliggende plan zal het huidige aantal woonboten worden opgenomen (conform hetgeen nu in de Havenatlas is bepaald). Ook de huidige regels ten aanzien van het oevergebruik worden opgenomen.

Beleidsnotitie prostitutie (1999)

In verband met de opheffing van het "bordeelverbod" in 2000, is door het college van burgemeester en wethouders op 16 november 1999 een gemeentelijke beleidsnotitie inzake prostitutie vastgesteld. Daarbij is aangesloten op de bestaande stabiele situatie die, over een lange periode gezien, beheersbaar is gebleken. In aansluiting daarop zijn in principe alle prostitutiebedrijven gelegaliseerd, die voor 1 januari 1999 gevestigd waren in Utrecht, bekend waren bij de politie en in het verleden geen overlast veroorzaakt hebben voor de omgeving. Hiervoor is onder andere een vergunningensysteem in het leven geroepen. Alle gelegaliseerde bedrijven hebben een vergunning gekregen.

Ingevolge een aantal uitspraken van de Raad van State mag de gemeenteraad het gebruik van terreinen, gebouwen, vaar- en of voertuigen als seksinrichting, of in dit geval, prostitutie, in bestemmingsplannen reguleren. Deze regulering dient plaats te vinden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente Utrecht hanteert een maximaal aantal prostitutiebedrijven. Het huidige aantal prostitutiebedrijven is bevroren omdat groei in omvang niet wenselijk wordt geacht. Naast een aantal algemene redenen (betere beheersing en regulering van de exploitatie, terugdringen illegale situaties, verbetering van de mogelijkheden van bestrijding van onvrijwillige prostitutie, enz.) zijn hier ook ruimtelijke redenen voor. Prostitutie past qua uitstraling nu eenmaal niet in de gemiddelde woon- en werkomgeving. Ook de infrastructuur van de meeste wijken in Utrecht is niet ingericht op grootschalige prostitutie. In het plangebied komen geen prostitutiebedrijven voor.

Horecabeleid

In 2007 zal besluitvorming plaatsvinden over het stedelijk horecabeleid. In een visie die onderdeel uitmaakt van het beleid zijn de hoofduitgangspunten voor de aspecten "kwantiteit", "kwaliteit", "spreiding", "relatie met andere functies en omgevingskwaliteit" weergegeven. Deze uitgangspunten zijn:

Kwantiteit

- Versterking van de horeca is noodzakelijk om de ambitie "Utrecht gastvrije stad centraal in Nederland" te realiseren.
- Er is voldoende ruimte voor de uitbreiding van het horeca-aanbod in de binnenstad.
- Versterking van de horeca buiten de binnenstad is noodzakelijk: kwaliteit staat voorop!
- Nieuwe (geplande) ontwikkelingen zijn perspectiefrijk.
- Vooral de maaltijdsector en grootschalige concepten zijn kansrijk.

Kwaliteit

- Kwaliteitsverbetering van het bestaand aanbod is eerste behoefte.
- Meer restaurants in het midden-plus segment.
- Vernieuwingslag in de drankensector is gewenst.
- Aanvulling in de fastfoodsector alleen bij uitbreiding van het voorzieningenapparaat.
- Autonome trekkracht realiseren door trendy en vernieuwende concepten.
- Flexibiliteit heeft de toekomst.

Spreiding

- Een heldere horecastructuur in binnenstad realiseren door clustering.
- Naast fysieke structuurversterking ook meer promotie en marketing.
- Goede locaties buiten de binnenstad benutten met sterke horeca.

Relatie met andere functies en omgevingskwaliteit:

- Unique Selling Points met horeca inzetten voor een (nog) hogere attractiviteit.
- Clustering met andere (commerciële) functies versterkt horeca.
- Goede sfeer en beleving dragen bij aan attractiviteit.

De hoofduitgangspunten in de visie zijn vervolgens vertaald naar profielen voor verschillende deelgebieden: voor de verschillende deelgebieden zijn, aan de hand van een profielschets, de ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende typen horeca aangegeven. Voor de binnenstad en het stationsgebied zijn er 6 profielen gemaakt, voor de wijken 8. De profielen zullen na vaststelling in de verschillende bestemmingsplannen worden doorvertaald.

Groenstructuurplan (1990)

Het groenstructuurplan van Utrecht geeft in hoofdlijnen de gebruiksfunctie, de bestemming, de beeldende rol, de ecologische betekenis en het onderhoudskarakter van de verschillende bestaande en te ontwikkelen voorzieningen in het groen van de stad, aan.

In Ondiep zijn in het Groenstructuurplan de volgende onderdelen benoemd:

- de Vecht is samen met de aanwezige of potentiële recreatieve verbindingen één van de groenblauwe dragers van de groenstructuur van Utrecht;
- de bermen en de bomenkaden van de As van Berlage (de Royaards van den Hamkade, de Laan van Chartoise) zijn een sterk en herkenbaar groenelement;
- de boombeplantingen van de Marnixlaan, de Amsterdamsestraatweg en Oudenoord;
- de groene bermen langs het spoor.

Kadernota stadsnatuur (1998)

De Kadernota Stadsnatuur heeft als doel: het verhogen van de kwaliteit van het stedelijk groen ten behoeve van de leefbaarheid van de stad. In deze Nota is het kader gegeven waaronder de volgende Nota's naast elkaar hun plek krijgen: Groenstructuurplan, Stadsnatuur voor Utrecht en de Nota Recreatief Perspectief.

Stadsnatuur voor Utrecht (1998)

Behalve de ruimtelijke en recreatieve waarde van het openbaar groen is ook de ecologische kwaliteit van het groen voor de stad belangrijk. In de Nota Stadsnatuur voor Utrecht is de ecologische infrastructuur (EIS) voor de stad vastgelegd. De EIS is samengesteld uit de belangrijkste groengebieden, het waternetwerk (kanalen, rivieren, singels, waterplassen e.a.) en het droge netwerk gevormd door de groenstroken langs wegen en spoorwegen.

De brede groene oevers van de Vecht zijn in de EIS aangeduid als verbindingsslijn met een belangrijke ecologische betekenis. Samen met het water langs het Sportpark Thorbeckelaan vormen zij het waternetwerk in Ondiep. De zone langs de spoorlijn Utrecht-Amersfoort en de spoorlijn Utrecht-Amsterdam, de Marnixlaan en het groen nabij de Laan van Engelswier maken geen deel uit van het droge gedeelte van de ecologische infrastructuur. Tevens is het gebied dat begrensd wordt door de Amsterdamsestraatweg, Chrysantstraat, de spoorlijn Utrecht-Amsterdam en spoorlijn Utrecht-Amersfoort een zoekgebied voor een stadspark.

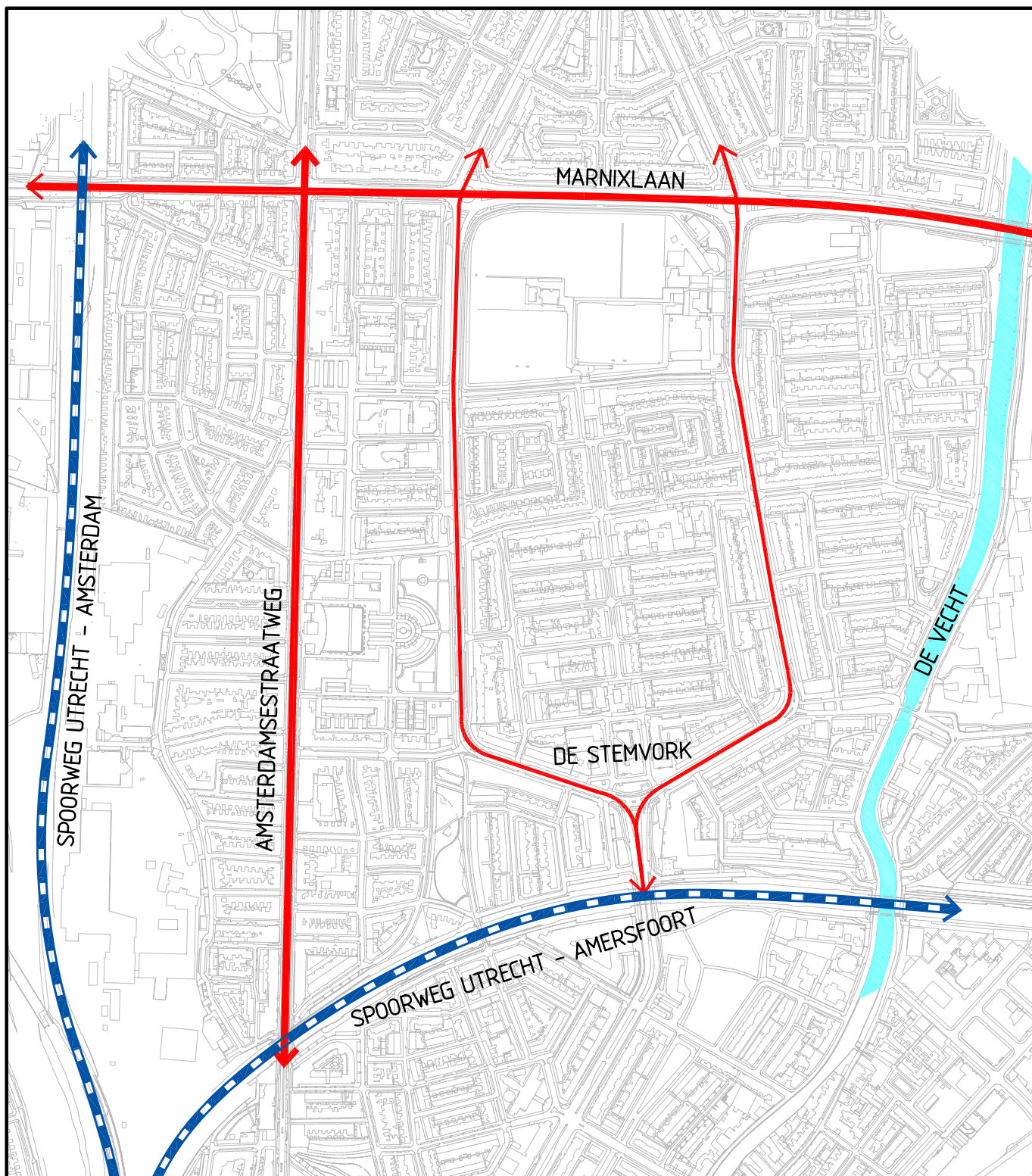
Recreatief Perspectief

In de openbare ruimte van de stad moet ruimte zijn voor verschillende vormen van stedelijk gebied. Dit draagt bij aan een leefbare stad. Stedelijke recreatie is een breed begrip, gedacht kan worden aan trimroutes, fietsroutes, speelplaatsen, volkstuinten, kamperen in de stad en stadsboerderijen.

2.4. Conclusie

De beoogde herstructurering van Ondiep past binnen de uitgangspunten van het rijks- en provinciaal beleid om de uitbreiding van stedelijke functies zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren, en daar waar mogelijk en noodzakelijk door herstructurering kwaliteit

aan bestaande wijken toe te voegen. Deze kwaliteitsopgave komt ook terug in de structuurvisie Utrecht, waarin voor wijken als Ondiep herontwikkeling wordt voorzien die aansluit bij de bestaande maat en schaal van de wijk. Daarbij staat de woonfunctie centraal, maar is door functiemenging ook ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Aan de Amsterdamestraatweg ligt de nadruk op detailhandel en consumentgerichte dienstverlening. De beoogde herontwikkeling van Ondiep is met betrokkenheid van verschillende partijen uitgewerkt in verschillende gemeentelijke beleidsstukken.



1 : 7500

In dit hoofdstuk wordt de gebiedsvisie op het plangebied beschreven. Hierbij wordt zowel ingegaan op de ruimtelijke als de functionele aspecten. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie en de randvoorwaarden die daaruit voortkomen. Daarna volgt de toekomstvisie Ondiep.

3.1. Huidige situatie

De wijk Ondiep maakt, samen met de wijken Zuilen en Pijlsweerd, deel uit van Utrecht Noordwest. Het plangebied omvat de wijk Ondiep en de 2^e Daalsebuurt en wordt begrensd door de Vecht, de spoorlijn Utrecht-Amersfoort (de grens met de wijk Pijlsweerd), de spoorlijn Utrecht-Amsterdam (grens met bedrijventerrein Cartesiusweg) en de Marnixlaan (de grens met de wijk Zuilen).

In zijn algemeenheid geldt het karakter van de wijk Ondiep als "dorp in de stad". Ondiep laat zich echter ook onderscheiden als een wijk met meerdere identiteiten en sferen. Dit onderscheid wordt gevormd door de situering, de omgevingskenmerken, de bebouwingsstructuur en het gebruik. Zo heeft iedere buurt zijn eigen identiteit, sfeer en ontwikkelingskarakteristiek.

Ontstaansgeschiedenis

Door de groei van de industrie ("Demka" en "Werkspoor") aan het Amsterdam-Rijnkanaal (toen nog het Merwedekanaal) en langs het spoor Utrecht-Amsterdam werd de vraag naar woningen in de omgeving groter. De gemeente Utrecht heeft naar aanleiding van haar "1.000-woningen-plan", van omstreeks 1915, in een tiental fasen 1.251 woningen gebouwd rond het Ondiep. Het huidige Ondiep is daardoor nooit "gegroeid", maar planmatig ontwikkeld vanuit het centrum van Utrecht. Dat heeft tot grote ruimtelijke verschillen geleid tussen de verschillende buurtjes die Ondiep kent. De wijk is ontwikkeld naar een ontwerp van Berlage. Dit ontwerp omvatte twee reeds bestaande buurtjes (Het Witte Wijk en Het Kleine Wijk). Deze buurtjes nam Berlage op in het nieuwe ontwerp. Verder bevatte het plan de stembank, de sportvelden en bijzondere bebouwing, zoals de school aan de Laan van Chartreuse. Er is dan ook sprake van één samenhangende stedenbouwkundige opzet. Hierbij is bijvoorbeeld de bijzondere bebouwing aan de as (Stembank) geplaatst en beïnvloeden de sportvelden (inclusief waterloop en groensingels) de architectuur. Zo is er, vanwege de groene omgeving aan de Laan van Chartreuse, gekozen voor de landelijke variant van de Amsterdamse School-stijl.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van Ondiep wordt bepaald door een aantal belangrijke structurende elementen (zie figuur 2). Het gaat hierbij om elementen die het plangebied begrenzen (de Vecht, de spoorlijnen en de Marnixlaan) en elementen die de wijk doorsnijden (de Amsterdamsestraatweg en de Stembank).

Groen is een wezenlijk onderdeel van Ondiep. De groenstructuur bepaalt in belangrijke mate de identiteit van Ondiep. De groenstructuur wordt gevormd door de Vecht, de groene lobben vanaf de Vecht, het Sportpark, de boombeplanting van de Marnixlaan, de groene laanstructuur van de Stembank, de speeltuin aan de Laan van Engelsewier en de spoorbermen.

De spoorbermen en de oevers van de watergangen zijn bovendien van grote waarde als verbindingzone in de ecologische infrastructuur.

De Vecht en haar groene lobben

Utrecht is ontstaan aan de splitsing van de rivieren de Vecht, de Oude Rijn en de Kromme Rijn. Ondiep ligt in het stroomgebied van de Vecht die aan het begin van onze jaartelling nog onbedijkt door het gebied stroomde en daar zogenaamde "ondieptes" veroorzaakte. Daarmee geldt de Vecht als belangrijke structuurdrager, grens en naamgever van de wijk Ondiep. De Vecht vormt de noordoostgrens van het plangebied. In de Vecht ligt een aantal woonboten en zijn (net buiten het plangebied) diverse prostitutieschepen aanwezig. De Vecht vervult op toeristisch gebied een functie als kanoroute en traject voor de pleziervaart.

De Vecht heeft in Ondiep hoge kades met een groen grasveld erlangs. Bij de woonboten zijn er tuintjes op de kade. De Vecht stroomt de stad uit en neemt zo waterdieren vanuit de Kromme Rijn door de stad mee naar het buitengebied. Voor planten en dieren is het mogelijk om langs

de groene oevers van de Vecht de stad in te komen. De Vecht heeft voor natuur en recreatie een belangrijke functie.

De grasvelden langs de Kloosterlaan vormen de grootste groene lob vanaf de Vecht. Het zijn nu de enige grote grasvelden in Ondiep. Deze grasvelden hebben vooral voor recreatie een functie. De Mandarijnstraat en de Anton Geesinkstraat hebben nu een groene inrichting waardoor zij ruimtelijk verbonden zijn met de Vecht.

Spoorlijnen

De spoorlijn Utrecht-Amersfoort begrenst het plangebied aan de zuidoostzijde en werd lange tijd gezien als barrière voor de stadsuitbreiding in noordelijke richting, omdat deze gelijkvloers was aangelegd waardoor veel spoorwegovergangen op straatniveau gerealiseerd moesten worden. In 1942 werd de spoorlijn op een spoordijk aangelegd. Hierdoor werd de bestaande fysieke barrière meer een visuele barrière. In de huidige situatie is de spoorlijn, hoewel nog steeds een barrière, geen harde grens meer: de bebouwing aan beide zijden van het spoor verschilt wat hoogte, bouwmassa en vormgeving betreft weinig.

De Spoorlijn Utrecht-Amsterdam begrenst het plangebied aan de zuidwestzijde. Binnen het plangebied grenzen de 2^e Daalsebuurt en het bedrijventerrein 2^e Daalsedijk aan deze spoorlijn. Aan de andere zijde van de Spoorlijn ligt bedrijventerrein Cartesiusweg. De spoorlijn is een ruimtelijke barrière en kan alleen gekruist worden bij de St. Josephlaan (in het verlengde van de Marnixlaan).

Het spoor wordt uit het zicht onttrokken door een dichte struiklaag met veel bomen. De spoorbermen zijn waardevol voor de flora en fauna van de stad. Dit komt omdat het grasland op de spoordijk (niet in eigendom van de Gemeente) in vergelijking met andere grasvelden in de stad relatief ongestoord is. De structuur van de struik- en boomlaag langs de spoorsloot is relatief dicht, dit biedt voor vogels beschutte broedgelegenheid. Tevens zijn de struiken en bomen een voedselbron voor veel dieren.

Amsterdamsestraatweg

In 1816 werd de aanleg van de Amsterdamsestraatweg afgerond. Vanaf 1870 is langzaam het gebied rond de Amsterdamsestraatweg volgebouwd: winkelveorzieningen aan de Amsterdamsestraatweg, woningen in de direct daaraan grenzende gebieden. Mede hierdoor kreeg de Amsterdamsestraatweg een belangrijke functie in de economische structuur van de wijk Noordwest. De Amsterdamsestraatweg doorsnijdt het plangebied van zuidoost naar noordwest.

Marnixlaan

De Marnixlaan is de noordwestgrens van het plangebied. Deze weg vormt een deel van de binnenring van Utrecht die verschillende wijken van de stad met elkaar verbindt. De verkeersdruk op deze weg is daardoor erg hoog. De weg is een barrière tussen de wijken Ondiep en Zuilen. De bomen langs de Marnixlaan vormen een onderdeel van de bomenlaanstructuur langs een belangrijke stadsontsluiting binnen Utrecht. In het deel van Ondiep is de *Aesculus carnea* (paarsbloeiende kastanje) de hoofdschacht van deze laanbeplanting.

De watergangen langs de Marnixlaan zijn de enige watergangen opgenomen in de groenstructuur van Ondiep. De watergangen zijn niet breed en de oevers zijn begroeid met hoge vegetatie. Deze ruigere stukken vegetatie dienen vooral als schuilplaats en voedselbron voor vogels en insecten.

De Stenvork

Een opvallend structuurbepalend element dat voor een duidelijke zonering in de wijk zorgt, is de zogenaamde Stenvork welke een voortzetting is van de zogenoemde "As van Berlage". Deze as begint in het centrum van Utrecht en ontsluit een groot deel van de wijk. De stedenbouwkundigen Berlage en Holsboer ontwikkelden deze verkeersstructuur als onderdeel van een grotere stedelijke verkeersstructuur in de uitbreidingsplannen voor Utrecht van 1924. Hierbij gingen zij nog uit van de stad als organisch geheel met een duidelijke hoofdverkeersstructuur. De Stenvork is een uitvalsweg en de verbinding van het centrum en de wijk Zuilen. De Stenvork is door zijn laanbeplanting onderdeel van de groenstructuur van de wijk en de stad.

De Stenvork in Ondiep bestaat uit de Laan van Chartoise, de Omloop, Nijenoord, de Ahornstraat en de Royaards van den Hamkade. De grote bomen zoals de platanen in de Royaards van Hamkade zijn belangrijke beeldragers van deze structurende lijnen.

Deelgebieden

De verschillende buurtjes van Ondiep worden van elkaar gescheiden door de hierboven beschreven structurerende elementen van de wijk. Naast de verschillende woonbuurten bevinden zich in het plangebied ook een sportpark en een bedrijventerrein (zie figuur 3).

Sportvelden Thorbeckelaan

Tussen de Thorbeckelaan en de Marnixlaan ligt een sportpark. Momenteel bespelen twee voetbalverenigingen het sportpark: DOS en Holland. Het complex bestaat uit vier voetbalvelden en een klein trainingsveld.

Tussen de sportvelden en de Laan van Chartroise bevinden zich een tweetal scholen en een gebouw van de KPN. De school op de hoek van de Thorbeckelaan en de Laan van Chartroise is, onder andere door zijn ligging, van historische betekenis en is geïnventariseerd als MIP-pand (in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project). Het water en de grasvelden vormen hier het decor voor de het Rijksmonument, het poortgebouw van het voormalige Kart-huizerklooster. Rondom de sportvelden staat een opgaande boombeplanting met onderbeplanting van heesters.

Het Sportpark was oorspronkelijk bedoeld als groene en recreatieve wijkvoorziening, maar heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld als sportterrein voor de georganiseerde wedstrijdsport (twee voetbalverenigingen) met een bovenwijkse betekenis. Het sportpark wordt omsloten door een waterloop en groensingels. Hierdoor wordt het sportcomplex afgeschermd van de buurt. Aangezien het sportpark een van de weinige open ruimtes is, is het wenselijk dat er meer wisselwerking komt met de buurt Ondiep.

Fruitbuurt

De Fruitbuurt ligt tussen het sportpark en de Vecht en wordt verdeeld in de Fruitbuurt Noord en Zuid door de straat Ondiep. De buurt wordt aan de noordzijde begrensd door de Kloosterlaan. Tussen deze laan en de Marnixlaan ligt een open, groene ruimte.

De Fruitbuurt bestaat uit huizen uit de jaren '20, '50 en '80 in 2 à 3 lagen met een kap. De woningen uit de jaren '20 bevinden zich tussen de Nieuwlichtstraat en de Vecht, direct ten noorden van Ondiep en op de hoek van de Vecht en de Anton Geesinkstraat, aan de zuidoostzijde van de buurt. Bij een deel van de woningen in de Fruitbuurt is er sprake van ernstige problemen met de fundering. De Nieuwlichtstraat doorsnijdt de buurt en verbindt de Marnixlaan en het Ondiep met elkaar. Vanuit de Vecht steken er twee "groene vingers" de buurt in.

Het gaat hier bij om het Wijnbesplantsoen en de open ruimte ter hoogte van de Pippelingstraat.

De woningen uit de jaren '80 zijn met name gesitueerd aan de Nieuwlichtstraat, aan de Vecht bij de Pippelingstraat/Okkernootstraat en in het gebied rond het Wijnbesplantsoen. De jaren '80 bebouwing langs de Nieuwlichtstraat is in het algemeen wat hoger dan de overige bebouwing in de wijk en bestaat uit 3 bouwlagen met een kap.

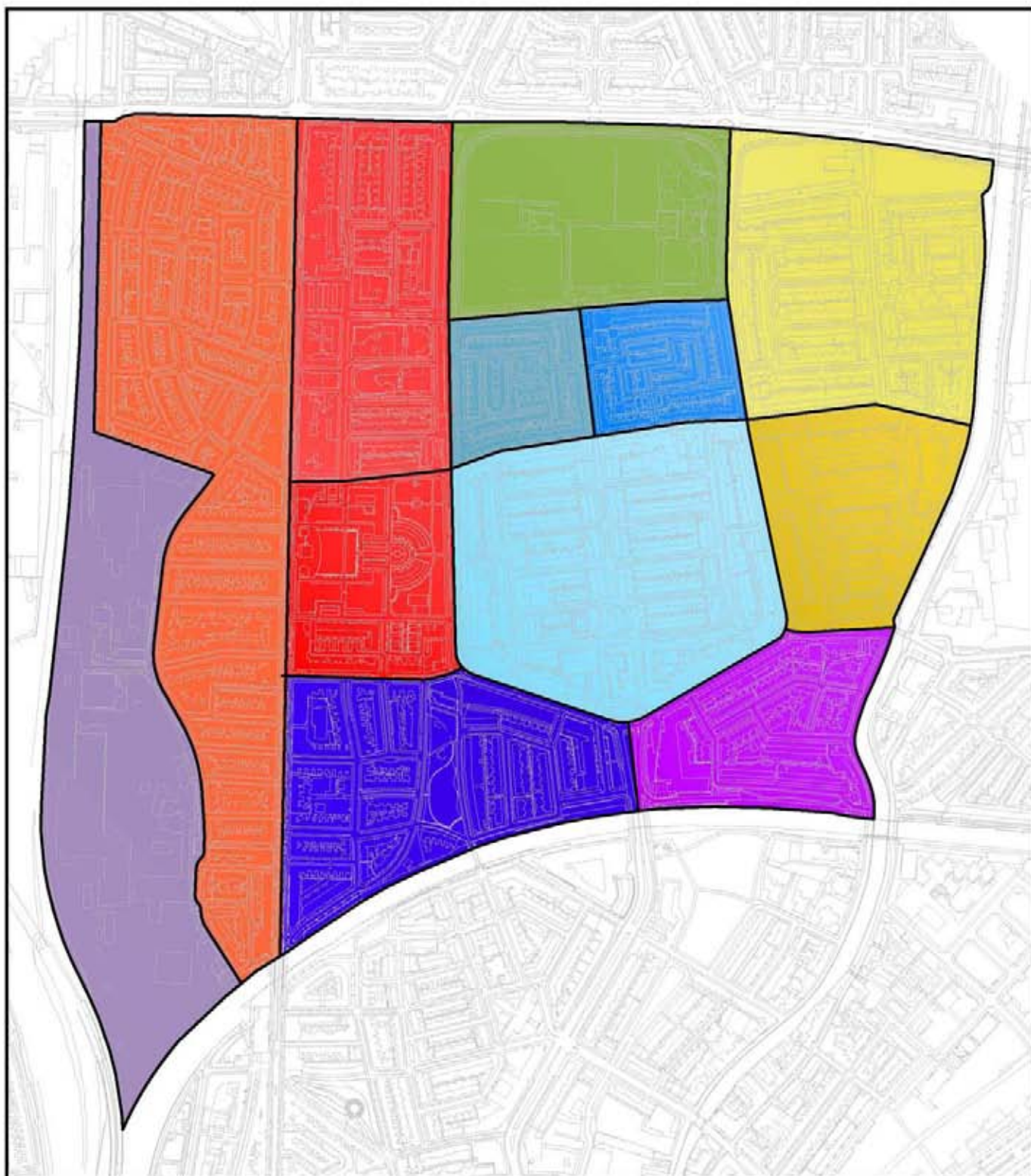
De bebouwing uit de jaren '50 bestaat in het algemeen uit 1 bouwlaag met een kap, maar op een groot deel van deze woningen zijn zowel aan de voor- als achterzijde dakopbouwen over 1 laag en de gehele breedte van de woning gerealiseerd. Binnen dit bestemmingsplan zijn deze dakopbouwen ook toegestaan bij de woningen van dit type waar nog geen dakopbouw gerealiseerd is (zie foto 1 en 2).



Foto 1



Foto 2



- Sportvelden
- Fruitbuurt-noord
- fruitbuurt-zuid
- Bomenbuurt
- Witte wijk
- Kleine wijk
- Nijenoord-oost
- Nijenoord-west

- Heringa- en Mariendaalstraat e.o.
- Plantage e.o.
- 2e Daalse buurt
- Bedrijventerrein 2e Daalsedijk


 1 : 7500

Bomenbuurt

De ruimtelijke structuur van deze buurt wordt in belangrijke mate bepaald door de Boerhaave-laan, de centrale as in de buurt en de Stenvork die de buurt aan de oost-, west- en zuidzijde begrenst. Aan noordzijde wordt de buurt begrensd door de straat Ondiep.

De buurt bestaat voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen in één en twee lagen met kap. In de Bomenbuurt komt een vergelijkbaar woningtype voor als in de Fruitbuurt. Het gaat hierbij om het type waarbij veel dakopbouwen aan de voor- en achterzijde zijn gerealiseerd. Deze dakopbouwen zijn in voorliggend bestemmingsplan ook mogelijk gemaakt bij dit woningtype waarbij de dakopbouw nog ontbreekt. Een groot deel van de woningen in de Bomenbuurt heeft een voortuin. Aan het Boerhaaveplein, een van de uiteinden van de Boerhaavelaan, zijn hogere bouwblokken gelegen. Aan dit plein en aan Ondiep zijn een aantal buurtvoorzieningen en bijzondere functies te vinden. Deze dienen behouden te blijven en zo mogelijk versterkt te worden.

Het Kleine Wijk en Het Witte Wijk

Deze buurtjes liggen tussen het sportpark en de Fruitbuurt en zijn herkenbaar door hun kleinschalige, tuinwijkachtige karakter. Kleine woningen van veelal één laag met een kap. Het Witte Wijk (zie foto 3) onderscheidt zich van Het Kleine Wijk door het roomkleurige pleisterwerk op het bovenste gedeelte van de gevel. De rode kappen vallen daardoor erg op. In Het Kleine Wijk is geen pleisterwerk op de gevels toegepast (zie foto 4). Er is wel aandacht aan de gevel besteed in de vorm van topgevels afgewisseld met mansardekappen.



Foto 3



Foto 4

Nijenoord

Nijenoord is het meest zuidelijk gedeelte van Ondiep langs het spoor. Dit gebied wordt door de straat Nijenoord gescheiden in een westelijk en oostelijk deel. Nijenoord Oost loopt door tot aan de Vecht en Nijenoord West tot aan de Amsterdamsestraatweg. Aan weersijden van de straat Nijenoord zijn bijzondere functies gerealiseerd. In Nijenoord Oost bevindt zich de Hogeschool Utrecht in een gebouw van deels 4 en deels 10 lagen. Dit hogere gedeelte is langs het spoor gebouwd. Aan de kant van Nijenoord West staat een kantoorgebouw in 4 bouwlagen. Verder zijn er in de buurt met name boven-benedenwoningen en eengezinswoningen in 1 en 2 bouwlagen met een kap aanwezig daterend uit de jaren '20/'30. Langs de Omloop, de Ahornstraat en de Amsterdamsestraatweg/Schutweg (direct langs het spoor) zijn ook gestapelde woningen gerealiseerd. Tussen de Laan van Engelswier en de Schutlaan bevindt zich een park met grote bomen en een speeltuin. Langs de Ahornstraat bevindt zich een stuk braakliggende grond. Verspreid over de buurt bevinden zich diverse bedrijfjes en enkele voorzieningen. Aan de Amsterdamsestraatweg binnen dit deelgebied zijn vooral winkels aanwezig. In de toekomst zal er mogelijk een Randstadspoorstation gerealiseerd worden in dit deelgebied.

Mariëndaalstraat en omgeving

In deze buurt, die tussen de Royaards van den Hamkade en de Mariëndaalstraat in ligt en ten noorden van de Plantage, komt een groot aantal woningen uit de jaren 1918-1920 voor die ten tijde van het "1.000-woningenplan" van de gemeente Utrecht zijn gebouwd. Een deel van deze woningen staat inmiddels op de monumentenlijst onder "bijzondere bebouwing uit de jongere bouwkunst". Het karakter van de buurt wordt hierdoor bepaald. De woningen bestaan in het algemeen uit 1 à 2 lagen met een kap (zie foto 6). Op een aantal plaatsen is in beperkte mate nieuwbouw gerealiseerd. Centraal in de buurt, rondom de Opzoomerstraat bevinden zich een

kerk en een aantal scholen. Het gaat hierbij om bijzondere bebouwing. De kerk is een gemeentelijk monument (zie foto 5) en een van de scholen is geselecteerd als MIP-pand. Er zijn twee pleinen aanwezig. Het Oppenheimplein doet dienst als parkeerterrein en terrein voor de markt, het Van Beuningenplein is als speelplein ingericht.



Foto 5



Foto 6

De Plantage en omgeving

Op deze locatie bevindt zich het meest recente woningbouwproject binnen Ondiep. Het Stedenbouwkundig plan is gebaseerd op het behouden van de (gemeentelijk) monumentale gebouwen van het voormalige slachthuisterrein aan de Amsterdamsestraatweg. Aan het plein "de Plantage" zijn woonzorgcomplexen en ouderenwoningen gesitueerd waardoor deze buurt een relatief hoog aandeel ouderen kent. Op de begane grond zijn met name winkels gerealiseerd. De bebouwing is vijf tot zes bouwlagen hoog. Knelpunten liggen in dit geval niet zozeer in de bebouwing zelf, maar vooral in de functie en vormgeving van de openbare ruimte en de winkelvoorzieningen. De Plantage ligt teveel verscholen achter de bestaande bebouwing waardoor zijn openbare functie niet zichtbaar is. Er is geen relatie tussen de Plantage (het plein) en de Amsterdamsestraatweg. Daarnaast is het plein te groot, waardoor er geen ruimtelijke en functionele relatie is tussen winkels aan beide zijden. Nabij de Plantage bevindt zich een woonwagenlocatie met een zestal woonwagens.

2^e Daalsebuurt

De structuur van de 2^e Daalsebuurt wordt bepaald door de Amsterdamsestraatweg, de 2^e Daalsedijk en de spoorlijn Utrecht-Amsterdam. Het bochtige verloop van de 2^e Daalsedijk typeert deze oude verkavelingsdijk, die behoort tot de oudste ontwikkelingsgeschiedenis in het stroomgebied van de Vecht. De Amsterdamsestraatweg is in 1801 aangelegd als onderdeel van de Route Imperiale van Napoleon van Parijs naar Amsterdam. De spoorlijn Utrecht-Amsterdam is in 1845 als eerste spoorlijn in Utrecht aangelegd. De ontwikkeling van de bebouwing is bepaald door deze infrastructuur. Vanuit de stad is hier in de 2^e helft van de 19^e eeuw een dichtverkelde buurt met arbeiderswoningen ontstaan. De straten zijn loodrecht op de Amsterdamsestraatweg gelegen. De 2^e Daalsedijk vormt een randafsluiting van deze bebouwing.

Het zuidelijke deel van de buurt bestaat uit korte, smalle oost-westgerichte straten met grotendeels kleine arbeiderswoningen uit begin 20^e eeuw in 1 laag met een kap of 2 bouwlagen zonder kap. Op diverse hoeken zijn woningen in twee lagen met een kap gerealiseerd. Op een deel van de woningen (met name de 1-laagse bebouwing) zijn dakopbouwen of dakkapellen gerealiseerd. Meestal horen de dakkapellen bij het oorspronkelijke ontwerp (zie foto 7). Bij andere woningen zijn de dakkapellen er later opgezet, maar zijn deze wel eenvormig. Er is echter ook een aantal straten waar een veelheid aan (verschillende) dakopbouwen en dakkapellen is gerealiseerd (zie foto 8). In dit bestemmingsplan is het realiseren van dakkapellen mogelijk. Via welstandstoezicht wordt ervoor gezorgd dat nieuwe dakkapellen passen in het ruimtelijk beeld.



Foto 7



Foto 8

In het zuidelijke deel van de buurt is in de jaren '80 op een aantal plekken nieuwbouw gerealiseerd.

Het noordelijk deel van de 2^e Daalsebuurt is iets ruimer van opzet en heeft een tuindorpkarakter. De woningen zijn van iets latere datum (jaren '30) met grote kappen en bestaan uit 1 en 2 bouwlagen met een kap. De iets hogere bebouwing is op markante punten en hoeken gesitueerd (zie foto 9). Aan het einde van de 2^e Daalsedijk staat de watertoren. Deze toren is een duidelijk herkenningspunt (zie foto 10). In tegenstelling tot het zuidelijk deel van de wijk waar geen openbare ruimte van betekenis aanwezig is, zijn in dit noordelijke deel een aantal kleine pleinen aanwezig. De gebruikswaarde is momenteel matig. De pleinen zijn ingericht met groen.



Foto 9



Foto 10

Bedrijventerrein

Tussen de 2^e Daalsedijk en de spoorlijn is het bedrijventerrein 2^e Daalsedijk gerealiseerd. Dit bedrijventerrein bestaat voor een deel uit rangeerterrein. Daarnaast zijn er diverse spoorgereleerde bedrijven gevestigd. De bebouwing is in het algemeen grootschalig.

Monumenten en cultuurhistorie

Monumenten

Binnen het plangebied bevinden zich zowel Rijks- als gemeentelijke monumenten. Daarnaast is een inventarisatie gedaan naar bebouwing uit de jongere bouwkunst.

Ondiep kent twee rijksmonumenten. Aan de Laan van Chartroise bevinden zich restanten van het voormalige Kartuizerklooster, namelijk het poortgebouw en een deel van het kloosterterrein. Het gaat in principe om het gebiedje rond de Laan van Chartroise nummer 166. Het monument bevindt zich voor een deel ook ondergronds in de vorm van archeologische restanten. De watertoren aan de Amsterdamsestraatweg is eveneens aangewezen als Rijksmonument.

Gemeentelijke monumenten zijn gebouwen die op basis van diverse criteria (architectuur, functie, stedenbouwkundige situering, historische betekenis en gaafheid) van belang geacht worden op stedelijk niveau. De gemeentelijke monumenten bevinden zich op:

- Amsterdamsestraatweg 380;
- Boerhaaveplein 110;

- Lagenoord 71;
- Laan van Chartoise 168, 170-174a;
- Royaards van den Hamkade 20;
- Thorbeckelaan (ongenummerd-bunker).

De inventarisatie van bebouwing uit de jongere bouwkunst is gebaseerd op de bijzondere architectuur, functie en historische waarde van deze bebouwing voor de wijk.

Karakteristieke cultuurhistorische structuren

De stedenbouwkundige structuur van de Stenvork is rechtstreeks voortgekomen uit het uitbreidingsplan van Berlage en Holsboer uit 1920-1924. De ruimtelijke situering van de sportvelden evenals die van de Rietendakschool behoren tot deze oorspronkelijke structuur.

Functionele structuur

Wonen

Het plangebied telt ruim 6.000 woningen, waarvan circa 2.000 in de 2^e Daalsebuurt en circa 4.000 in Ondiep. Het gebied telt relatief veel eengezinswoningen. De Bomenbuurt is met circa 1.250 woningen de grootste subbuurt van Ondiep. De Bomenbuurt kent voornamelijk laagbouw. In het gebied rond Nijenoord en rondom de Plantage is relatief veel gestapelde bouw aanwezig. In de subbuurten Mariëndaal en Plantage staan veel particuliere woningen. De wijk Ondiep als geheel is echter bij uitstek een corporatiebuurt: 82% van de woningen is sociale huur (tegenover een stedelijk gemiddelde van 46%). Het overgrote deel van de sociale huurwoningen van Ondiep dateert van begin vorige eeuw. Bijna alle sociale huurwoningen zijn in bezit van de woningbouwcorporatie Mitros.

Een aantal woningen is qua omvang en de huidige eisen die er aan gesteld worden niet meer geschikt voor gezinnen. Deze woningen hebben nog wel toekomstwaarde voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Deze groep is zowel in Utrecht als in de wijk Ondiep groot. In Ondiep ligt dit aandeel inmiddels op 60%. De conditie van de woningen is, gelet op de huidige normen en wensen, op veel plaatsen ondermaats. Voor bijna de gehele sociale woningvoorraad in Ondiep geldt dat de woningen de komende jaren moeten worden gerenoveerd of moeten worden vervangen door nieuwbouw.

Kantoren en bedrijven

In het plangebied zijn op twee locaties een concentratie van kantoren en bedrijven aanwezig: rond Nijenoord en op het bedrijventerrein 2^e Daalsedijk. Daarnaast is verspreid door het plangebied een groot aantal kleinschalige bedrijven en kantoren gevestigd. In het gebied rond Nijenoord is een aantal kantoren gevestigd. Het betreft voor een belangrijk deel functies op het raakvlak van kantoren en maatschappelijke dienstverlening, bijvoorbeeld een bureau jeugdzorg, het landelijk overleg kindertelefoon en een vestiging van de Hogeschool van Utrecht.

Langs de spoorweg Utrecht-Amsterdam is in de 2^e Daalsebuurt het bedrijventerrein 2^e Daalsedijk gelegen. Hier zijn met name grootschalige bedrijven gevestigd, die gelieerd zijn aan de spoorwegen. Naast deze bedrijven is er ook een aantal bedrijven gevestigd die niet spoorweggerelateerd zijn.

Op een aantal locaties binnen het plangebied liggen solitaire kleinschalige bedrijfs- en kantoorvestigingen. Het betreft bijvoorbeeld garagebedrijven aan de Esdoornstraat en de Hogelanden Westzijde, een bouwbedrijf aan de Narcisstraat, een bedrijfsverzamelgebouw (Lumax) aan Ondiep-Zuidzijde en een architectenkantoor aan de Laan van Chartoise. Verder zijn er verspreid door het plangebied kantoor- en bedrijfsvestigingen die vallen onder beroep-aan-huis aanwezig.

Detailhandel, horeca en publieksgerichte dienstverlening

Het aanbod van detailhandel en (commerciële) dienstverlening is binnen het plangebied met name geconcentreerd aan de Amsterdamsestraatweg. Deze weg herbergt uiteenlopende functies; detailhandel, commerciële en maatschappelijke dienstverlening en horeca. Deze functies komen onderling gemengd langs de Amsterdamsestraatweg voor en worden op een aantal plekken onderbroken door woningen. Opvallend in het aanbod is het relatief grote aantal allochtone ondernemers. Deze ondernemers zijn zowel vertegenwoordigd in detailhandel (bijvoorbeeld bakker, slager, groenteboer), dienstverlening (bijvoorbeeld reisbureaus, uitzendbureaus) als horeca (koffiehuizen, lunchrooms). In het aanbod valt verder het relatief grote aantal aanbieders van (water-)bedden op. De Amsterdamsestraatweg laat zich voorts kenmerken door

een grote dynamiek, er vinden relatief veel nieuwvestiging, verplaatsing en sluiting van commerciële functies plaats.

In de detailhandelsnota (2000) is het Ondiepse deel van de Amsterdamsestraatweg inclusief het winkelcentrum "De Plantage" aangemerkt als wijkwinkelcentrum voor de wijk Noordwest (naast Ondiep bestaande uit Pijlsweerd en Zuilen). Daarnaast wordt geconstateerd dat de Amsterdamsestraatweg in beperkte mate een bovenwijkse functie kent. De Amsterdamsestraatweg is de afgelopen jaren in een neerwaartse spiraal terechtgekomen. Dat toont zich onder andere in zaken als een verminderde koopkrachtbinding (in 2001 deed slechts de helft van de wijkbewoners de dagelijkse boodschappen in de eigen wijk), een groot verloop onder ondernemers en het negatieve imago waarmee de straat te kampen heeft. Verschillende ontwikkelingen hebben hieraan bijgedragen:

- de overlast die met name in verband staat met (onderdelen van) de aanwezige avondhoreca, afhaalzaken en beluizen;
- de ruimtelijke structuur van de Amsterdamsestraatweg, waardoor de bewinkeling langs een uitgestrekt lint is gevestigd, terwijl de consument met name voor de dagelijkse inkopen terecht wil kunnen in een geconcentreerd gebied;
- de gaten in het winkellint (er is geen sprake van een aaneengesloten winkelfront: de bewinkeling wordt veelvuldig onderbroken door woon- en andere functies op de begane grond);
- de matige branchering (er is geen sprake van een echt samenhangend hart waar een voldoende gedifferentieerd aanbod op het gebied van dagelijkse branches bij elkaar zit);
- het op sommige punten weinig aantrekkelijke straatbeeld, waarbij zaken als zwerfvuil en gevels met een slechte uitstraling een rol spelen;
- criminele praktijken en onveilige situaties, die een negatief imago in de hand werken;
- versnipperd vastgoedeigendom;
- lage organisatiegraad;
- een gebrekkige afstemming tussen partijen.

Om (onderdelen van) deze probleempunten aan te pakken, zijn verschillende projecten in uitvoering (zoals een veiligheidsaanpak, en het straatmanagement, waaronder het brancheplan Amsterdamsestraatweg-midden). De regeling in dit bestemmingsplan sluit aan bij deze aanpak. Naast het aanbod aan detailhandel en dienstverlening aan de Amsterdamsestraatweg, is er verspreid door het plangebied een aantal van deze functies gelegen. Met name op de koppen van gebouwen, bijvoorbeeld langs de Stenvork, komen solitaire detailhandelsvestigingen voor. De horecavestigingen in het plangebied zijn net als de detailhandel geconcentreerd aan de Amsterdamsestraatweg. Het betreft verschillende typen horeca; koffiehuisen, cafés, een nachtclub, verschillende eetgelegenheden (snackbar, pizza en dergelijke). Een aantal van deze horecavestigingen geeft overlast (geluid, parkeerproblemen) voor de omgeving. Ook is er aan de Amsterdamsestraatweg een seksclub gevestigd.

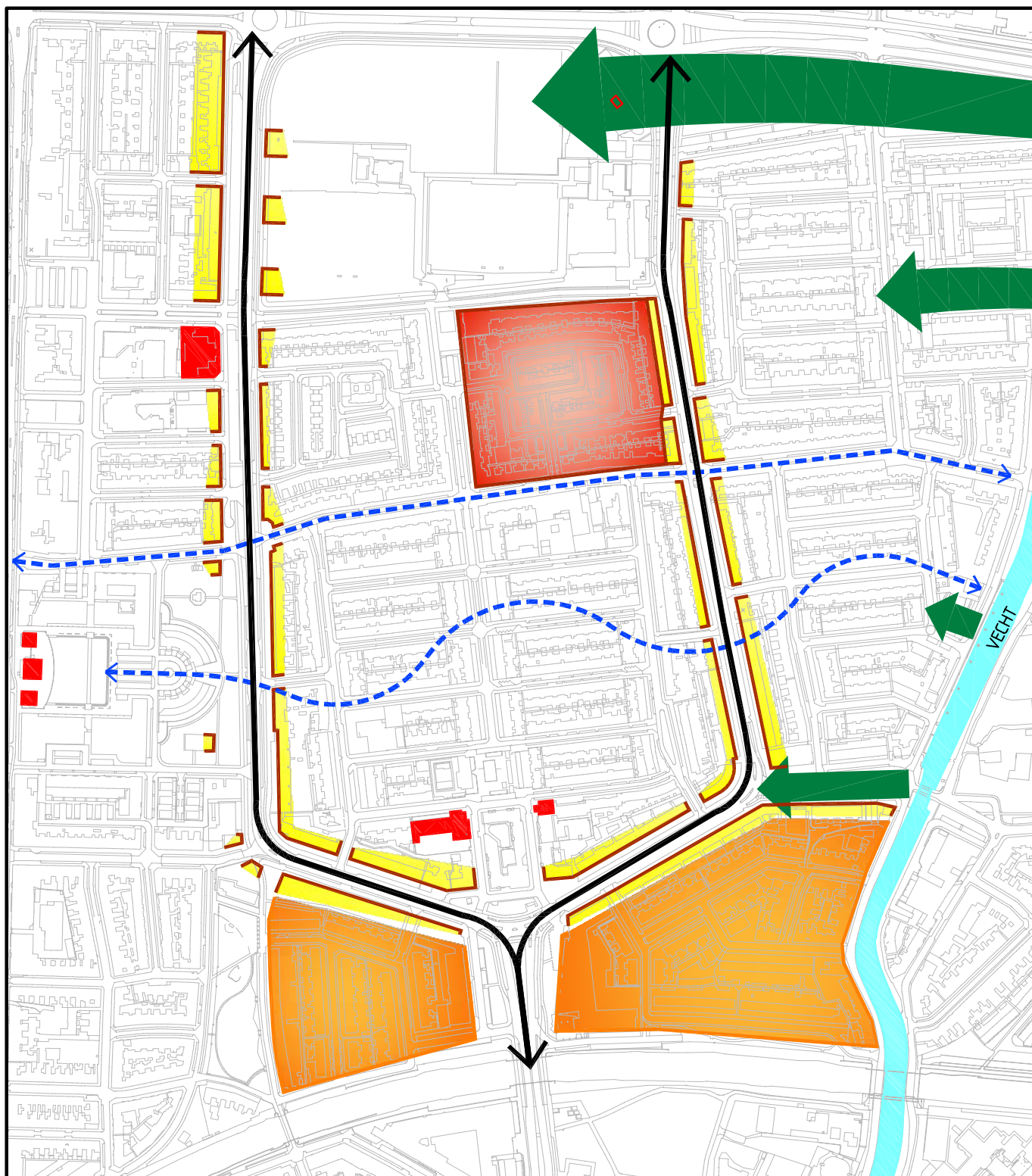
Buiten de Amsterdamsestraatweg is verspreid een aantal horecavestigingen aanwezig, bijvoorbeeld snackbars aan de Royaards van den Hamkade en de Morelstraat.

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in het gebied worden gevormd door een aantal scholen (de Rietendakschool, de Boemerang, basisschool Aboudaoid, Jules Verne en een vestiging van de Hogeschool van Utrecht) een buurtcentrum (Boerhaaveplein), moskee en kerk (Royaards van den Hamkade) en een aantal voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg (tandarts, fysiotherapeut, huisarts). Daarnaast is in het gebied tussen de Marnixlaan, Laan van Chartreuse en de Royaards van den Hamkade een aantal sportvelden gelegen, die gebruikt worden door de voetbalverenigingen DOS en Holland.

Conclusie

Het is van belang de huidige ruimtelijke en functionele structuur te behouden en waar mogelijk te versterken.



Bron : Ruimtelijke visie Ondiep 2015, Gemeente Utrecht.

-  versterk plan Berlage / Holsboer
-  maak dwarsverbindingen
-  groene vingers aan de Vecht
-  verdicht en versterk stedelijk karakter
-  behoud monumenten



1 : 5000

3.2. Gebiedsvisie Ondiep

Het bestemmingsplan Ondiep is met name gericht op behoud van de bestaande situatie. De ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande bebouwing kan hierdoor beschermd worden. Concreet betekent dit dat onder meer het bestaande stratenpatroon, de bebouwing zoals die nu in het gebied aanwezig is, de bestaande groen- en waterstructuur gedetailleerd zijn bestemd.

Gezien de hoge woningdichtheid en de compactheid van de wijk is terughoudend omgegaan met eventuele mogelijkheden tot vergroting van de woningen en andere gebouwen. Vergroting van de gebouwen is alleen op specifieke locaties en onder strikte voorwaarden mogelijk gemaakt. Het is van belang dat de bestaande karakteristiek van de bebouwing behouden blijft. Daarom is in de voorschriften geregeld dat de bestaande kapvorm behouden dient te blijven. Alleen bij de woningen in de 2^e Daalsebuurt is hier voor een aantal straten een uitzondering op gemaakt. Bij de Papaverstraat, de Knopstraat, de Narcisstraat, de Korenbloemstraat, de Seringstraat de even huisnummers tot en met nummer 146 en in het gebied dat begrensd wordt door de Korenbloemstraat, de Amsterdamsestraatweg, de Papaverstraat en de spoorweg Utrecht-Amsterdam.

Bij de jaren '50 woningen in de Fruitbuurt is het realiseren van een dakopbouw mogelijk. Bij een groot deel van de woningen is deze dakopbouw reeds projectmatig gerealiseerd. Ook voor de andere woningen is een vergelijkbare opbouw toegestaan.

De bestaande functies zijn in het bestemmingsplan overgenomen. De verspreid liggende functies in de woonwijken hebben een iets bredere bestemming gekregen om beperkte functiewisseling mogelijk te maken. Ook aan de Amsterdamsestraatweg en de stembank is (enige) flexibiliteit en verandering van functies mogelijk gemaakt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

In Ondiep zal de komende jaren een aantal ontwikkelingen plaatsvinden. Deze ontwikkelingen komen voort uit de Ruimtelijke Visie Ondiep 2015, het project Levenslustig Ondiep, het plan van aanpak voor de Amsterdamsestraatweg en het Brancheplan. De Ruimtelijke Visie is een bouwsteen van de Wijkvisie voor Ondiep.

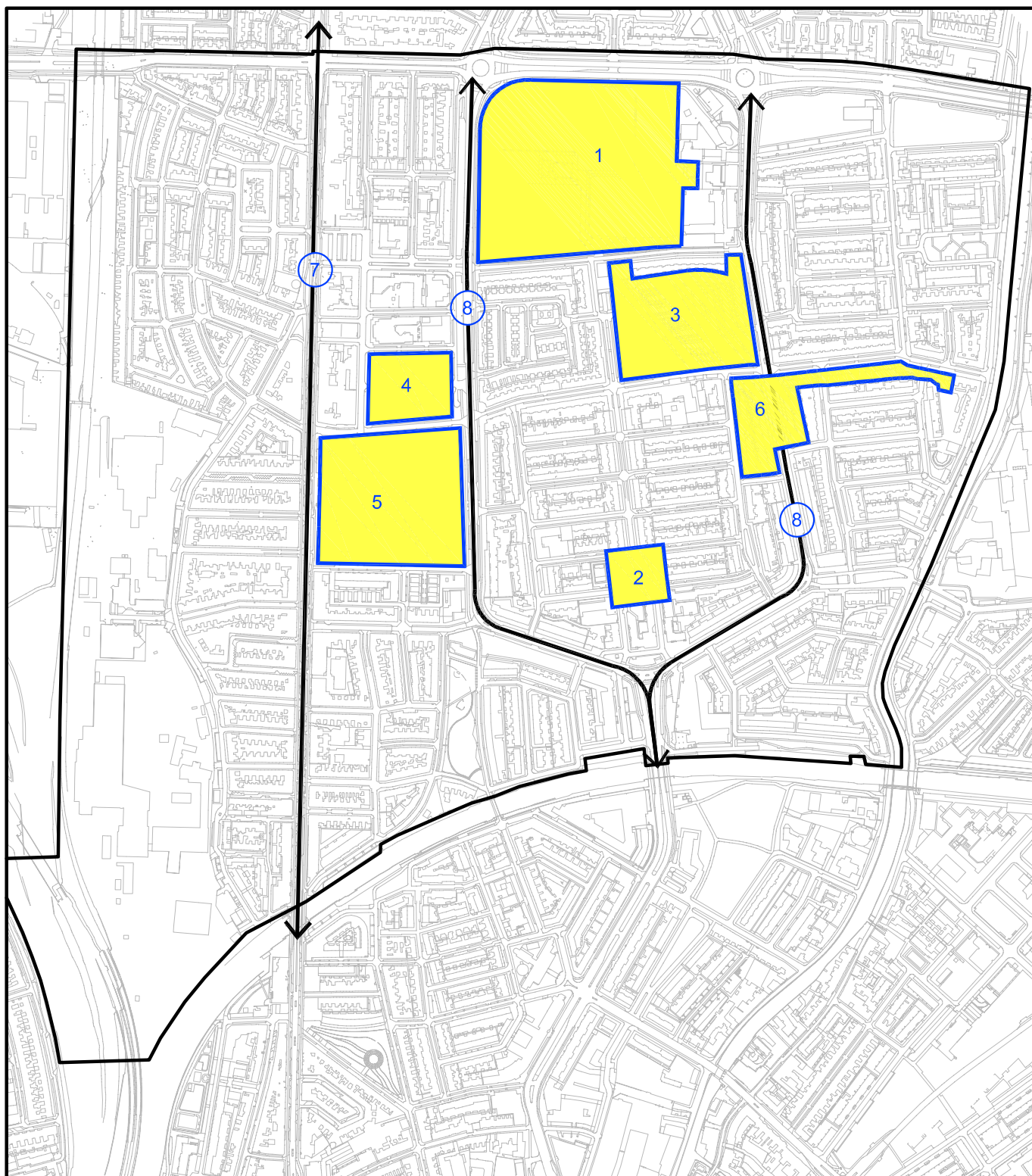
Ruimtelijke Visie Ondiep 2015

Voor de wijk Ondiep is de "Ruimtelijke Visie Ondiep 2015" opgesteld. In de ontwikkelingsvisie zijn diverse nieuwe ontwikkelingen voor Ondiep voorzien. Veel van deze nieuwe ontwikkelingen worden nog nader uitgewerkt. Een aantal ontwikkelingen is wel concreet en wordt in het bestemmingsplan juridisch mogelijk gemaakt. Van de andere ontwikkelingen wordt in deze gebiedsvisie een doorkijk naar de toekomst gegeven. Om deze ontwikkelingen te kunnen realiseren zal een aparte procedure doorlopen moeten worden (bijvoorbeeld artikel 19-procedure of bestemmingsplanherziening). Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zal nog wel bezien worden of er meer ontwikkelingen dermate concreet zijn dat ze meegenomen kunnen worden in het bestemmingsplan.

Op ruimtelijk gebied is voor Ondiep de volgende ambitie geformuleerd:

In 2015 is Ondiep een mooie, samenhangende buurt, gelegen aan de Vecht, met groene bomenlanen en zowel functionele als fraai ingerichte pleinen en groengebieden, waardoor de bewoners veel gebruik van maken. Voor voetgangers en fietsers is het veilig op straat.

De buurt bestaat grotendeels uit eengezinswoningen van redelijke tot goede kwaliteit, zowel huur als koop, in verschillende grootte- en prijsklassen. Aan de Amsterdamsestraatweg en de Stembank staat gestapelde bouw. Aan de Amsterdamsestraatweg betreft het woningen boven winkels. Aan de Stembank betreft het woningen, al dan niet gekoppeld aan werkruimten. Verspreid over de buurt staan school- en andere gebouwen die voor meerdere functies gebruikt worden en op een centraal gelegen plek staat een intensief gebruikt multifunctioneel buurtcentrum.



- | | | | |
|----------|---------------------|--------------|----------------------|
| 1 | Thorbeckepark | ← 7 → | Amsterdamsestraatweg |
| 2 | Boerhaaveplein | ← 8 → | Stemvork |
| 3 | Het Kleine wijk | | |
| 4 | Heringastraat | | |
| 5 | Plantage | | |
| 6 | Laan van Chartroise | | |



1 : 7500

In de visie is een vijftal uitgangspunten geformuleerd voor de herstructurering van Ondiep (zie figuur 4):

- versterk plan Berlage/Holsboer;
- maak dwarsverbindingen;
- groene vingers aan de Vecht;
- verdicht en versterk stedelijk karakter;
- behoud monumenten.

De uitgangspunten van de ruimtelijke visie vormen de basis voor de herstructurering van Ondiep. Vanuit dit vertrekpunt is per kader een aantal randvoorwaarden te definiëren. Deze randvoorwaarden zijn gebruikt bij de nadere uitwerking van de verschillende deelprojecten:

- Sportpark;
- Fruitbuurt/Bomenbuurt;
- Het Kleine Wijk;
- Het Witte Wijk;
- Nijenoord;
- Ahornstraat;
- Heringastraat;
- Plantage;
- Stenvork.

Verderop in deze paragraaf en in hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op deze deelprojecten.

Levenslustig Ondiep

In maart 2003 koos de provincie Utrecht de herstructureringswijk Ondiep als een van de 2 wijken in de provincie om een levensloopbestendige wijk te realiseren. Het gaat hierbij om een vitale wijk waar het prettig en veilig wonen is voor mensen van alle leeftijden met verschillende leefstijlen, en met een duidelijke sociale samenhang. Drie maanden later ondertekenden provincie en gemeente Utrecht, woningcorporatie Mitros, zorgaanbieders Continu-Axion (en later) Aveant, en welzijnsorganisatie Portes een overeenkomst om gezamenlijk het project Levenslustig Ondiep te realiseren. Provincie Utrecht zette een projectleider in en investeerde tevens in de proces- en organisatiekosten ten behoeve van het ontwerp van Levenslustig Ondiep.

Het Ontwerpplan werd vervolgens in september 2005 door het College van B&W vastgesteld. Dit Ontwerp bevatte plannen voor drie ontwikkellocaties (De Plantage, Boerhaaveplein en Thorbeckepark en op vier deelterreinen: Wonen, Woonomgeving, Voorzieningen, Onderwijs & Jeugd). Het Ontwerpplan is daarna vertaald in een integraal uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen en projecten per ontwikkellocatie. Bestuurlijke vaststelling volgde op 28 februari 2006 (College) en op 4 april 2006 (Commissie Stedelijke Ontwikkeling). Een dag later, op 1 maart 2006, tekenden provincie, gemeente en de andere partners de samenwerkingsovereenkomst en droeg de provincie de uitvoering van het project over aan de gemeente. Alles bij elkaar een omvangrijk en ambitieus programma dat de komende 10 jaar werkelijkheid zal worden in Ondiep. Er komen verschillende nieuwe voorzieningen, zoals een gezondheidscentrum aan het Boerhaaveplein, een wijkloket aan de Plantage, diverse speelplekken en een kleine woonvoorziening voor mensen met dementie, eveneens aan het Boerhaaveplein. Het nieuwe Ondiep krijgt ook een veel grotere variatie aan woningtypen, onder meer voor senioren en mensen met een functiebeperking. Tevens wordt de openbare ruimte ingrijpend aangepast; er komen bijvoorbeeld senioren- en kindvriendelijke looproutes.

Deelprojecten

De verschillende deelprojecten die volgen uit de Ruimtelijke Visie Ondiep 2015 en Levenslustig Ondiep worden hieronder toegelicht. De projecten die enigszins concreet zijn en (deels) een vertaling hebben gekregen in het bestemmingsplan zijn weergegeven op figuur 5.

De projecten vinden grotendeels plaats op dezelfde locaties. Hieronder worden de projecten nader toegelicht. Een aantal van deze projecten wordt als nieuwe ontwikkeling in het bestemmingsplan opgenomen, voor andere locaties wordt de huidige situatie opgenomen, omdat het project nog niet voldoende concreet is om mogelijk gemaakt te worden in het bestemmingsplan. Tot slot zal ingegaan worden op de uitgangspunten voor de Amsterdamsestraatweg, die volgen uit het plan van aanpak Amsterdamsestraatweg en het Brancheplan.

Sportpark

Het is de bedoeling sportpark Thorbeckelaan te herontwikkelen tot een multifunctioneel cluster voor sport- en welzijnsvoorzieningen. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn:

- concentratie van verschillende sport- en welzijnsvoorzieningen in de wijk op een locatie;
- verbindingen tussen sport en welzijn laten ontstaan;
- het gebruik van het gebied door wijkbewoners stimuleren;
- de sociale controle in het gebied vergroten;
- moderniseren van de bestaande voetbalvoorzieningen;
- toevoegen van openbaar groen;
- bijdragen aan het verbreden van het woningaanbod in Ondiep.

Deze uitgangspunten zijn ook opgenomen in het zogenaamde "Stedenbouwkundig Programma van Eisen Thorbeckepark Ondiep" dat op 5 juli 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Het gaat kortom om een park met dynamiek, een park gericht op een aanbod voor jong en oud, bestaand uit een mix van ontspanning, sport en welzijn. Om de bijdrage aan het woningaanbod te verbreden, zijn er plannen om in het Thorbeckepark circa 88 woningen te realiseren. Tevens maakt een binnenrecreatievoorziening voor sport en fitness onderdeel uit van het plan.

Ter hoogte van de Keucheniusstraat zal een ontsluiting voor autoverkeer worden gerealiseerd naar het park. Het betreft een niet-doorgaande (doodlopende) weg bestaande uit twee rijstroken die in feite bedoeld is als parkeervoorziening.

Conclusie voor bestemmingsplan

Deels zijn de ontwikkelingen van Levenslustig Ondiep al mogelijk binnen de huidige bestemmingen (Recreatie en Maatschappelijke doeleinden). Aangezien de plannen voor woningbouw en voorzieningen ter plaatse van de huidige sportvelden nog onvoldoende concreet zijn, is in dit bestemmingsplan het sportpark in zijn huidige situatie opgenomen. Zodra de nieuwe ontwikkelingen concreet genoeg zijn, zullen deze met een aparte juridische procedure mogelijk worden gemaakt.

Fruitbuurt en Bomenbuurt

De Fruitbuurt en de Bomenbuurt zullen grotendeels behouden blijven. Een deel van de woningen zal worden gerenoveerd. Langs de randen van de buurten zijn er plannen om op termijn te slopen en nieuw te bouwen. Aan de Anton Geesinkstraat en de Laan van Chartroise kan hierdoor het plan Berlage/Holsboer versterkt worden door de realisatie hogere bebouwing (4 tot 6 bouwlagen) dan in de huidige situatie. In de Fruitbuurt zijn er ook plannen om langs Ondiep en tussen de Tomaatstraat en Nieuwlichtstraat sloop en nieuwbouw te plegen. De toekomstige bebouwing zal hier meer aan moeten sluiten bij de rest van de Fruitbuurt.

Tussen de Marnixlaan en de Kloosterlaan is een groene, open ruimte aanwezig. Deze locatie ligt enigszins geïsoleerd van de rest van de wijk en voorzieningen. Mogelijk zal hier in de toekomst een appartementengebouw gerealiseerd worden.

Conclusie voor bestemmingsplan

Aangezien de plannen nog niet ver genoeg uitgekristalliseerd zijn, is in de plankaart en de voorschriften van het bestemmingsplan voor Ondiep de huidige situatie vastgelegd. Zodra de nieuwbouwplannen duidelijk zijn, zullen deze met een aparte juridische procedure mogelijk gemaakt worden.

Laan van Chartroise

Om de huidige woningen die van slechte kwaliteit zijn te vervangen, is een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld voor de Laan van Chartroise. Voor deze NvU is recent een inspraakprocedure gevolgd. Het gebied, waarop de NvU betrekking heeft, betreft de weerszijden van de Laan van Chartroise en de noordzijde van de Vijgeboomstraat tussen de straten Ondiep en Abrikoosstraat/Palissanderstraat. Daarnaast behoort ook het gedeelte aan de oostzijde van Ondiep, tussen de Vijgeboomstraat en Hogelanden, tot het plangebied. De Laan van Chartroise is onderdeel van "De Vernieuwing van Ondiep". Het initiatief past daarmee in het ritme van de vernieuwingsprojecten, waarbij bewoners binnen de wijk kunnen doorstromen. Bovendien is dit plan een eerste fase voor de herstructurering van het gebied langs de Laan van Chartroise en de Omloop.

De gedachte is de huidige beneden- en bovenwoningen te vervangen door stadswoningen (relatief smalle eengezinswoningen van vier lagen), eengezinswoningen (twee lagen met een kap), een blok appartementen en nog een blok met beneden- en bovenwoningen. De uitgangspunten voor de Laan van Chartroise zijn als volgt:

- het plangebied behoudt in de toekomst zijn woonfunctie, waarbij grondgebonden en gestapelde woningen worden gerealiseerd voor de sociale huur, goedkopere vrije sector huur en goedkope en middeldure koopsector;
- de bouwhoogte aan de Laan van Chartroise is maximaal vier bouwlagen;
- de bouwhoogte aan de Ondiep en de Vijgeboomstraat is maximaal twee lagen met kap;
- aandacht voor de hoek Ondiep en Laan van Chartroise: beide wegen dienen hun continuïteit in maat en schaal te behouden; de continuïteit van de Laan van Chartroise (stenvork) is echter belangrijker, daarom dient er op de hoek een accent van vier lagen in de straat Ondiep gebouwd te worden;
- bouwen in de rooilijn;
- keuze voor een architectuur die past in het stedenbouwkundige karakter en sfeer van de buurt;
- voordeuren aan de straat.

Er zullen circa 110 woningen worden gerealiseerd. Het parkeren zal in eerste instantie zoveel mogelijk opgelost worden via langsparkeren langs de as Ondiep. Wanneer dit niet genoeg parkeerplaatsen oplevert, zal dit tekort of in een aanpalend gebied worden opgelost of zal worden gekozen voor haaksparkeren.

Conclusie voor bestemmingsplan

Omdat er nog geen concrete (bouw)plannen zijn, maar de uitgangspunten voor de Laan van Chartroise wel duidelijk zijn, is de herontwikkeling mogelijk gemaakt via een uit te werken bestemming.

Boerhaaveplein

In de ambitie van Levenslustig Ondiep is het Boerhaaveplein een centraal punt in de wijk waar jong en oud elkaar ontmoeten en samenleven op en om het plein. De voorzieningen richten zich vooral op gezond zijn, onderwijs, ontmoeting en hulpverlening. In de woningen rondom het plein is de mix van jong en oud ook te herkennen. Er zijn zelfstandige woningen voor gezinnen, voor senioren en dementerende ouderen. Bij de inrichting van de openbare ruimte is veel aandacht voor ontmoeting op straat en op het plein. Niet alleen voor kinderen maar ook voor ouderen. Het is de bedoeling om rondom het Boerhaaveplein diverse maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Portes verplaatst haar activiteiten van het Boerhaaveplein naar een nieuwe locatie in het Thorbeckepark. Het buurthuis komt dan vrij. Er zijn plannen om het buurthuis om te bouwen als gezondheidscentrum en de achterliggende tuin gedeeltelijk te bebouwen met een zestal eengezinswoningen, waarvan aan beide straatzijden drie woningen worden gebouwd aansluitend op de bestaande woningen. Tevens komen er voorzieningen aan het plein gericht op onderwijs, ontmoeting en hulpverlening, waaronder een Moeder Kind Centrum. Al deze veranderingen leveren een bijdrage aan het realiseren van een levensloopbestendige wijk. De ruimtelijke en functionele consequenties worden de komende tijd nader uitgewerkt in het project Levenslustig Ondiep.

Conclusie voor bestemmingsplan

De plannen met betrekking tot de maatschappelijke voorzieningen rond het Boerhaaveplein kunnen op basis van dit bestemmingsplan worden gerealiseerd binnen de op de plankaart aangegeven maatschappelijke bestemmingen. Aangezien er voor de realisatie van de eengezinswoningen nog geen concreet ontwerp is, zijn deze niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Het Kleine Wijk

De woningen in Het Kleine Wijk voldoen niet meer aan de huidige woonwensen en eisen. De gehele wijk, met uitzondering van de woningen aan de Thorbeckelaan zal gesloopt worden en plaatsmaken voor nieuwbouw.

Het Kleine Wijk neemt tezamen met Het Witte Wijk een aparte positie in de stedenbouwkundige structuur van de Bomenbuurt in. De twee labyrintachtige buurtjes onderscheiden zich van de straten ten zuiden van het Ondiep. Ten opzichte van de Boerhaavelaan is sprake van een symmetrische opzet. Het Kleine Wijk zal wat betreft verkavelingstructuur meer geënt worden op

Het Witte Wijk dan op de Bomenbuurt. Het gebied is geschikt als een rustig woonmilieu met dorpse uitstraling, waar eengezinswoningen voor huishoudens met kinderen worden gerealiseerd. Langs de rand van de buurt is een meer stedelijk woonmilieu passend. Hierbij kan worden gedacht aan stadswoningen of appartementen voor kleine huishoudens die meer gericht zijn op het centrum. De uitgangspunten voor Het Kleine Wijk zijn als volgt (Ruimtelijke Visie Ondiep 2015 en de planidentificatie DUO PI Het Kleine Wijk):

- Plataanstraat handhaven als een van de ontsluitingen van de wijk;
- buitenste rooilijnen zoveel mogelijk handhaven;
- randbebouwing aan Laan van Chartroise, Boerhaavelaan (ter plaatse van het plein), maximaal 4 bouwlagen, hoekaccent 5 lagen;
- standaard woningtype randen projectgebied maximaal 2 bouwlagen met kap, goothoogte maximaal 6 m;
- standaard woningtype binnengebied maximaal 2 bouwlagen met kap, goothoogte straatzijde maximaal 3 m;
- toepassen van traditionele materialen, dakkapellen en bijzondere hoekbebouwing;
- gelijkblijvende woningdichtheid;
- woningdifferentiatie in de verhouding $\frac{3}{4}$ koopwoningen en $\frac{1}{4}$ huurwoningen;
- parkeernorm conform toekomstig beleid;
- handhaving 30 km/h-gebied;
- mogelijkheid voor functiemenging aan de Laan van Chartroise, Ondiep, Boerhaavelaan.

Het verkavelingsvoorstel omvat globaal circa 200 woningen. Aan de Stenvorkzijde zal het parkeren zoveel mogelijk met een gebouwde voorziening (ondergronds, halfverdiept of op maaiveld) opgelost worden.

Conclusie voor bestemmingsplan

Aangezien de uitgangspunten voor de nieuwe bebouwing op hoofdlijnen duidelijk zijn, maar er nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan is, is de herontwikkeling van Het Kleine Wijk met een globale woonbestemming mogelijk gemaakt.

Het Witte Wijk

Het Witte Wijk zal grotendeels behouden blijven. Uit onderzoek is echter gebleken dat renovatie van het gehele Witte Wijk niet haalbaar is. Met name van de woningen aan de randen van de Royaards van Hamkade, Ondiep en Boerhaavelaan is het metselwerk te slecht. Voor deze woningen wordt nu een kleine onderhoudsbeurt voorbereid en pas in fase 2 (na 2012) volgt sloop en nieuwbouw.

Conclusie voor bestemmingsplan

De sloop en nieuwbouwplannen zullen pas op lange termijn plaatsvinden en moeten nog nader uitgewerkt worden, vandaar dat in dit bestemmingsplan de huidige situatie is opgenomen.

Nijenoord

Dit deel van de wijk Ondiep verandert waarschijnlijk het sterkst, maar ook pas het laatst (in fase 3, na 2012). Uitgangspunt is sloop van alle woningen van Mitros, met uitzondering van het complex beneden/bovenwoningen aan de Anton Geesinkstraat. Wat er nieuw gebouwd gaat worden, staat nog niet vast. Het gebied Nijenoord leent zich echter voor de realisering van een stedelijk woonmilieu in hoge dichtheden, met appartementen en stadswoningen. Dit sluit aan bij het uitgangspunt om het stedelijke karakter te versterken.

Voordat de plannen voor dit deel van de wijk verder ingevuld worden, moet zekerheid komen of bij het viaduct aan de Oudenoord zoals gepland een Randstadspoorstation komt. In afwachting hiervan krijgen alle Mitros-woningen in dit gebied komend jaar een onderhoudsbeurt om ze tot 2012 goed te kunnen blijven verhuren.

Conclusie voor bestemmingsplan

De herontwikkeling van Nijenoord is niet meegenomen in dit bestemmingsplan, aangezien de plannen nog niet ver genoeg uitgekristalliseerd zijn. Zodra dit wel het geval is, zal voor deze ontwikkeling een aparte procedure doorlopen worden.

Ahornstraat

Op het braakliggende terrein aan de Ahornstraat wordt op korte termijn nieuwbouw gerealiseerd. Het gaat om 83 appartementen in de huursector. De appartementen worden in de bestaande rooilijnen van de Ahornstraat en de Laan van Engelswier gebouwd en worden wat hoger dan de huidige flats aan de Ahornstraat en Omloop (5 bouwlagen). De hoek met de Laan van Engelswier zal dichtgezet worden met bebouwing. De bebouwing mag hier maximaal uit 6 lagen bestaan. Onder de bebouwing zal een halfverdiepte parkeervoorziening worden gerealiseerd. In het nieuwe blok mag maximaal 1 opening gemaakt worden (geen poort of overbouw).

Er zal een extra hoge begane grondlaag gerealiseerd worden om ook niet-woonfuncties (dienstverlening) mogelijk te maken.

Conclusie voor bestemmingsplan

Aangezien voor deze ontwikkeling een vrijstellingsprocedure is doorlopen en het bouwplan bekend is, is het voor het bestemmingsplan in feite een bestaande situatie. Het bouwplan is met een gedetailleerde bestemming vastgelegd.

Heringastraat

Na onderzoek is gebleken dat renovatie van de woningen niet haalbaar is. De woningen zullen gesloopt worden en plaatsmaken voor nieuwbouw. Deze wordt 2 lagen met een kap. De Heringastraat wordt behouden. Deze ontwikkeling wordt met een globale woonbestemming mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

De Heringastraat ligt aan de rand van Ondiep, tegenover de Plantage en in de buurt van de Amsterdamsestraatweg. Naast winkels zijn er in de Plantage voorzieningen voor ouderen aanwezig. Gezien de ligging is de Heringastraat vooral geschikt voor ouderen. Ook voor andere kleine huishoudens die gericht zijn op contacten in de buurt is het gebied interessant. Het realiseren van een woonmilieu met een stedelijke traditionele uitstraling ligt hier voor de hand. Onderzocht wordt of het mogelijk is om twee beeldbepalende panden aan de Royaards van Hamkade en de Mariëndaalstraat te behouden.

Conclusie voor bestemmingsplan

Voor deze ontwikkeling is reeds een bouwvergunning verleend. De ontwikkeling is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt met een gedetailleerde bestemming.

Plantage

Ook vanuit Levenslustig Ondiep wordt aan de Plantage een belangrijke rol toebedacht. Het moet het "kloppend hart" van de wijk worden. Er bevindt zich nu al een groot aantal voorzieningen zoals de bibliotheek, het wijkbureau, activiteiten van Portes en het zorgteam van ContinU. In een levensloopbestendige wijk zijn dergelijke voorzieningen van cruciaal belang. Het ligt voor de hand de bestaande voorzieningenstructuur als vertrekpunt te nemen bij het opstellen van de gewenste structuur voor de levensloopbestendige wijk. Daarmee wordt de Plantage een belangrijke ontwikkellocatie voor Levenslustig Ondiep. Het aantal seniorenwoningen in de onmiddellijke nabijheid van de Plantage zal worden verhoogd.

Conclusie voor bestemmingsplan

De huidige maatschappelijke functies zijn positief bestemd. Bovendien zijn op de verdieping nieuwe maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. Daarmee is een herschikking van functies in het kader van Levenslustig Ondiep, in zoverre die nu bekend en concreet zijn, binnen deze bestemming mogelijk.

Stemvork

De Stemvork, gevormd door de straten van de hoofdontsluitingsstructuur: Nijenoord, Ahornstraat, Royaards van den Hamkade, Omloop en Laan van Chartreuse kent een lineaire laanstructuur met begeleidende wandbebouwing. Uitgangspunt hierbij is dat de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet versterkt wordt. Heel concreet betekent dit het versterken van het groenelaankarakter. In tegenstelling tot de huidige inrichting is de herinrichting gericht op een versmalling van de rijbaan ten gunste van het langzaam verkeer en het groene karakter. Hiermee wordt het karakter van de laan versterkt en het rijgedrag van het doorgaande verkeer op het woongebied afgestemd.

Naast herinrichting van de weg, zal in de toekomst gestreefd kunnen worden naar het renoveren of vervangen van de begeleidende wandbebouwing. Hier zijn momenteel echter nog geen concrete plannen voor. Verder biedt de Stenvork ruimte voor functiemenging. Combinaties van wonen en werken kunnen hier worden gerealiseerd. Ook wordt meer ruimte geboden voor aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf.

Amsterdamsestraatweg

Er is een plan van aanpak voor de Amsterdamsestraatweg opgesteld (vastgesteld door het college van B&W in februari 2005) waarin twintig activiteiten zijn benoemd. Van belang voor de ruimtelijke ordening zijn de volgende: opstellen bestemmingsplan, opstellen brancheplan, herinrichting Plantage, verbetering openbare ruimte, opstellen beeldkwaliteitsplan en het aanpakken van de parkeerproblematiek.

In het brancheplan Amsterdamsestraatweg-Midden (Seinpost adviseurs, juli 2005, vastgesteld door B&W in oktober 2005) wordt ingegaan op het huidige functioneren van het binnen het bestemmingsplan gelegen deel van de Amsterdamsestraatweg. Het (nog) aanwezige winkelaanbod houdt het midden tussen wijkverzorgend (dagelijks aanbod) en stedelijk verzorgend. Door de toename van het aantal niet-winkelfuncties staat de functie van de ASW steeds meer onder druk. Het brancheplan beschrijft de gewenste functionele ontwikkeling van de straat. De plantage moet het zwaartepunt voor de detailhandel worden en daarmee meer een centrumfunctie krijgen.

Conclusie voor bestemmingsplan

Ten aanzien van detailhandel en dienstverlening is zoveel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten van het brancheringsplan. Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 4.

3.3. Mogelijk toekomstige ontwikkelingen

Op een aantal locaties binnen het omvangrijke plangebied van Ondiep zijn mogelijk ontwikkelingen te verwachten. Hiervan is melding gemaakt tijdens de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan.

De ontwikkelingen zijn echter nog onvoldoende duidelijk en het is ook niet voldoende zeker of ze daadwerkelijk zullen plaatsvinden binnen de planperiode van 10 jaar. Om die reden is, mede gelet op de planmethodiek (zie paragraaf 1.4), ervoor gekozen deze mogelijke ontwikkelingen niet mee te nemen in het bestemmingsplan en de bestaande situatie te bestemmen.

Het betreft echter ontwikkelingen waar de gemeente niet op voorhand afwijzend tegenover staat en dat de gemeente in beginsel bereid is om, ook binnen de planperiode van 10 jaar, met de initiatiefnemers (en in overleg met andere belanghebbenden zoals omwonenden) te onderzoeken of de door hen gewenste ontwikkelingen mogelijk zijn. Indien de uitkomsten daarvan binnen 10 jaar al tot concrete ontwikkelingen leiden en daarvoor voldoende draagvlak bestaat, zal daaraan in principe medewerking worden verleend middels het voeren van een vrijstellingsprocedure of het in procedure brengen van een planherziening.

Concreet gaat om de volgende ontwikkelingen:

- a. mogelijk toekomstige woningbouw achter de Hogelanden WZ 20;
- b. het wijzigen van het gebruik van het pand Royaards van den Hamkade 14;
- c. herinrichting binnenterreinen.

a. Woningbouw achter Hogelanden WZ 20

De eigenaren van dit terrein hebben aangegeven het huidige gebruik ervan (verhuur en opslag voor kampeerauto's) te willen verplaatsen buiten Utrecht en het vrijkomende terrein te benutten voor woningbouw. Volledige zekerheid is over deze ontwikkeling echter niet over te geven.

De gemeente staat niet per definitie afwijzend tegen woningbouw op deze locatie en is daarom in beginsel bereid om daar te zijner tijd, mits onder belanghebbenden, zoals omwonenden, voldoende draagvlak bestaat en de concrete bouwplannen stedenbouwkundig inpasbaar zijn, een planherziening te overwegen.

b. Gebruikswijziging Royaards van den Hamkade 14

De eigenaar van dit pand, woningcorporatie Mitros, heeft aangegeven 5 woningen in de Heringastraat en 5 woningen aan de Royaards van den Hamkade te gaan verhuren voor de huisvesting van 10 mensen met een verstandelijke handicap. De verhuur betreft eengezinswoningen die worden ingericht als twee zelfstandige wooneenheden. De bedoeling is dat de begeleiding van de bewoners plaatsvindt vanuit een zogenaamde inloopwoning. Het pand Royaards van den Hamkade 14 leent zich hier, ook qua locatie, uitstekend voor.

Het is op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan echter niet duidelijk of deze ontwikkeling doorgang zal vinden. De gemeente staat hier echter niet per definitie afwijzend tegenover en is daarom bereid, ook binnen de planperiode van 10 jaar en mits onder belanghebbenden, zoals omwonenden, voldoende draagvlak bestaat een planherziening te overwegen.

c. Herinrichting binnenterreinen

In de wijk Ondiep komt van oudsher bedrijvigheid en functiemenging voor. Vooral in de jaren '60 van de vorige eeuw bevatte de wijk nog veel kleinschalige bedrijvigheid, zoals loodgieters, aannemers, garage- en schildersbedrijven. Veel van de bedrijvigheid strekte zich uit tot op de binnenterreinen.

Deze bedrijven zijn in de loop der jaren vaak verhuisd naar industrie- of bedrijventerreinen, op een aantal binnenterreinen is de bedrijvigheid nog aanwezig. Ook komt het voor dat de bedrijven vertrokken zijn, maar de bebouwing er nog staat. Bedrijven die nu nog gevestigd zijn op dit soort binnenterreinen, kunnen binnen de huidige milieunormen blijven functioneren en zijn daarom positief bestemd.

Na sluiting van de bedrijven mogen eventueel kleine, niet-milieubelastende, bedrijfjes intrek nemen in de binnenterreinbebouwing, hoewel sloop van de bebouwing en herinrichting van de binnenterreinen eigenlijk de voorkeur heeft. Dit soort binnenterreinen biedt namelijk vaak een rommelige aanblik, omdat er in het verleden niet of nauwelijks aandacht bestond voor het bebouwen van binnenterreinen, of er (bijvoorbeeld op grond van het vigerende bestemmingsplan) onvoldoende mogelijkheden waren dat tegen te gaan. In de praktijk blijkt herinrichting echter vaak moeilijk: het betreft bebouwing en terreinen van verschillende eigenaren met verschillende belangen en verschillende meningen over het gebruik ervan. Concrete initiatieven ontbreken en het bestemmingsplan bestemd daarom de bestaande situatie.

Tijdens de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan bleek echter dat er mogelijk initiatieven zijn voor in ieder geval het binnenterrein dat omsloten wordt door woningen aan de Amsterdamsestraatweg-Lelystraat-Esdoornstraat-Violenstraat.

De gemeente is positief over herinrichting van dit soort binnenterreinen en is daarom in beginsel bereid om daar te zijner tijd, mits onder belanghebbenden, zoals omwonenden, voldoende draagvlak bestaat en de concrete herinrichtingsplannen stedenbouwkundig inpasbaar zijn, een planherziening te overwegen. Van belang is hierbij wel op te merken, dat bebouwing in principe niet hoger mag zijn dan 1 bouwlaag en dat de gemeente van mening is dat woningbouw op dit soort locaties ongewenst is vanwege de relatief beperkte ruimte en de relatief slechte bereikbaarheid van dit soort binnenterreinen. Daarnaast is wonen een functie die over het algemeen meer naar buiten gekeerd is dan bedrijvigheid, met negatieve consequenties op de privacy van omliggende woningen.

Onderstaand is het programma voor Ondiep beschreven, dat is ontleend aan de Ruimtelijke Visie Ondiep (2002) en de Wijkvisie Ondiep (2003). Benadrukt wordt dat slechts een deel van het programma in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt. Om een goed overzicht te bieden van de totale ontwikkelings- en herstructureringsplannen wordt naast het programma dat door middel van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt ook een overzicht geboden van het totaal.

4.1. Wonen

Programma

In totaal zullen circa 1.200 woningen worden gesloopt en 1.300 woningen worden gerealiseerd. Het aantal nieuwbouwwoningen ligt enigszins hoger dan het aantal te slopen woningen. Er zijn twee nieuwbouwlocaties waar niet hoeft te worden gesloopt (Ahornstraat en Marnixlaan, respectievelijk 75 en 60 sociale huurappartementen). Andere potentiële nieuwbouwlocaties die genoemd zijn in de ruimtelijke visie en waar niet hoeft te worden gesloopt zijn langs de Royaards van den Hamkade en op de huidige sportvelden. Deze locaties zijn qua realisatie erg onzeker en daarom niet meegenomen in het programma. De nieuwbouw van woningen zal gemiddeld ongeveer in dezelfde dichtheid plaatsvinden als in de huidige situatie.

In het programma zijn de locaties die vanaf 2013 zullen worden gesloopt niet programmatisch onderverdeeld naar koop en huur en appartementen en eengezinswoningen. Het gaat voornamelijk om de locaties Nijenoord Oost en West. In deze gebieden is de eventuele komst van een Randstadspoor met een station bepalend voor de ontwikkeling. Voor deze locaties is de nieuwbouw daarom aangeduid als onbekend, met de aanname dat evenveel woningen zullen worden teruggebouwd als worden gesloopt.

Het aantal en type woningen zal niet drastisch wijzigen. Bij de bepaling van het woningprogramma op sloop/nieuwbouwlocaties is uitgegaan van ongeveer eenzelfde verdeling tussen eengezinswoningen en gestapelde woningbouw. In totaal worden 1.300 woningen nieuwgebouwd.

De verhouding tussen de gestapelde woningen en eengezinswoningen komt uit op 40% appartementen en 60% eengezinswoningen. De verhouding tussen koop en huur is 59% koop en 41% huur. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de DUO-afspraken, die uitgaan van minimaal 33% sociale huur.

In totaal zullen 575 woningen worden gerenoveerd. Het betreft voornamelijk eengezinswoningen. Deze staan in de Bomenbuurt en in een deel van de Fruitbuurt en Het Witte Wijk. Van de krap 2.100 huurwoningen zullen er 286 worden verkocht.

Het gehele programma wordt uitgevoerd over een periode van 12 jaar. De periode is opgedeeld in 3 fases van elk 4 jaar. De sloop is gelijkmatig over de 3 perioden verdeeld. In de eerste fase zullen uitsluitend sociale huurwoningen worden gebouwd. In fase 2 en 3 ligt de nadruk op koopwoningen; in fase 2 bedraagt het percentage koopwoningen 70% en in fase 3 bedraagt het percentage koopwoningen 69%. Nieuwbouw onbekend, dus de sloopnieuwbouw na 2013, is hierbij buiten beschouwing gebleven.

Een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van het woningprogramma is het behouden van voldoende sociale huurwoningen voor de zittende bewoners. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen, worden in de eerste fase alleen sociale huurwoningen gebouwd en is de fasering van projecten zodanig dat er over de gehele periode voldoende huurwoningen beschikbaar zijn voor bewoners die hun woning moeten verlaten vanwege de sloopplannen.

Het woningprogramma beoogt een leidraad te zijn voor de aanpak van Ondiep als geheel. Het geeft aan op welke wijze de woningvoorraad in Ondiep in de loop der jaren wordt veranderd en verbeterd. Over de programmaonderdelen die voor de eerste fase gepland staan, is meer be-

kend dan over de onderdelen die in de derde fase plaatsvinden. Zo wordt in het woningprogramma wel uitgegaan van sloop/nieuwbouw in de deelgebieden Nijenoord oost en west, maar bestaan er nog geen programma's voor de nieuwbouw in deze deelgebieden. Bij elk deelgebied zal, wanneer dit gebied aan de beurt is, worden bekeken of de voorgenomen ingreep nog de juiste maatregel is.

Kijkend naar de ligging, de positie en de kwaliteiten van de wijk binnen Utrecht en de eisen vanuit de doelgroepen gelden de volgende algemene uitgangspunten voor het woningprogramma:

- structuur:
 - evenwicht tussen sloop-nieuwbouw/renovatie en de bestaande bebouwing (programma moet er toe leiden dat het karakter van de wijk niet geheel verloren gaat door sloop/nieuwbouw, de vernieuwingen moeten aansluiten op het bestaande);
 - langs de assen in het gebied een stedelijke woonmilieu;
 - in de binnengebieden een rustig, groen en dorps milieu;
 - in de gebieden in Nijenoord een stedelijk woonmilieu in hogere dichtheid;
- doelgroepen:
 - bewoners die dat willen, kunnen in de wijk blijven wonen;
 - de DUO-afspraken (33% huur en 66% koop);
- economische haalbaarheid:
 - financieel betaalbaar programma.

Onderbouwing

Om te komen tot een onderbouwd woningprogramma zijn twee onderzoeken gedaan: Mitros heeft een marktvisie opgesteld voor Ondiep (Mitros & Amstelland Ontwikkeling, 1999) en een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder de huurders (Quintis, 2002).

In de marktvisie Ondiep (Mitros & Amstelland Ontwikkeling, 1999) is aangegeven voor welke doelgroepen Ondiep een aantrekkelijke locatie zou kunnen zijn. Hierbij is gekeken naar de huidige en toekomstige positie van de wijk in Utrecht. In deze visie is hierover het volgende opgenomen.

Ondiep heeft een aantal sterke punten, zoals de ligging dichtbij het centrum en de Vecht, winkelvoorzieningen aan de Plantage en de Amsterdamsestraatweg en een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en auto. Ook de dorpse uitstraling van de wijk is een sterk punt. De woningvoorraad bestaat echter voor het grootste deel uit goedkope huurwoningen, vaak van matige of slechte kwaliteit. Door gebruik te maken van een aantal kansen en ontwikkelingen, kunnen in Ondiep ook andere doelgroepen aangetrokken worden.

Een van de ontwikkelingen is de groeiende vraag van stedelijk georiënteerde huishoudens, die in het centrum van de stad willen wonen. Dit heeft geleid tot een grote vraag en explosieve prijsstijgingen in het centrum. Hierdoor is de aandacht van huishoudens meer naar de aangrenzende wijken verschoven, zoals Wittevrouwen, Lombok en ook Pijlsweerd. De verwachting is dat dit uitschuifproces van popularisering van woonmilieus aan de randen van het centrum aanhoudt.

Hoewel de woningvoorraad in Ondiep kwalitatief niet vergelijkbaar is met Wittevrouwen of Lombok, zou in Ondiep een soortgelijk transformatieproces kunnen plaatsvinden. Het zal hierbij vooral gaan om huishoudens die de prijzen van de woningen in de binnenstad en populaire wijken niet willen of kunnen betalen. Uitgangspunt is dat Ondiep een meer gevarieerde woonwijk wordt waar jonge, stedelijk georiënteerde starters op de woningmarkt en de huidige bewoners samenwonen. Het gaat hierbij om gezinnen, ouderen en 1- en 2-persoonshuishoudens. Dit zijn huishoudens die al langere tijd in Ondiep wonen, huishoudens die op contacten in de buurt zijn gericht en huishoudens gericht op het centrum van de stad. Punt van aandacht hierbij is het vinden van een goede mix tussen de huidige bewoners en de nieuwe bewoners.

Uit het woonwensenonderzoek (Quintis, 2002) onder de bewoners van huurwoningen is het volgende naar voren gekomen:

- het merendeel wil een eengezinswoning (3 of 4 kamers) met tuin in de goedkope of betaalbare huursector; hierbij gaat het zowel om gezinnen, 1- en 2-persoonshuishoudens en senioren;
- onder de huurders zijn veel senioren (ongeveer de helft) die een voor ouderen geschikte woning wensen;
- de huurders wensen een veilige, schone en rustige wijk met laagbouw en veel groen;
- gevraagd naar de drie favoriete woonlocaties in de regio vulde 70% Ondiep in, 20% heeft alléén Ondiep als voorkeurswijk opgegeven;
- het merendeel van de huurders heeft een laag inkomen.

De uitkomsten van het woonwensenonderzoek komen grotendeels overeen met de eisen die de doelgroepen aan de woning stellen. Wel valt op dat 1- en 2-persoonshuishoudens in Ondiep ook een voorkeur hebben voor een eengezinswoning.

4.2. Kantoren en bedrijven

Programma

Het programma voor kantoren en bedrijven richt zich op het versterken van de wijk economie door het mogelijk maken van functiemenging op sommige locaties binnen het plangebied. Het doel van functiemenging is het versterken van het economisch draagvlak in de wijk. Er bestaan verschillende mogelijkheden om tot functiemenging te komen:

- mogelijk maken van beroep-aan-huis;
- mogelijk maken van woon-werkunits;
- het mogelijk maken van meerdere bestemmingen.

Binnen dit plangebied worden deze mogelijkheden ingezet, afhankelijk van de locatie en de verhouding van economische functies met de woonfunctie.

Voor het plangebied wordt in zijn algemeenheid gestreefd naar het combineren van wonen en werken. Gezien de beperkte ruimte en de randvoorwaarde dat aanwezige bedrijvigheid geen hinder mag opleveren voor de woonfunctie, lenen kleinschalige ondernemingen zich het beste voor functiemenging. Een voorbeeld van deze functiemenging is het Bedrijvencentrum Lumax, gevestigd in de voormalige drukkerij aan Ondiep Zuidzijde. Hier kunnen kleinschalige ondernemingen op maat gesneden ruimte huren. Een bedrijfsverzamelgebouw is niet voor alle kleinschalige ondernemingen dé oplossing, zeker in de beginfase. Mogelijkheden om aan huis (binnen de woonruimte) een beroep/bedrijf uit te kunnen oefenen zijn cruciaal: uit onderzoek van het Ministerie van Economische zaken blijkt landelijk dat 60% van alle ondernemingen en zelfs 90% van alle zakelijke ondernemingen/dienstverleners start in een ruimte in de woning. Gezien het belang van werkmogelijkheden in de woonomgeving wordt in dit bestemmingsplan veel waarde gehecht aan het faciliteren van functiemenging. De functiemenging wordt voorgestaan langs de ontsluitende wegen: de Amsterdamsestraatweg, Stenvork, Marnixlaan en Anton Geesinkstraat. Deze gebieden zijn goed bereikbaar en kennen (deels) al een situatie met functiemenging.

Onderbouwing

In het Economisch Profiel Utrecht 2010 (2003) wordt een visie gegeven op de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkelingen voor de stad. Utrecht wil een ontmoetingsplaats zijn voor talent, waar perspectiefrijke ondernemingen zich vestigen en bewoners door goede opleidingsmogelijkheden en een prettig leefklimaat een getalenteerde beroepsbevolking vormen. Om dit waar te maken, is een aantal sectoren aangewezen waar de gemeente zich in stimulerende/faciliterende zin de komende periode extra op wil richten. Hieronder bevinden zich twee groepen die voor het plangebied van direct belang zijn: de detailhandel en het Midden- en Kleinbedrijf (MKB). Het MKB wordt essentieel geacht, gezien de werkgelegenheid die het verschaft, de rol die het vervult als bron van innovatie en de mogelijkheid tot zelfontplooiing die zelfstandig ondernemerschap mensen biedt.

Het Strategisch kader kleinschalige bedrijfshuisvesting (2000) gaat in op de huisvestingsbehoeften van startende, doorgroeiende en volwassen kleinschalige ondernemingen. Uit een vraag-aanbodanalyse blijkt dat kleinschalige ondernemingen vaak moeilijk aan geschikte en

betaalbare huisvesting kunnen komen. In het kader worden verschillende manieren geschetst om het aanbod aan bedrijfshuisvesting te verbeteren. Zo worden het vergroten van de mogelijkheden om een onderneming in de woonruimte onder te brengen en het realiseren van bedrijfsverzamelgebouwen (panden waarin meerdere kleinschalige ondernemingen tegen aantrekkelijke voorwaarden een ruimte kunnen huren) genoemd. Ook ruimte bieden voor realisatie van woon-werkeenheden (woningen waarin speciaal daartoe ontworpen ruimten voor bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen) en kleinschalige bedrijfsunits zijn wat dit betreft mogelijkheden.

In het rapport "Gemengde stad, sterke stad" (1999), worden de waarde en de mogelijkheden van functiemenging onder de loep genomen. Geconstateerd wordt dat het mengen van wonen met niet-hinderlijke economische activiteiten veel voordelen op kan leveren. Redenerend vanuit bewoners van de wijk zorgen economische functies voor werkgelegenheid en levendigheid in het straatbeeld. Daarnaast geldt dat met name ruimte voor startend ondernemerschap in de wijk (kleinschalige bedrijfshuisvesting) kan bijdragen aan zelfontplooiing van de bewoners (de uitdaging van het "eigen baas zijn") en integratie van minderheden. De aanwezigheid van woonruimte draagt bij aan de veiligheid op momenten buiten de werktijden (sociale controle). Gezien deze voordelen worden behoud en waar mogelijk een gewenste stimulering van functiemenging, als uitgangspunten van gemeentelijk beleid aangemerkt. Geconcludeerd wordt dat functiemenging in woongebieden het beste plaats kan vinden door werkfuncties ruimte te geven op de begane grond op goed bereikbare locaties met voldoende parkeergelegenheid. In het rapport worden suggesties gedaan om functiemenging vorm te geven, zoals vergroting van de mogelijkheden voor het uitoefenen van een beroep aan huis en het mogelijk maken van realisatie van kleinschalige bedrijfshuisvesting. Gezien het hierboven al beschreven belang van werkmogelijkheden in de woonomgeving wordt in dit bestemmingsplan veel waarde gehecht aan het faciliteren van functiemenging.

4.3. Detailhandel, horeca en dienstverlening

Programma

Het programma voor detailhandel en dienstverlening richt zich op het versterken van de detailhandelsstructuur aan de Amsterdamsestraatweg.

In februari 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders het Plan van Aanpak Werken aan een nieuw perspectief voor de Amsterdamsestraatweg (ASW-Midden) vastgesteld. De doelstelling van het Plan van Aanpak luidt als volgt: "Het – in gezamenlijkheid met partijen als vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente – structureel verbeteren van het economisch functioneren, de leefbaarheid en het ondernemersklimaat van de ASW".

Deze doelstelling wordt bereikt door de geconstateerde problemen in de straat de komende jaren op een slagvaardige wijze aan te pakken. Hierbij zal gebruikgemaakt worden van straatmanagement, bestuurlijke aanpak, etc. Overigens is bewust gekozen om de inzet vooralsnog te beperken tot de ASW-Midden. Dit vanwege de beperkt beschikbare capaciteit en middelen.

Een belangrijk aandachtspunt vormt de branchering in de straat, welke al geruime tijd een ongewenste verandering ondergaat.

Problematiek

De winkelfunctie staat in de ASW-Midden al geruime tijd onder druk terwijl de dienstverlening in omvang toeneemt. De ASW-Midden is op dit moment dan ook geen uitgesproken winkelstraat meer, maar veel meer een stadsstraat. Met het nog wel aanwezige winkelaanbod hinkt de straat op twee gedachten: een lokaal, wijkverzorgend koopcentrum met een volledig aanbod aan dagelijkse branches versus een detailhandelsaanbod dat zich (ook) richt op het stedelijke niveau. Dit hinken op twee gedachten draagt er toe bij dat de twee verzorgingsniveaus (lokaal wijkverzorgend en bovenlokaal stedelijk) ruimtelijk gezien niet duidelijk gegroepeerd zijn in de ASW-Midden. Iets wat er juist toe zou bijdragen om de ASW-Midden een duidelijker gezicht te geven.

De detailhandelsfunctie en sfeer staat steeds meer onder druk door niet-detailhandelsfuncties. Dit zit in de sfeer van dienstverlening, welke niet of nauwelijks een bijdrage levert aan het winkelklimaat. Beluizen, geldtransferdiensten, gokhallen en import-exportzaken zijn hiervan voorbeelden. Ook de aanwezige horeca levert geen bijdrage aan het winkelklimaat (of doet er zelfs

afbreuk aan vanwege een slechte uitstraling) én zorgt voor overlast. In dit verband kan onder meer het groeiende aantal afhaalzaken worden genoemd.

Doelstelling brancheplan

In het Plan van Aanpak is als één van de activiteiten het opstellen van een brancheplan opgenomen. Het brancheplan beschrijft de gewenste functionele ontwikkelingsrichting van de straat en beoogt een duidelijk kader te scheppen voor onder andere ondernemers en eigenaren bij de invulling van commercieel vastgoed in de straat. Voor het straatmanagement vormt het brancheplan het uitgangspunt om te komen tot de gewenste invullingen van leegstaande winkelruimten en het sturen van ontwikkelingen in de straat. Het plan vormt tevens een toetssteen voor de gemeente voor toekomstige invullingen van bedrijfsruimten.

Brancheplan ASW-Midden

Het brancheplan omvat de volgende uitgangspunten:

- Een evenwichtiger opbouw van de ASW-Midden door het creëren van een kloppend (boodschappen)hart, herkenbare deelmilieus en enkele herkenbare "ankers" in het langgestrekte gebied.
- Een clustering van functies in voornoemde deelmilieus die elkaar versterken.
- Het tegengaan van de ontwining van de ASW-Midden door minimaal de huidige verhouding winkelfuncties en niet-winkelfuncties in stand te houden.
- Een toename van het winkelaanbod kan plaatsvinden in het dagelijkse aanbod en in mindere mate het niet-dagelijkse aanbod.
- De groei van dienstverlening wordt aan banden gelegd.
- Voor horeca wordt geen substantiële uitbreiding voorzien. Uitzondering hierop vormt de Plantage, waar gelet op de specifieke locatiekwaliteiten, gepoogd wordt (weer) één restaurant-eetcafé te vestigen welke in staat zijn nieuwe doelgroepen naar de ASW-Midden te trekken. Wel wordt voor horeca ingezet op een kwaliteitsverbetering van het huidige aanbod.
- Voor belwinkels en afhaalzaken, die een negatieve invloed hebben op het vestigingsklimaat voor winkels en andere in de straat gevestigde functies, dient te worden ingezet op een "uitsterf beleid". Dit betekent dat bij het vertrek van een dergelijke functie uit een pand, niet meer een soortgelijke functie kan terugkeren.

De volgende toekomstige ontwikkeling van de ASW-Midden wordt nagestreefd.

- ASW vanaf Marnixlaan (Marnixlaan-Van Beuningenplein en Marnixlaan-2^o Daalsedijk): winkelfunctie behouden, zoveel mogelijk in doelgerichte, niet-dagelijkse branches. Niet streven naar een concentratie van het huidige aanbod vergelijkend winkelen (modisch aanbod).
- ASW Centraal (Van Beuningenplein-Acaciastraat en 2^o Daalsedijk-Asterstraat): winkelfunctie verder versterken door met name in te zetten op extra dagelijks aanbod (onder andere discount) en eventueel doelgericht niet-dagelijks (klein, routinematig).
- De Plantage: ontwikkelen van dit winkelplein tot "kloppend hart" van de ASW-Midden, met een goed aanbod aan dagelijkse winkels en overige publiekgerichte voorzieningen.
- ASW tot spoorviaduct: behoud en verdere stimulering van het gemengde karakter. Daarbij met name inzetten op zakelijke dienstverlening met balie en kleinschalige bedrijfshuisvesting. Zakelijke dienstverleners zonder baliefunctie kunnen een plek vinden in het nabijgelegen bedrijfsverzamelgebouw Lumax.

Uitvoering brancheplan

Waar mogelijk is in het bestemmingsplan de doelstellingen van het brancheplan verwerkt. Een daadwerkelijke branchering is echter in een bestemmingsplan niet op te nemen. Wel zijn overlast gevende functies specifiek bestemd zodat uitbreiding niet en afname van het aantal functies op termijn wél mogelijk is.

Voor de Amsterdamsestraatweg (ASW) en de Plantage is het Brancheplan als volgt verwerkt in het bestemmingsplan.

Vanaf spoor tot Acaciastraat/Asterstraat

Vanwege de wens het gemengde karakter op dit deel van de ASW verder te stimuleren, is hier zowel publiekgerichte dienstverlening als zakelijke dienstverlening toegestaan. De voorkeur

gaat uit naar zakelijke dienstverlening met baliefunctie, omdat zakelijke dienstverleners zonder baliefuncties prima terecht kunnen in bedrijfsverzamelgebouw Lumax. Het bestemmingsplan kan echter geen onderscheid maken tussen dienstverlening met en dienstverlening zonder baliefunctie, vandaar dat alle vormen van zakelijke dienstverlening in dit deel van de ASW zijn toegestaan.

Vanaf Marnixlaan tot Van Beuningenplein/2^e Daalsedijk

In dit deel van de ASW krijgt de winkelfunctie meer ruimte dan in het andere GD-gebied op de ASW. Zakelijke dienstverlening wordt ontmoedigd. Vandaar dat in dit gebied – naast detailhandel – alleen publiekgerichte dienstverlening is toegestaan en geen zakelijke dienstverlening.

Pand ASW 283

Dit pand heeft een detailhandelsbestemming. Specifiek voor dit pand is geregeld dat ook op de verdieping detailhandel en publiekgerichte dienstverlening mogelijk is. Ook is de mogelijkheid nog open voor een extra horecavestiging op de Plantage. Als de markt daar interesse in heeft, zou dit pand goed met horeca kunnen worden gevuld.

Pand ASW 281/Plantage 1B

Dit pand is momenteel in eigendom van een particulier, die op de 1^e verdieping woont. De begane grond wordt gebruikt voor horeca. Die bestemming blijft wenselijk voor dit pand. Om eventuele leegstand tegen te gaan (wat ook voor dit in het hart van het winkelgebied strategisch gelegen pand onwenselijk is) krijgt dit pand (zowel begane grond als eerste verdieping) een dubbelbestemming: horeca en detailhandel. De eerste verdieping krijgt daarnaast vanwege het huidige gebruik tevens bestemming wonen.

Extra horeca D-vestiging op Plantage

Om de levendigheid van de Plantage te vergroten, is ervoor gekozen een extra horeca D-vestiging toe te staan op de Plantage. Omdat de gemeente afhankelijk is van marktwerking, is niet te plannen welk pand aan de Plantage zich daar het beste voor leent.

Aangezien de Plantage het beoogde "kloppend hart" van het winkelgebied is, is gekozen voor een extra horeca D-vestiging. Daarmee is namelijk de kans het grootst dat het een horecavestiging is die detailhandelondersteunend is. Ook gezien de gevoeligheid van dit gebied (nog steeds relatief veel criminaliteit, overlast en gevoel van onveiligheid door bepaalde horecavestigingen elders op de ASW) is een zwaardere horecacategorie op voorhand niet wenselijk. Mocht de markt daar rijp voor zijn, dan is de vestiging van een kiosk een mogelijkheid die de gemeente verder zal onderzoeken.

Naast het bestemmingsplan is dus flankerend beleid noodzakelijk. In de ASW-Midden is door de (beleidsmatige) aandacht voor de straat een aantrekkelijk instrumentarium voorhanden. Hierdoor worden de kansen om op effectieve wijze te gaan sturen op de branchering vergroot. Voorbeelden zijn een pandenbank en de stimuleringsregeling ASW-Midden. Met laatstgenoemde regeling kunnen ondernemers en eigenaren worden "beloond" indien zij meewerken c.q. een bijdrage leveren aan een betere branchering van de ASW-Midden.

Voor de vestiging van detailhandel buiten de Amsterdamsestraatweg geldt dat het draagvlak voor de verspreid door de buurten gevestigde winkels in de afgelopen periode sterk is afgekalfd. De detailhandel binnen het plangebied wordt zoveel mogelijk geconcentreerd op één locatie (Amsterdamsestraatweg inclusief De Plantage). Om deze winkellocatie ook daadwerkelijk als winkelhart voor Ondiep te kunnen laten fungeren, is het niet de bedoeling dat er zich op nieuwe locaties elders in Ondiep detailhandelsvoorzieningen vestigen.

Onderbouwing

Naast het hierboven genoemde brancheplan, dat specifiek ingaat op de Amsterdamsestraatweg is het meer algemene detailhandelsbeleid van de gemeente neergelegd in de nota "Boodschap aan winkels", vastgesteld door de raad op 29 juni 2000. In de nota worden relevante trends en ontwikkelingen op het gebied van detailhandel geanalyseerd. Een belangrijke constatering is dat het draagvlak voor de verspreid door de buurten gevestigde winkels in de afgelopen periode sterk is afgekalfd. De toegenomen mobiliteit van bewoners, gecombineerd met de wens om in één keer en het liefst op één plaats de boodschappen voor de hele week te doen, zijn hiervan belangrijke oorzaken.

Om voor alle bewoners bereikbare en kwalitatief toereikende detailhandelvoorzieningen te behouden, is ervoor gekozen om de detailhandel zoveel mogelijk te concentreren op een beperkt aantal locaties verspreid over de stad. Deze locaties, die gezamenlijk de detailhandelstructuur van de stad vormen, kennen een zekere hiërarchie die aansluit bij de verschillende soorten van "boodschappen doen" en het draagvlak dat daarbij benodigd is. De top van deze hiërarchische structuur wordt gevormd door het stadscentrum (groot qua omvang en verscheidenheid in aanbod, met een bovenregionale functie) met daaronder de stadsdeelcentra, de wijkcentra en aan de basis van de piramide de buurtcentra (bescheiden qua omvang, qua aanbod afgestemd op dagelijkse boodschappen en bedoeld voor klanten uit de directe omgeving). Om deze fijnmazige structuur niet onderuit te halen, worden er buiten de aangewezen buurt-, wijk- en stads(deel)winkelcentra geen nieuwe "losse" detailhandelvoorzieningen toegestaan. Dit zou het (soms al behoorlijk onder druk staande) draagvlak voor de centra uit de detailhandelstructuur afzwakken, waardoor hun voortbestaan bedreigd wordt.

4.4. Maatschappelijke voorzieningen

Programma

Voor Ondiep is het wensbeeld een revitalisering van de huidige maatschappelijke voorzieningen. Een belangrijke project hierbij is "Levenslustig Ondiep". Dit project is op dit moment in uitvoering, met de bewoners, gemeente, provincie, corporatie, welzijns- en zorgaanbieder als meest betrokken partijen. Ondiep is door de provincie Utrecht gekozen als pilot om tot de realisatie van een levensloopbestendige wijk te komen. De gemeente Utrecht grijpt het project "Levenslustig Ondiep" aan om in de wijk Ondiep het concept van de woonservicezone te realiseren. Met het concept woonservicezone beoogt de gemeente het realiseren van een wijk of buurt van circa 10.000 inwoners, waarbij voor iedereen in alle levensfasen een samenhangend aanbod van woonvormen, diensten, welzijnsactiviteiten en zorgvoorzieningen aanwezig is. Kortom, een wijk of buurt waarin mensen van alle leeftijden zich thuis (blijven) voelen. Het concept van de woonservicezone sluit goed aan bij de visie van de provincie op een levensloopbestendige wijk. Er zijn drie locaties als voorzieningencuster aangemerkt: het Thorbeckepark, het Boerhaaveplein en de Plantage. De contouren van de toekomstige voorzieningstructuur Ondiep zijn in grove lijnen uitgezet.

Het Thorbeckepark neemt binnen het project een prominente plaats in. In 2002 heeft de gemeente Utrecht IPSV-subsidie gekregen voor het project, dat is gestart onder de naam "Trendpark". De voorzieningen op het sportpark en de functie van buurthuis Ons Ondiep (in de huidige situatie gevestigd aan het Boerhaaveplein) worden geconcentreerd op het sportpark. Doel is om samen met alle betrokkenen (verenigingen, bewoners, Mitros en gemeente) te komen tot een multifunctioneel voorzieningencentrum dat als kloppend hart van de wijk kan fungeren. Uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn verwoord in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, dat in de eerste helft van 2007 door de gemeenteraad van Utrecht zal worden beoordeeld. De uitgangspunten voor dit plan zijn:

- handhaving van de speelcapaciteit van de sportvelden en het creëren van ruimte door aanleg van twee kunstgrasvelden en een natuurgrasveld;
- een nieuw sportpaviljoen voor DHC '04, ter vervanging van de huidige twee gebouwen waarin de kantines en kleedkamers zijn ondergebracht;
- een multifunctioneel voorzieningengebouw met sport- en welzijnsfuncties;
- een openbaar park voor de wijk;
- een ontsluiting voor autoverkeer aan de Royaards van der Hamkade;
- een ontsluiting voor langzaam verkeer aan de Thorbeckelaan;
- circa 88 koopappartementen, waarvan tweederde goedkoop en eenderde middelduur en duur.

De Plantage kan in aansluiting op reeds aanwezige functies en de intentie de Plantage en de Amsterdamsestraatweg direct er omheen als het winkelhart van de wijk te versterken ook als zorgcentrum gaan fungeren.

Onderbouwing

Door de gemeente is het Integraal Accommodatiebeleid ontwikkeld. Dit beleid heeft tot doel om in de gehele gemeente Utrecht kwalitatief goede huisvesting voor multifunctionele voorzieningen te realiseren. Als pilot in het kader van het integraal accommodatiebeleid is voor de gehele wijk Noordwest een wijkvoorzieningenplan opgesteld waarin het wensbeeld voor de voorzieningen sociale infrastructuur wordt geschetst.

Het plan geeft inzicht in:

- het wenselijke aanbod van accommodaties naar omvang, kwaliteitsniveau en spreiding;
- uitvoeringsprogramma wijkvoorzieningenplan Noordwest, bestaande uit werkstructuur, faseringen en prioriteitstelling en stappenplan.

Op basis van het wijkvoorzieningenplan wordt een (wijk)uitvoeringsprogramma opgesteld, waarin de projecten voor de eerste vier jaar staan geprogrammeerd en een doorkijk wordt gegeven voor de volgende 4 jaar.

4.5. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Utrecht gaat met het GVVP uit van de volgende opbouw van het stedelijke netwerk auto:

1. De hoofdstructuur maakt de stad als geheel bereikbaar met de (vracht)auto, voor verplaatsingen van en naar Utrecht en voor verplaatsingen van wijk naar wijk. De hoofdstructuur bestaat uit:
 - de RING Utrecht: de parallelbanen¹⁾ van de snelwegen rond Utrecht en de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU); de RING vormt de schakel tussen het landelijke net van auto-snelwegen en de primaire en secundaire assen;
 - primaire assen, die de kerngebieden bereikbaar maken; het grootste deel van het auto-verkeer naar de kerngebieden gaat via deze assen;
 - secundaire assen, die zorgen voor aanvullende bereikbaarheid van de kerngebieden.De hoofdstructuur is middels het GVVP vastgelegd en vormt uitgangspunt voor alle gemeentelijke plannen.
2. Door het stedelijk verkeer te bundelen op de hoofdstructuur ontstaan zo groot mogelijke verblijfsgebieden. In de wijken krijgen verkeersveiligheid en leefmilieu prioriteit. De wijkontsluitingswegen (50 km/h) zorgen voor de aansluiting van de wijken op de hoofdstructuur en een goede bereikbaarheid van de wijk- en buurtvoorzieningen (onder meer voor bevoorradend verkeer). Autoverkeer en het ontsluitend openbaar vervoer rijdt bij voorkeur via de wijkontsluitingswegen de wijk in en uit. De rest van de wijk is verkeersluw en wordt zo veel mogelijk ingericht als 30 km/h-gebied.

Aan de westkant van Ondiep loopt de Marnixlaan als primaire as, die in noordelijke richting aansluit op de Ring Utrecht. In zuidelijke richting is de Marnixlaan de belangrijkste verbinding van de wijk richting A2 en A 12 (via de Cartesiusweg). Voor de Marnixlaan geldt dat de maximumsnelheid 50 km/h bedraagt en dat er fietspaden en parallelvoorzieningen voor de ontsluiting van de aanwonenden aanwezig zijn.

Centraal in het gebied loopt de zogenaamde Stenvork (Laan van Chartroise, Omloop, Ahornstraat en Royaards van den Hamkade). De wegen van de Stenvork leiden het verkeer vanuit de verblijfsgebieden naar de primaire assen (Marnixlaan en Oudenoord-Kaatstraat).

De volgende wegen in het plangebied zijn in het GVVP aangemerkt als wijkontsluitingsweg:

- Oudenoord;
- Ahornstraat;
- Royaards van den Hamkade;
- Laan van Chartroise;
- Omloop.

1) Deze zijn nog niet langs alle snelwegen die deel uitmaken van de RING aanwezig of gepland. Dit is echter wel het wensbeeld van Utrecht.

De wijkontsluitingswegen hebben een maximumsnelheid van 50 km/h. Ook bevinden zich in overeenstemming met de inrichtingseisen van Duurzaam Veilig langs deze wegen fietspaden of stroken.

Bij de totstandkoming van plannen in de wijk mag van de in het GVVP aangewezen wijkontsluitingswegen worden afgeweken, mits dit goed beargumenteerd wordt, er elders in de wijk een alternatieve route wordt ingericht als wijkontsluitingsweg en (daarmee) de ontsluiting van de wijk voor openbaar vervoer en auto op peil blijft. In Ondiep is de Amsterdamsestraatweg een dergelijke wijkontsluitingsweg.

De overige wegen in het plangebied vormen aaneengesloten verblijfsgebieden en hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. In verblijfsgebieden worden het autoverkeer en langzaam verkeer gemengd afgewikkeld.

De genoemde wijkontsluitingswegen en de primaire assen, alsmede een route langs de Jagerskade/Zandpad en een in de nabije toekomst aan te leggen fietsroute langs het spoor Utrecht-Amersfoort maken deel uit van de hoofd fietsroutes in het gebied.

Parkeren

In het gebied is sprake van een grote parkeerdruk, met name rond de Amsterdamsestraatweg. Ook is sprake van een overloop van het parkeren ten behoeve van de Amsterdamsestraatweg naar de ernaast gelegen Daalsebuurt. Dit wordt mede ingegeven door het feit dat op de Amsterdamsestraatweg sprake is van een betaald parkeerregime en in de Daalsebuurt niet. Daarnaast is er rondom de Plantage sprake van een parkeertekort. Door herinrichting van het plein van de Plantage wordt parkeerruimte toegevoegd. Hierdoor worden circa 20-25 parkeerplaatsen toegevoegd. Vanuit het bedrijventerrein is geen sprake van parkeeroverlast.

Het actuele parkeerbeleid van de gemeente Utrecht is vastgesteld in de nota "Parkeren, een kwestie van kiezen" (2003); hierin zijn de kaders van het nieuwe parkeernormenbeleid vastgelegd. Voor de nieuw te realiserende functies gelden de meest actuele parkeernormen zoals deze binnen de gemeente Utrecht gelden. De huidige normen zijn opgenomen in de "Parkeernormen 2004". Deze normen worden opgelegd via de bouwverordening. In de voorschriften is verwezen naar de bouwverordening. Deze blijft derhalve van toepassing ten aanzien van parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij en in gebouwen.

Het uitgangspunt is dat, rekening houdend met de kenmerken van de locatie en de functie, het parkeren op eigen terrein, bij voorkeur ondergronds, opgelost dient te worden¹⁾. De normen zijn niet exact vastgelegd, maar zijn gedefinieerd binnen een bandbreedte, teneinde optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij het realiseren van bouwplannen. In uitzonderingsgevallen kunnen afwijkingen boven de bandbreedte op hun merites worden beoordeeld²⁾. Indien er een afwijking is onder de minimale norm, omdat de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein onmogelijk is, wordt nagegaan of extra parkeerruimte in de openbare ruimte gecreëerd kan worden. Als de parkeerplaatsen niet in de openbare ruimte kunnen worden aangelegd, dient de aanvrager zorg te dragen voor alternatieve parkeergelegenheid³⁾.

Het bestemmingsplan maakt een aantal nieuwbouwprojecten mogelijk. Voor twee van deze projecten zijn reeds bouwvergunningen verleend; parkeren is in deze procedure meegenomen. De Kleine Wijk is opgenomen als uit te werken woonbestemming; ondergronds parkeren is mogelijk gemaakt. Daarnaast kan worden opgemerkt dat er sprake is van vervanging van de bestaande woningen.

-
- 1) Voor grootstedelijke ontwikkelingen wordt voor het gehele te ontwikkelen projectgebied een parkeerbalans opgesteld, waarbij integraal wordt aangegeven welke parkeervoorzieningen nodig zijn en voor welke doelgroep. Hierbij is dubbelgebruik van parkeervoorzieningen het uitgangspunt.
 - 2) Wanneer bijvoorbeeld een evident werkgelegenheidsbelang voor de gehele stad Utrecht aan de orde is, zou een partij die de bandbreedte wil overschrijden door de gemeente in de gelegenheid moeten worden gesteld het evenwicht tussen economie, werkgelegenheid, bereikbaarheid en leefbaarheid te herstellen.
 - 3) Voorbeelden van alternatieve parkeergelegenheid zijn onder meer het huren van parkeergelegenheid bij derden, het gebruikmaken van een nabijgelegen bedrijf of transferium of een oplossing in het kader van park- of vervoersmanagement.

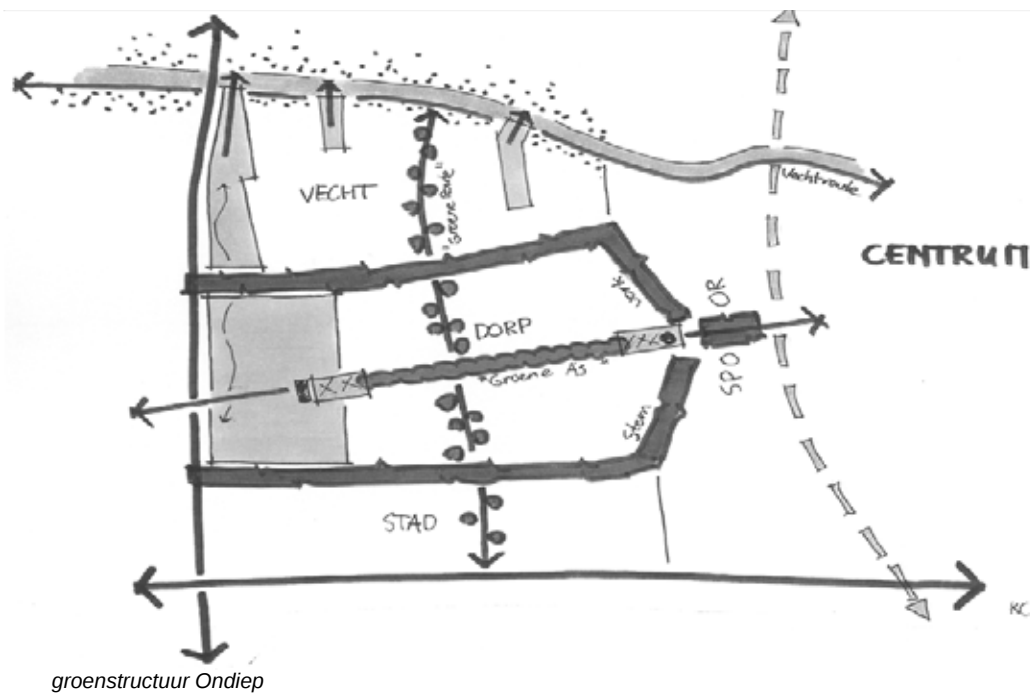
Openbaar vervoer

Per openbaar vervoer wordt het gebied ontsloten door een aantal stads- en streekbuslijnen. De streekbuslijnen in de richting Amsterdam, Breukelen en Maarssen, alsmede de stadsdienst tussen Zuilen en Oudwijk rijden een route over de Amsterdamsestraatweg, met binnen het plangebied op meerdere plaatsen haltes. De stadsbussen in de richtingen Hoograven, Zuilen, Kanaleneiland en Overvecht rijden een route over de Nijenoord, Omloop en Laan van Chartreuse. Ook op deze route wordt op meerdere plaatsen binnen het plangebied gehalteerd. De doorstroming van de bussen over deze hoofdroutes is slecht. Maatregelen in het kader van de verbetering van de doorstroming kunnen echter niet met het bestemmingsplan geregeld dan wel opgelost worden.

Daarnaast rijdt over de St. Josephlaan-Marnixlaan een stadslijn die de NS-stations Overvecht en Lunetten met elkaar verbindt. Vrijwel alle genoemde lijnen halteren eveneens bij het NS-station Utrecht Centraal. De loopafstand tot een bushalte in Ondiep bedraagt vrijwel nergens meer dan 250 m. Gezien de frequentie en dichtheid van de buslijnen is de ontsluiting per openbaar vervoer redelijk tot goed te noemen.

4.6. Groen

Het groene karakter en de gebruikswaarde van het groen moet worden vergroot. Het streven is daar waar mogelijk het groen te verruimen of beter te benutten (ruimtelijke visie 2015). Ook het collegeprogramma is gericht op versterking van groen in en om de stad. Hierbij is een belangrijk uitgangspunt dat bij nieuwbouwprojecten drie procent ruimte voor groen en spelen wordt gerealiseerd.



In de ruimtelijke visie 2015 worden de wenselijke ontwikkelingen van de wijk geschetst. De gewenste ontwikkelingen die betrekking hebben op het groen worden kort toegelicht.

De Vecht en haar groene lobben

Gestreefd wordt naar het vergroten van de betekenis en de oriëntatie op het buitengebied en op de Vecht. Zoals het behouden en realiseren van open zichtrelaties vanuit de wijk naar de Vecht. Aan de Vecht bevinden zich groene vingers of lobben die de wijk binnendringen, daar waar mogelijk zullen deze lobben vergroot worden en in directe relatie worden gebracht met de Vecht. Dit kan worden bereikt door de groene lobben geleidelijk over te laten gaan in een groene zoom/oever aan de Vecht. Deze groene vingers zijn belangrijke herkenningspunten voor de achterliggende wijk, daarom is het inrichten van verblijfsplekken met een oriëntatie op de Vecht

van belang (banken, verlichting en eventueel een steigertje). Ook kan verhoging van de natuurwaarde langs de Vecht een bijdrage leveren aan de groene leefkwaliteit van Ondiep.

Het sportpark

Voor een mogelijke herstructurering van het Sportpark worden de volgende uitgangspunten genoemd: meer openbaarheid, recreatief medegebruik, meer park voor de buurt en mogelijkheden voor woningbouw aan de rand van het park.

Deze doelstelling is alleen mogelijk bij herstructurering van de velden, dubbel gebruik van velden en voorzieningen en door het aantal voetbalvelden te verkleinen.

De stemvork

Het versterken van de stemvork; het behoud en waarnodig de ontwikkeling van een robuuste laanboombeplanting. Dat zijn bomen 1e grootte aan weerszijde van het straatprofiel.

De Marnixlaan

De laanbomen langs de Marnixlaan zijn van betekenis voor de bomenstructuur van de stad. Gestreefd wordt naar behoud en ontwikkeling van deze bomenlaan.

Centrale as

De Boerhavelaan vormt de as van het middengebied en Ondiep. De twee uiteinden, het sportpark en het Boerhaveplein markeren de centrale as. Om het tuindorp karakter te versterken en de verblijfskwaliteit te verhogen zal de centrale as groen worden ingericht en bestemd worden voor langzaam verkeer.

Groene dwarsverbinding door Ondiep

Voor een betere dooradering in de oost-westrichting worden de herinrichting van de straat Ondiep en een nieuwe mogelijke dwarsverbinding vanuit het midden van het plein bij de Plantage voorgesteld. Het Ondiep krijgt, met een knipoog naar het verleden een nieuw continue profiel; aan een zijde van de straat worden weer voortuinen gemaakt en aan weerszijde van de straat worden bomen geplant. Zo ontstaat een herkenbare en groene verbinding tussen de Vecht en de Amsterdamsestraatweg.

Natuur

In de Nota Stadsnatuur voor Utrecht is voor de Vecht en de oevers het natuurdoeltype zoetwater levensgemeenschap en mozaïek moeras vastgelegd.

Het verbindingsmodel Hermelijn is van toepassing op de verbindingszones langs de sporen en de Marnixlaan. Doelsoorten zijn de hermelijn, de zandhagedis en dagvlinders, begeleidende soorten zijn kleine zoogdieren en struweelvogels. Als het gebied voor de doelsoorten geschikt wordt gemaakt, dan is de verwachting dat de begeleidende soorten ook gebruik zullen maken van deze verbinding.

Recreatie

De verbeteringsmogelijkheden voor de recreatieve ruimten spitsen zich vooral toe op het verbeteren van de routes naar de scholen, speelplekken en de stedelijke speel- en groenvoorzieningen in de aanliggende wijken.

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

De volgende milieuaspecten zijn van belang:

- geluidshinder;
- milieuhinder bedrijvigheid;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- geurhinder;
- bodemkwaliteit;
- waterhuishouding;
- ecologie;
- archeologie;
- duurzaam bouwen.

Dit hoofdstuk gaat in op deze verschillende milieuaspecten.

5.1. Gemeentelijk milieubeleidskader

Milieubeleidsplan 2003-2008

Het Milieubeleidsplan (MBP) 2003-2008 is vastgesteld op 5 februari 2004 door de gemeenteraad.

Het MBP 2003-2008 vormt het beleidsmatig kader voor het milieubeleid van de gemeente in genoemde periode. Het milieubeleid is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid op korte termijn én op het leveren van een bijdrage aan de duurzaamheid van de stad op de lange termijn, door het benutten van de Utrechtse dynamiek. Het accent ligt op integraal en gebiedsgericht werken, dat is de basis.

Prioriteit bij de uitvoering van het MBP

De leefbaarheid van de stad vormt een centraal thema in het collegeprogramma. Dit betekent dat hieraan prioriteit wordt gegeven en dat de doelstellingen voor de thema's lucht, geluid en externe veiligheid, die in belangrijke mate bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, uit het Milieubeleidsplan worden gerealiseerd.

Aan de duurzaamheidsthema's energie, duurzaam bouwen en duurzaam ondernemen wordt aandacht gegeven bij herontwikkeling van gebieden door het werken met gebiedsstreefbeelden milieu en de reguliere advisering bij ontwikkelingslocaties.

De doelstellingen voor het thema groen sluiten aan bij gemeentelijk beleid (Kadernota Stadsnatuur 1998 en de Nota "Regionaal Groen in de Stadsrand" 2000) en zijn tevens in lijn met landelijk beleid.

De doelstellingen voor het thema bodem sluiten aan bij het landelijk beleid (Nationaal Milieubeleidsplan 3). In de doelstellingen is opgenomen het maken van het bodembeleidsplan. In het bodembeleidsplan, gereed in 2004, wordt het kader gegeven voor het beschermen, beheren en waar nodig saneren van de bodem.

Voor het thema afval zijn de activiteiten en de doelstellingen gericht op het schoonhouden van de leefomgeving en het voorkomen van het ontstaan van zwerfafval, samen met bewoners, en tevens gericht op het hergebruik van herbruikbaar afval.

Het thema water wordt in het kader van het waterplan uitgewerkt naar doelstellingen en activiteiten.

5.2. Wegverkeer- en spoorweglawaaai

Het bestemmingsplan Ondiep maakt op twee locaties ontwikkelingen mogelijk (Het Kleine Wijk en Laan van Chartreuse). Voor zover (wettelijk) vereist, is de geluidshinder van alle twee de locaties onderzocht. Hieronder wordt allereerst ingegaan op spoorweglawaaai. Daarna komt het wegverkeerslawaaai aan de orde. Eerst worden daarbij de onderzoeksresultaten voor elke locatie beschreven. Omdat de conclusies van de onderzoeken steeds een grote overlap vertonen, wordt daarna een conclusie voor de twee locaties gezamenlijk beschreven. De akoestische onderzoeken voor beide locaties zijn verantwoord in aparte rapportages.

5.2.1. Spoorweglawaaai

Beleid en wetgeving

Op grond van de Wet geluidhinder (hierna Wgh) bevinden zich langs alle spoorwegen geluidszones. Binnen de geluidszone van een spoorweg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De grootte van een geluidszone kan per traject verschillen. Een overzicht van de zone per traject is op basis van de Wgh vastgelegd in de Regeling zonekaart spoorwegen.

Binnen de geluidszone van een spoorweg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe woningen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Deze mag in beginsel niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Indien het echter om landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële redenen niet mogelijk is om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, maar de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden, kunnen burgemeester en wethouders in bijzondere gevallen een hogere waarde vaststellen. Deze uiterste grenswaarde bedraagt voor woningen voor spoorweglawaaai 68 dB.

Langs het plangebied bevinden zich de spoorlijnen Utrecht-Amersfoort en Utrecht-Amsterdam (respectievelijk trajectnummer 330 en 380). De breedte van de onderzoekszone van het traject van en naar Amersfoort bedraagt 400 m. Van het traject van en naar Amsterdam bedraagt de zonebreedte 600 m. Ook de spoorlijn Utrecht-Woerden (trajectnummer 580) bevindt zich langs het plangebied en heeft een zonebreedte van 500 m.

Onderzoek en conclusie

De twee locaties liggen buiten de in het Besluit geluidhinder 2006 opgenomen wettelijke geluidszone van de genoemde spoorlijnen zodat akoestisch onderzoek naar de geluidshinder ten gevolge van de spoorwegen achterwege kan blijven.

5.2.2. Wegverkeerslawaaai

Normstelling en beleid

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken (stedelijk of buitenstedelijk).

Wanneer de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kan – onder voorwaarden – een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. De in de Wgh vastgelegde uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB (nieuwe woningen versus bestaande wegen). De hogere waarde moet zijn verleend, voordat over het verzoek om vrijstelling wordt beslist.

Onderzoek

Binnen het plangebied liggen twee ontwikkelingslocaties, te weten Het Kleine Wijk en Laan van Chartreuse, waarop nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk worden gemaakt. Door middel van akoestisch onderzoek is voor de nieuw te bouwen woningen aangetoond of er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In verband met de afschermende werking van nabijgelegen bebouwing zijn de berekeningen uitgevoerd volgens SRM II uit het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006". De uitgangspunten voor de berekeningen zijn aangeleverd door de gemeente Utrecht. Een en ander is vastgelegd

in de rapportages Akoestisch onderzoek locatie Het Kleine Wijk en locatie Laan van Chartroise (RBOI, april 2007).

Locatie Het Kleine Wijk

Gezoneerde wegen

In en rond het plangebied bevindt zich een aantal gezoneerde wegen. Het betreft de Sint Josephlaan/Marnixlaan, de Laan van Chartroise en de Royaards van den Hamkade. De Laan van Chartroise en de Royaards van den Hamkade hebben een onderzoekszone van 200 m (binnenstedelijke situatie met 2 rijstroken). De onderzoekszone van de Sint Josephlaan/Marnixlaan bedraagt 350 m (binnenstedelijk situatie met 4 rijstroken). Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/h.

Voor de locatie is nog geen gedetailleerd bouwplan bekend. In het berekeningsmodel is daarom over de ontwikkelingslocatie een zogenaamd grid van waarneempunten gelegd, zodat de geluidscontouren ten gevolge van het verkeer op de wegen op meerdere hoogten inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

Uit de berekeningen uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode II (SRM II), blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de Marnixlaan de 48 dB-contour zich bij een waarneemhoogte van 4,5 m op een afstand van circa 162 m uit de as van de weg. De afstand tussen de Marnixlaan en de locatie Het Kleine Wijk bedraagt circa 240 m, zodat geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De 48 dB-contour van de Royaards van den Hamkade ligt op een afstand van 89 m uit de as van deze weg zonder daarbij rekening te houden met afscherming als gevolg van de tussenliggende bebouwing. De ontwikkelingslocatie ligt op een afstand van 190 m uit de as van deze weg, zodat geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Ten gevolge van het verkeer op de Laan van Chartroise bevindt de 48 dB-contour (voorkeursgrenswaarde) zich op een waarneemhoogte van 4,5 m op een afstand van circa 73 m uit de as van de weg. De 63 dB-contour (uiterste grenswaarde) bevindt zich op circa 6 m uit de as van de weg. Hierbij is er geen rekening gehouden met de afschermende werking van de toekomstige bebouwing langs de Laan van Chartroise voor de achterliggende bebouwing. De voorgevelrooi-lijn van de geprojecteerde bebouwing bevindt zich minimaal op 10 m uit de as van de weg. Op deze afstand vanuit de as van de weg bedraagt het geluidsniveau circa 60 dB. Voor de overige woningen in het gebied zal deze bebouwing een afschermend effect hebben en zal de geluidsbelasting aan de gevel van deze woningen onder de 48 dB liggen. Voor de nog te bouwen woningen langs de Laan van Chartroise geldt dat er ten gevolge van het verkeer op de Laan van Chartroise sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar dat de uiterste grenswaarde (63 dB) niet wordt overschreden. Een concreet bouwplan is nog niet bekend, maar uit een eerste stedenbouwkundige verkenning kan worden afgeleid dat de eerste-lijnsbebouwing 50 tot 100 woningen zal omvatten.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Laan van Chartroise aan de gevel van de nieuwe eerste-lijnsbebouwing kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Er zijn een aantal maatregelen aan de bron mogelijk. De eerste mogelijkheid is het beperken van de verkeersomvang, de snelheid of wijziging van de samenstelling van het verkeer. Deze maatregelen zijn alleen mogelijk als de functie van de weg wordt gewijzigd. Dit stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard. De functie van de Laan van Chartroise als gebiedsontsluitingsweg dient ten behoeve van een goede bereikbaarheid te worden behouden. Een andere maatregel aan de bron is herasfaltering van de Laan van Chartroise ter hoogte van de locatie met geluidsarm asfalt. Het toepassen van een geluidsreducerend wegdek zorgt niet voor een reductie van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde en is daarmee akoestisch financieel niet doelmatig. Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidsschermen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Daarnaast wordt het effect van een geluidsscherm voor een groot deel teniet gedaan door een geluidsslek ten gevolge van de onderbrekingen bij de zijstraten.

Geconcludeerd kan worden dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van de eerste-lijnsbebouwing ten gevolge van de Laan van Chartroise te reduceren onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, landschappe-

lijke, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard. Daarom zullen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen.

In de Ontwerp Geluidnota Utrecht is het gemeentelijk hogere grenswaardebeleid vastgelegd. Allereerst vereist dit beleid dat sprake dient te zijn van een ontheffingscriterium. Voor de situatie in Het Kleine wijk gaat dat om het criterium 3: "de woningen vervangen bestaande bebouwing". Naast de eis van een passend criterium stelt het gemeentelijk beleid ook eisen aan het akoestisch klimaat. Voor de wijk Ondiep waaraan het gemeentelijk beleid een groenstedelijk milieu toekent zijn deze eisen:

- elke woning heeft ten minste één gevel met een geluidsniveau dat niet hoger is dan de voorkeurgrenswaarde;
- indien een buitenruimte beschikbaar is ligt deze bij voorkeur aan de geluidsluwe zijde. Als dat niet mogelijk is, is het geluidsniveau in elk geval niet meer dan 5 dB hoger dan de geluidsluwe gevel.

De woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de zijde van de geluidsluwe gevel (ten minste 30% van de geluidsgevoelige ruimtes of 30% van het oppervlak van deze ruimtes).

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat aan een geluidsluwe zijde wordt voldaan als de eerstelijnsbebouwing parallel langs de Laan van Chartreuse wordt gesitueerd.

30 km/h-wegen

Binnen het plangebied bevinden zich de Thorbeckelaan, de Boerhaavelaan, het Ondiep, de Plataanstraat en de Vijgeboomstraat. Deze wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/h en zijn formeel gedezoneerd op grond van de Wgh. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Ook voor deze wegen is naar de ligging van de 48 dB-contour gekeken.

Voor de Boerhaavelaan ligt de 48 dB-contour op 43 m uit de weg en de locatie op 10 m. Ook hier geldt dat de bebouwing aan de Boerhaavelaan een afschermend effect zal hebben op de achtergelegen woningen. De eerstelijnsbebouwing zal op circa 10 m uit de weg gesitueerd worden, hier bedraagt de geluidsbelasting aan de gevel 54 tot 57 dB. Voor de Thorbeckelaan geldt dat de 48 dB-contour op 36 m uit de weg gelegen is. De locatie ligt op 6 m uit de weg. Dit betekent dat de locatie binnen de geluidscontour gelegen is. Kijkend naar de geluidsbelasting aan de gevel van de nieuw te bouwen woningen aan de Thorbeckelaan bedraagt de geluidsbelasting 58 dB. Voor het Ondiep (zuid) ligt de 48 dB-contour op 53 m uit de weg en de locatie op 10 m. De eerstelijnsbebouwing zal op 10 m uit de weg komen te liggen, de geluidsbelasting aan de gevel zal hier 59 dB bedragen. Voor de achtergelegen bebouwing zal sprake zijn van een aanvaardbaar geluidsniveau. Ten gevolge van het verkeer op de Plataanstraat en de Vijgeboomstraat is de locatie buiten de geluidscontour gelegen. Wel is de locatie binnen de geluidscontour van de Boerhaavelaan, de Thorbeckelaan en het Ondiep (zuid) gelegen. Daarmee wordt ten gevolge van het verkeer op deze wegen de voorkeurgrenswaarde van 48 dB overschreden, zoals die zou gelden indien de wegen gezoneerd zouden zijn. Echter, de uiterste grenswaarde (63 dB) zoals die geldt voor gezoneerde wegen, wordt niet overschreden.

Bij een geluidsbelasting rond de 53 dB kan de door het Bouwbesluit vereiste binnenwaarde van 33 dB voor (nieuwe) woningen zonder meer worden gegarandeerd. Gesteld kan worden dat de geluidsbelasting dan aanvaardbaar is en dat er geen zwaarwegende redenen zijn om van de stedenbouwkundige en verkeerskundige inrichting van de locatie af te wijken en over te gaan tot geluidsreducerende maatregelen die hierop ingrijpen. Bij een hogere geluidsbelasting aan de gevel is een verdere onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wenselijk. Dit is het geval met de geluidsbelasting als gevolg van de hierboven genoemde 30 km/h-wegen. Het ligt in de rede voor deze straten maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel te reduceren, te overwegen. Voor geluidsschermen geldt dat deze niet inpasbaar zijn en stedenbouwkundig zeer ongewenst. De maximumsnelheid bedraagt reeds 30 km/h, zodat een snelheidsverlaging ook geen optie is. Een geluidsreducerende wegdekverharding is niet haalbaar vanwege de relatief hoge kosten. Bovendien is een asfaltverharding om verkeerskundige redenen zeer ongewenst. Binnen 30 km/h-gebieden behoort een elementenverharding (klinkers) tot de elementaire wegkenmerken. Maatregelen in het overdrachtsgebied zijn dus niet doelmatig en/of stuiten op overwegende bezwaren. Als de wegen gezoneerde wegen zouden zijn, zou een verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden mogelijk zijn. Daarbij zou aan de gemeentelijke criteria (vervanging van bestaande bebouwing) en aan de gemeentelijke eisen

van een geluidsluwe zijde en buitenruimte kunnen worden voldaan. Omdat maatregelen niet doelmatig zijn of overwegende bezwaren ontmoeten, de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden, een ontheffingscriterium aanwezig zou zijn als het om gezoneerde wegen zou gaan en daarnaast aan de gemeentelijke eisen van een aanvaardbaar akoestisch klimaat kan worden voldaan, kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting.

De nieuwe woningen zullen van aanvullende gevelmaatregelen moeten worden voorzien om de wettelijke binnenwaarde van 33 dB te kunnen garanderen. Daarnaast is het wenselijk dat de woningen zoveel mogelijk parallel aan de betreffende straten worden geprojecteerd, zodat deze een akoestische afscherming vormen voor de achterliggende woningen.

Locatie laan van Chartroise

Gezoneerde wegen

De locatie bevindt zich binnen de 200 m brede geluidszone van de Laan van Chartroise, Omloop en Anton Geesinkstraat. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/h. De stedenbouwkundige setting ligt nog niet vast. Wel is een stedenbouwkundige verkenning beschikbaar in de vorm van een verkavelingstekening. Op basis daarvan is onderzocht wat de geluidshinder aan de gevels van de nieuwe woningen zal zijn. Ten behoeve van eventuele hogere grenswaarden wordt voor het aantal betrokken woningen ten opzichte van de stedenbouwkundige verkenning een zekerheidsmarge van 100% aangehouden.

Uit de berekeningen uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode II (SRM II), blijkt dat geluidsbelasting aan de gevel van 6 tot 12 woningen aan Ondiep (zuid) ten gevolge van het verkeer op de Laan van Chartroise tussen de 50 en 60 dB ligt (inclusief correctie conform artikel 110g Wgh). Voor alle 44 tot 88 woningen aan de Laan van Chartroise zelf ligt de geluidsbelasting op de 59 dB. Voor nog eens 6 tot 12 woningen aan Ondiep (noord) ligt de geluidsbelasting aan de gevel tussen de 49 en de 60 dB. Deze waarden zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar overschrijden de uiterste grenswaarde (63 dB) niet. De geluidsbelasting ten gevolge van de Omloop en de Anton Geesinkstraat blijft beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Om dezelfde redenen als bij de locatie Het Kleine Wijk geldt dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van de woningen ten gevolge van de Laan van Chartroise te reduceren onvoldoende doeltreffend zijn dan wel op overwegende bezwaren ontmoeten. Als ontheffingscriterium voor hogere grenswaarden kan worden uitgegaan van criterium 3 uit de Ontwerp Geluidnota Utrecht: "de woningen vervangen bestaande bebouwing". Daarnaast is ook sprake van criterium 4: "de woningen vormen een doelmatige akoestische afscherming voor andere functies. Hiernaast wordt ook voldaan aan de gemeentelijke eisen voor een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Elke woning kan van een geluidsluwe zijde en eventueel buitenruimte worden voorzien door de voorgestelde bouwvorm waarbij de bebouwing zoveel mogelijk parallel langs de Laan van Chartroise wordt gesitueerd en sprake is van een doelmatige akoestische afscherming. Burgemeester en wethouders zullen worden verzocht om een hogere grenswaarde vast te stellen.

30 km/h-wegen

Binnen het plangebied bevinden zich het Ondiep (noord), het Ondiep (zuid), de Hogelanden Westzijde, Moerbeistraat, Meloenstraat en de Vijgeboomstraat. Deze wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/h en zijn formeel gedezoneerd op grond van de Wgh. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. De geluidsbelasting aan de gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van de Hogelanden Westzijde, Moerbeistraat, Meloenstraat en de Vijgeboomstraat ligt op maximaal 53 dB. Ten gevolge van het Ondiep (zuid) bedraagt de geluidsbelasting aan de gevels van de woningen gelegen aan het Ondiep (zuid) maximaal 58 dB. Voor de woningen op de hoek van het Ondiep (noord) varieert de geluidsbelasting tussen de 48 en 50 dB. Ten gevolge van het Ondiep (noord) varieert de maximale geluidsbelasting op de woningen langs het Ondiep (noord) tussen de 58 en 59 dB. Daarmee wordt ten gevolge van het verkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, zoals die zou gelden indien de wegen gezoneerd zouden zijn. De uiterste grenswaarde wordt echter niet overschreden.

Bij een geluidsbelasting rond de 53 dB kan de door het Bouwbesluit vereiste binnenwaarde van 33 dB voor (nieuwe) woningen zonder meer worden gegarandeerd. Gesteld kan worden dat de geluidsbelasting dan aanvaardbaar is en dat er geen zwaarwegende redenen zijn om van de stedenbouwkundige en verkeerskundige inrichting van de locatie af te wijken en over te gaan tot geluidsreducerende maatregelen die hierop ingrijpen. Dit is het geval bij de geluidsbelasting van de Vijgeboomstraat.

Bij een hogere geluidsbelasting aan de gevel is een verdere onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wenselijk. Dit is het geval met de geluidsbelasting als gevolg van de andere hierboven genoemde 30 km/h-wegen. Het ligt in de reden voor deze straten maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel te reduceren te overwegen. Voor geluidsschermen geldt dat deze niet inpasbaar zijn en stedenbouwkundig zeer ongewenst. De maximumsnelheid bedraagt reeds 30 km/h, zodat een snelheidsverlaging ook geen optie is. Een geluidsreducerende wegdekverharding is niet haalbaar vanwege de relatief hoge kosten. Bovendien is een asfaltverharding om verkeerskundige redenen zeer ongewenst. Binnen 30 km/h-gebieden behoort een elementenverharding (klinkers) tot de elementaire wegkenmerken. Maatregelen in het overdrachtsgebied zijn dus niet doelmatig en/of stuiten op overwegende bezwaren. Als de wegen gezoneerde wegen zouden zijn, zou een verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden mogelijk zijn. Daarbij zou aan de gemeentelijke criteria (vervanging van bestaande bebouwing) en aan de gemeentelijke eisen van een geluidsluwe zijde en buitenruimte kunnen worden voldaan. Omdat maatregelen niet doelmatig zijn of overwegende bezwaren ontmoeten, de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden, een ontheffingscriterium aanwezig zou zijn als het om gezoneerde wegen zou gaan en aan de gemeentelijke eisen van een aanvaardbaar akoestisch klimaat kan worden voldaan, kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting.

De nieuwe woningen zullen van aanvullende gevelmaatregelen moeten worden voorzien om de wettelijke binnenwaarde van 33 dB te kunnen garanderen. Daarnaast is het wenselijk dat de woningen zoveel mogelijk parallel aan de betreffende straten worden geprojecteerd, zodat deze een akoestische afscherming vormen voor de achterliggende woningen.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er voor de woningen in Het Kleine Wijk en in de locatie Laan van Chartroise sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de gezoneerde Laan van Chartroise. Maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel terug te dringen zijn onvoldoende doeltreffend dan wel ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard. Daarom zullen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen. Een overzicht van de hogere grenswaarde is opgenomen in tabel 5.1.

Tabel 5.1 Aan te vragen hogere waarden ten gevolge van de gezoneerde wegen (inclusief correctie aftrek artikel 110g Wgh)

straat	maximale gevelbelasting dB	aantal woningen
<i>Locatie Het Kleine Wijk</i>		
Laan van Chartroise	60 dB	100
<i>Locatie Laan van Chartroise</i>		
Laan van Chartroise	49 dB	6
Laan van Chartroise	51 dB	4
Laan van Chartroise	52 dB	2
Laan van Chartroise	53 dB	4
Laan van Chartroise	54 dB	2
Laan van Chartroise	55 dB	2
Laan van Chartroise	59 dB	88
Laan van Chartroise	60 dB	4

De hogere grenswaarden kunnen worden toegekend omdat voldaan wordt aan de gemeentelijke criteria (vervanging van bestaande bebouwing) en aan de gemeentelijke eisen om een aanvaardbaar geluidsklimaat te garanderen (geluidsluwe gevel en buitenruimte).

Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend voor gezoneerde wegen. De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting ten gevolge van (niet gezoneerde) 30 km/h-wegen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter te worden onderbouwd. De geluidsbelasting ten gevolge van de 30 km/h-wegen is aanvaardbaar omdat maatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen niet doelmatig zijn of overwegende bezwaren ontmoeten, de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden, een ontheffingscriterium aanwezig zou zijn indien het om gezoneerde wegen zou gaan en aan de gemeentelijke eisen van een aanvaardbaar akoestisch klimaat kan worden voldaan. Wel zijn aanvullende gevelmaatregelen nodig om een binnenwaarde van 33 dB te garanderen.

5.3. Industrielawaai

Nabij het plangebied liggen enkele gezoneerde bedrijventerreinen. Het gaat om het industrieterrein Lage Weide en de RWZI Zandpad. Voor deze terreinen is op grond van artikel 53 van de Wgh een geluidszone Industrielawaai vastgesteld. Beide geluidszones liggen binnen het plangebied.

RWZI Zandpad

RWZI Zandpad ligt aan de noordoostkant van het plangebied. Deze bedrijfsactiviteit valt onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Wet milieubeheer (een zogenaamde grote lawaaimaker). In 1991 is een geluidszone voor het terrein van de RWZI vastgesteld, die deels in het gebied van Ondiep ligt. Na de constatering dat bij enkele woningen de geluidsbelasting hoger was dan 55 dB(A) heeft er een sanering plaatsgevonden door aanpassingen bij de RWZI. In de milieuvergunning van 1996 is vastgelegd dat de geluidsbelasting door de RWZI bij woningen binnen de zone niet hoger zal zijn dan 55 dB(A). Momenteel wordt de milieuvergunning van de RWZI aangepast, dit is echter niet als vigerende situatie beschouwd.

De vastgestelde zone Industrielawaai (op basis van de huidige milieuvergunning) is zowel in figuur 7 als op de plankaart opgenomen.

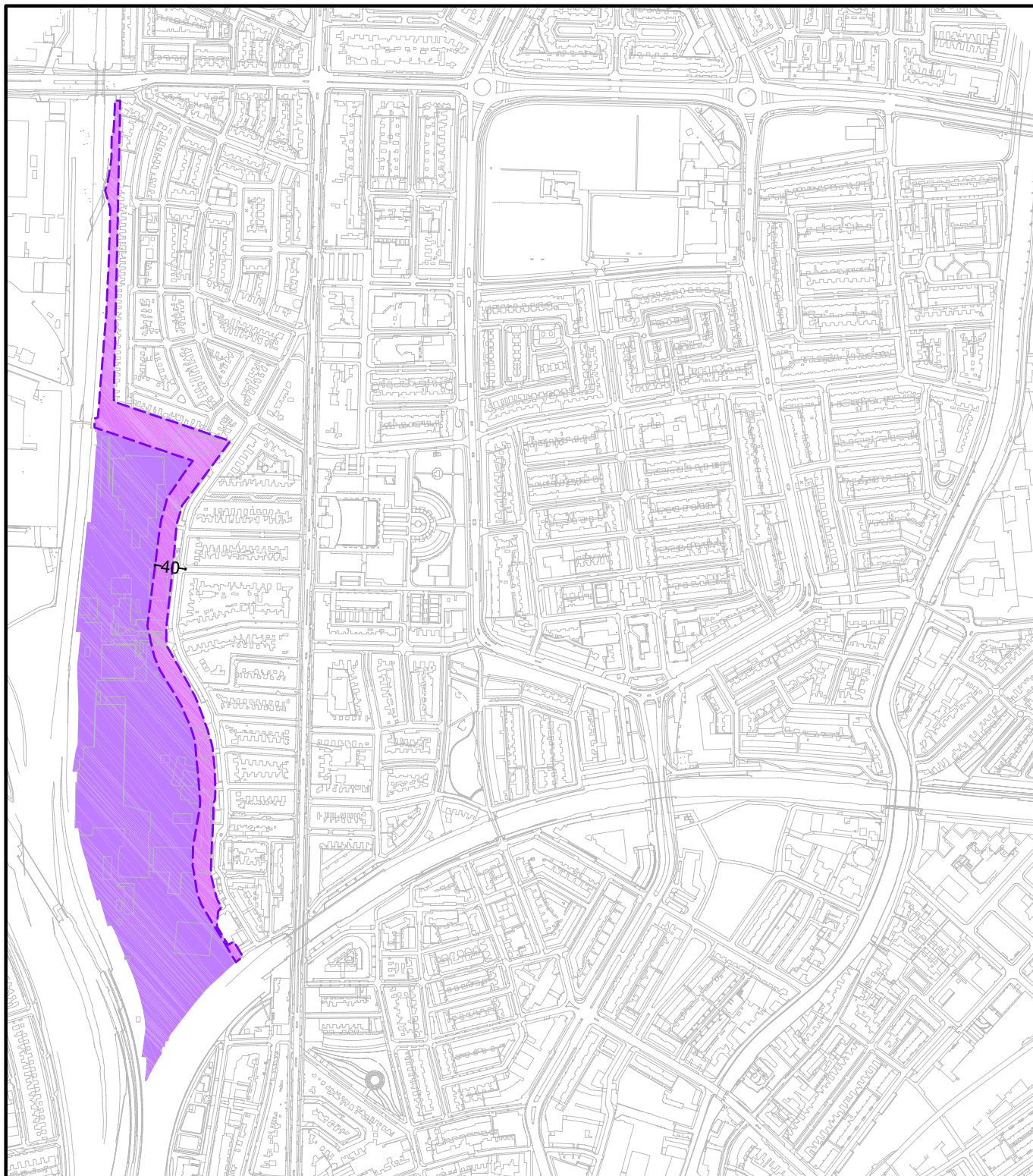
Buiten de zone is de geluidsbelasting lager dan 50 dB(A). Daar hoeft bij nieuwe ontwikkelingen van milieugevoelige functies niet te worden gekeken naar het geluid van de RWZI. Binnen de geluidszone is dat wel noodzakelijk en is akoestisch onderzoek verplicht. Van de nieuwe herstructureringslocaties in Ondiep valt alleen de locatie Laan van Chartroise voor een beperkt deel binnen de geluidszone. Voor dit deel van de locatie is akoestisch onderzoek verricht¹⁾ (zie bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting zowel in de huidige vergunde situatie als in de aangevraagde bedrijfssituatie van de RWZI niet hoger is dan 50 dB(A). Een procedure voor een hogere waarde is daarmee niet nodig voor dit plan.

De overige locaties vallen buiten de geluidszone, toetsing aan de zone is niet noodzakelijk.

Lage Weide

Het industrieterrein Lage Weide ligt ten noordwesten van het plangebied. De vastgestelde zone Industrielawaai ligt voor een heel klein deel in het plangebied (op de St. Josephlaan). Ook deze zone is op de plankaart opgenomen. Binnen deze zone zijn geen herontwikkelingslocaties aanwezig.

1) Gemeente Utrecht, Notitie herstructurering Laan van Chartroise: Geluidsbelasting vanwege RWZI Zandpad, 11 april 2007.



-  bedrijven in de categorie klasse 1 en 2
-  bedrijven in de categorie klasse 3



1 : 7500

5.4. Milieuhinder bedrijvigheid

Algemeen

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient overeenkomstig het vermeldde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening een zorgvuldige milieuhygiënische afweging te worden gemaakt. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Uitgangspunt hierbij is dat milieubelastende en milieugevoelige functies ruimtelijk van elkaar worden gescheiden waar dat noodzakelijk is en zodoende milieuhinder wordt voorkomen.

Ten behoeve van de milieuzonering hanteert de gemeente Utrecht een indicatieve lijst van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1 van de voorschriften). De Utrechtse Lijst van Bedrijfsactiviteiten is afgestemd op de gemeentelijke ervaring en de gemeentelijke visie, bijvoorbeeld het streven naar functiemenging. Met name deze laatste beoogt zoveel mogelijk lichte bedrijvigheid toe te laten in de stedelijke omgeving, mits technische inpassing mogelijk is. In bijlage 2 van de voorschriften wordt de lijst van bedrijfsactiviteiten toegelicht.

Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de adviesafstand tot woningen zou moeten bedragen. Deze afstanden kunnen dus als basis worden gehanteerd. Bij toepassing van de afstanden wordt in het algemeen de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Niet in de lijst opgenomen bedrijven, zoals zakelijke dienstverleners zijn voor het milieu niet relevant.

Milieuzonering

Bij de milieuzonering wordt onderscheid gemaakt in het bedrijventerrein 2^e Daalsedijk en de verspreid aanwezige bedrijfsfuncties in de woonwijk.

Bedrijventerrein 2^e Daalsedijk

De milieuzonering van het bedrijventerrein 2^e Daalsedijk wordt bepaald door de gevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied. De bepalende gevoelige functies zijn de woningen ten oosten en noorden van de bedrijven. In figuur 6 is de milieuzonering van het bedrijventerrein weergegeven. De toelaatbaarheid op het bedrijventerrein varieert van maximaal categorie 2 aan de rand van het terrein tot maximaal categorie 3 richting het spoor. Dit industrieterrein is niet gezoneerd in het kader van de Wgh.

Overig woongebied

De rest van het plangebied is te beschouwen als woonwijk. Het grootste deel van de wijk wordt beschouwd als rustig woongebied. Hier wordt de toelaatbaarheid van bedrijvigheid beperkt tot maximaal milieucategorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Beoordeling gevestigde bedrijven

Op het bedrijventerrein aan de 2^e Daalsedijk is de grootste concentratie van (milieubelastende) bedrijven aanwezig. Daarnaast liggen er verspreid door de wijk diverse, voornamelijk kleinschalige, bedrijven. In bijlage 1 zijn de bedrijven genoemd die in een hogere categorie vallen dan toelaatbaar en bedrijven binnen de categorie 3 en 4. Bedrijven die in een hogere categorie vallen dan toelaatbaar krijgen een subbestemming die een afwijking van het algemene toelatingsbeleid mogelijk maakt voor de huidige activiteiten. Bij de bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen het algemene toelatingsbeleid. Binnen de adviesafstanden van deze bedrijven is het niet gewenst nieuwe milieugevoelige functies toe te laten.

Milieuhinderlijke bedrijven buiten het plangebied

NS Emplacement

Het NS Emplacement (rangeerterrein) bevindt zich buiten het plangebied en behoort tot milieucategorie 4a met een afstand van 300 m tot woningbouw. Rangeerterreinen zijn niet opgenomen in de Utrechtse Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Aan de 2^e Daalsedijk 5-25 is een aantal geluidsmeetpunten gelegen in relatie tot het Spoorwegemplacement. Er vindt aldaar ten opzichte van de streefwaarde (50 dB(A)) een overschrijding plaats van 12-14 dB(A). Op basis van nog uit te voeren maatregelen die in de conceptaanvraag voor de milieuvergunning zijn benoemd, is van geluidsoverschrijding op deze meetpunten geen sprake meer.

RWZI Zandpad

Voor de RWZI geldt dat de aspecten industrielawaai en geurhinder relevant zijn. In paragraaf 5.3 (geluid) respectievelijk 5.8 (geurhinder) wordt hier nader op ingegaan. De RWZI valt in categorie 5, waarvoor een richtafstand van 500 m geldt (maatgevende aspecten zijn geur- en geluidshinder).

Sara Lee/DE

Deze koffiebranderij valt in milieucategorie 5. De te houden adviesafstand tot woningen is dus 500 m (met als maatgevend aspect geurhinder). Deze afstand valt buiten het plangebied en is dus niet van invloed op nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied.

Industrieterrein Lage Weide

De zone industrielawaai van dit industrieterrein Lage Weide ligt net binnen het bestemmingsplangebied Ondiep. Dit industrieterrein en bijbehorende geluidszone hebben gezien de grote afstand geen gevolgen voor nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied.

Nieuwe ontwikkelingen in relatie tot bestaande bedrijven

In en nabij de te herstructureren locaties bevinden zich geen bedrijven die kunnen zorgen voor milieuhinder. De aanwezige bedrijven in of nabij deze locaties vallen allemaal in categorie 1 of 2. Dergelijke bedrijven zullen geen noemenswaardige milieuhinder veroorzaken. Categorie 2-bedrijven in deze gebieden worden niet toelaatbaar geacht.

5.5. Horeca

In het plangebied bevinden zich diverse horecabedrijven, grotendeels geconcentreerd aan de Amsterdamsestraatweg. Het betreft verschillende typen horeca; koffiehuisen, cafés, een nachtclub, verschillende afhaalpunten (snackbar, pizza e.d.). Een aantal van deze horecavestigingen geeft overlast (geluid, parkeerproblemen) voor de omgeving. Buiten de Amsterdamsestraatweg is verspreid een aantal horecavestigingen aanwezig, bijvoorbeeld de snackbars aan de Royaards van den Hamkade en de Morelstraat.

Om de horecafunctie te reguleren wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van de "Lijst van Horeca-activiteiten". Dit is een lijst waarin de meest voorkomende horeca-activiteiten zijn ingedeeld in verschillende categorieën. Hierbij is onderscheid gemaakt in vier categorieën, waarbij categorie D de lichtste vorm van horeca is (zoals een lunchroom) en categorie A de zwaarste (zoals een discotheek). Voor een toelichting op de Lijst van Horeca-activiteiten wordt verwezen naar bijlage 4 van de voorschriften.

Langs de Amsterdamsestraatweg zijn, vanwege het streven naar enige mate van functiemenging ter plaatse en het doorgaande karakter van de straat horecabedrijven uit categorie D en C toegestaan. Voorbeelden hiervan zijn een restaurant en een koffiehuis, maar ook een snackbar en een fastfoodrestaurant. In het overige deel van het plangebied Ondiep zijn, gelet op het overwegende woonkarakter van de wijk, alleen horecabedrijven uit categorie D toegestaan (de lichtste vorm van horeca).

De aanwezige horeca-activiteiten zijn geïnventariseerd en ingeschaald volgens de Lijst van Horeca-activiteiten. Van enkele horeca-activiteiten zijn klachten (meestal over geluid of geur) bekend. Horecabedrijven die in een hogere categorie vallen dan toelaatbaar krijgen een subbestemming die een afwijking van het algemene toelatingsbeleid mogelijk maakt voor de huidige activiteiten. Bij de bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen het algemene toelatingsbeleid.

5.6. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

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 het PR en het GR.

De normhoogte voor het PR bedraagt 10^{-6} /jaar voor gevoelige bebouwing. Voor het GR is een zogenaamde oriënterende waarde vastgesteld. Voor transport bedraagt deze waarde 10^{-4} /jaar bij 10 doden, 10^{-6} /jaar bij 100 doden enz. Het is een oriënterende waarde omdat onder voorwaarden van deze waarde mag worden afgeweken.

In het Provinciaal Beleidsplan 2004-2008 wordt de ambitie uitgesproken voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij kwetsbare bestemmingen een veiliger situatie te creëren, namelijk een kans op overlijden die niet groter is dan 10^{-8} /jaar voor het PR en kleiner dan 0,1 x de oriënterende waarde van het GR. Van deze ambitie kan gemotiveerd worden afgeweken.

Vervoer per spoor

Het plangebied bevindt zich op circa 500 m vanaf de spoorlijn Utrecht-Breukelen. Het maximale PR bedraagt 10^{-8} /jaar op een afstand van 21 m van de as van het baanvak.

Het GR bedraagt circa 1/1.000 van de oriënterende waarde en is derhalve verwaarloosbaar.

Vervoer over de weg

Voor vervoer van LPG en vuurwerk zijn in Utrecht routes vastgesteld. Wanneer transport door Ondiep gewenst is moet daarvoor vrijstelling worden aangevraagd. Aan die vrijstelling kunnen voorwaarden worden verbonden.

Op basis van de gegevens verkregen uit de Routeringsregeling, waarin transporteurs aangeven langs welke wegen gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is bekend in welke maximale frequentie transport door Ondiep plaatsvindt. Alleen over de Cartesiusweg kan door het combineren van de aflevering aan tankstations vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Deze frequentie is zodanig gering dat het PR ver onder de normwaarde voor nieuwe situaties blijft bij gevoelige bebouwing. Het GR blijft ver onder de oriënterende waarde. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen hoeft er dus geen rekening te worden gehouden met de normen van externe veiligheid.

In dit gebied vindt ook incidenteel vervoer van consumentenvuurwerk plaats, waarvoor in alle gevallen ontheffing wordt aangevraagd. De frequentie van bevoorrading is dermate gering dat ook hierdoor geen PR en GR aanwezig is.

Externe veiligheid industriële activiteiten

Er is onderzocht of er zich binnen het plangebied 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 de bedrijven die onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) vallen. Vastgesteld is dat er zich in het plangebied geen Bevi-bedrijven bevinden. Ook bevinden er zich in het plangebied geen invloedsgebieden van Bevi-bedrijven in naastgelegen plangebieden.

In de voorschriften is geborgd dat zich zonder vrijstelling geen Bevi-bedrijf in het plangebied kan vestigen.

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

Vuurwerk

In het plangebied bevindt zich één verkooppunt van consumentenvuurwerk ((tabakswinkel Uysal, Amsterdamsestraatweg 322). Verkoop van consumentenvuurwerk (en bijbehorende opslag) hoeft niet op voorhand te worden uitgesloten, mits voldaan wordt aan het Vuurwerkbesluit. Opslag van meer dan 1.000 kg consumentenvuurwerk is echter niet wenselijk, vanwege de verkeersaantrekkende werking en de parkeerproblematiek. De op basis van het Vuurwerkbesluit geldende veiligheidsafstand voor opslag van maximaal 1.000 kg consumentenvuurwerk is dusdanig klein (8 m in horizontale richting), dat hieraan in de meeste gevallen kan worden voldaan, door de opslagplaats en de deuropening op een juiste wijze op het perceel te projecteren. In het bestemmingsplan worden daarom geen afstandseisen opgenomen. Nadere regulering kan via het milieuspoor plaatsvinden.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is niet van toepassing op vuurwerkopslagplaatsen¹⁾.

5.7. Luchtkwaliteit

Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) opgenomen grenswaarden. In het voorliggende bestemmingsplan zijn diverse ontwikkelingen (herstructurering) opgenomen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van deze ontwikkelingen is.

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk). Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang (zie bijlage 5). In de nabijheid van parkeergarages kan daarnaast de grenswaarde voor benzeen van belang zijn. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.2 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005
benzeen	jaargemiddelde concentratie	10 µg/m ³	tot 2010 vanaf 2010
		5 µg/m ³	

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3 onder a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3 onder b).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

1) Het Vuurwerkbesluit is in tegenstelling tot Besluit externe veiligheid inrichtingen gebaseerd op een "effect"benadering en niet op een "risico"benadering.

Onderzoek wegverkeer en resultaten

In het plangebied wordt een aantal woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Relevant voor de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen op de luchtkwaliteit in de omgeving is de verkeersproductie. Voor alle herstructureringslocaties geldt dat er in principe evenveel zo niet minder woningen (en andere functies) voor terugkomen als de bestaande situatie. Er wordt derhalve van uitgegaan dat er per saldo geen sprake is van extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkelingen. Derhalve is alleen de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingen onderzocht (zie bijlage 2).

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de voorgenomen herontwikkelingen in alle prognosejaren wordt voldaan aan alle grenswaarden van het Blk. Daarnaast blijkt ook dat na realisatie van de parkeergarages voldaan wordt aan de grenswaarde en richtwaarde voor benzeen volgens het Blk. Het aspect luchtkwaliteit vormt voor de realisatie van de parkeergarages dan ook geen belemmering.

Conclusie

Het Blk staat de uitvoering van het project niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.8. Geurhinder

Het landelijk geurbeleid is verwoord in de brief van de minister van VROM aan de Tweede Kamer (juni 1995) welke integraal is opgenomen in de Nederlandse Emissierichtlijn. Hierbij is het beleid erop gericht nieuwe geurhinder te voorkomen waarbij de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd orgaan.

RWZI Zandpad

De geuremissie van de RWZI is getoetst aan de nieuwe geurrichtlijnen betreffende acceptabele hinderniveaus die vanaf 1996 van kracht zijn en inmiddels in NeR zijn vastgesteld.

Voor de RWZI is de geureis voor de bestaande situatie ter plaatse van de dichtstbijzijnde woonbebouwing, 3 ge/m³. Hieruit blijkt dat de RWZI in relatie tot de woonomgeving aan de gestelde norm van 3 ge/m³ voldoet (zie ook figuur 7).

Voor nieuwe situaties geldt de 1 ge/m³-contour (zie figuur 7). Hieruit blijkt dat de 1 ge/m³ voor nieuwe situaties van invloed is op het plangebied. Alleen de herstructureringslocatie Laan van Chartreuse ligt voor een groot deel binnen deze contour. Voor deze locatie geldt dat bestaande woningen door nieuwe woningen worden vervangen met als uitgangspunt dat het aantal gehinderden niet zal toenemen. Vanuit het geurbeleid wordt dit acceptabel geacht.

Alle andere herstructureringslocaties liggen buiten deze contour.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen vormt.

Sara Lee/DE

Het acceptabele niveau met betrekking tot DE van geur bedraagt 4,8 ge/m³. De afstanden voor milieuzonering is in de afbeelding weergegeven als de rode contour. De geurcontouren 2 ge/m³ respectievelijk 1 ge/m³ lopen door het plangebied. Specifiek voor DE is een hoger acceptabel niveau vastgesteld dan hetgeen de NeR als acceptabel hinderniveau hanteert. Voor DE is hier gemotiveerd van afgeweken. Gezien de niveaus van de geurcontouren die in het plangebied doorlopen, ondervinden de te herstructureren locaties geen belemmeringen voor het aspect geurhinder.

5.9. Bodemkwaliteit

Beleid

Goede grond is schaars goed in een stedelijke omgeving. In het plangebied is hoofdzakelijk sprake van de functie wonen. Het is daarom van belang om voor dit gebied met betrekking tot de bodemkwaliteit een hoog ambitieniveau na te streven. Het ambitieniveau van de gemeente Utrecht kan vertaald worden in de volgende punten:

- wegnemen van risico's van bestaande bodemverontreiniging voor mens en milieu;

- voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging;
- wat schoon is, moet schoon blijven en verbeteren van de kwaliteit op termijn; gestreefd wordt om eventueel vrijkomende grond zoveel mogelijk in het plangebied her te gebruiken; tevens wordt bij hergebruik van grond het "stand-still"-principe gehanteerd (de bodemkwaliteit mag niet verslechteren).

Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem gerealiseerd te worden. Dit geldt dus uitdrukkelijk niet alleen voor woningbouw, maar ook voor alle andere functies waarbij een nieuwe inrichting plaatsvindt. Voorafgaand aan een functiewijziging of herinrichting van een gebied dient op basis van ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, namelijk het historisch bodemonderzoek, vastgesteld te worden of ter plaatse geen risico van bodemverontreiniging bestaat. Indien op grond van het historisch onderzoek blijkt dat mogelijk verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden dient ook het tweede deel van het verkennende bodemonderzoek te worden uitgevoerd, bestaande uit een standaard bodemonderzoek.

Bodemkwaliteit plangebied

In het plangebied is beperkte informatie beschikbaar over mogelijke bodemverontreinigingen. In dit gebied zijn enkele gevallen van bodemverontreiniging bekend. Zo vindt op de Amsterdamsestraatweg 312-314 momenteel een bodemsanering plaats.

Voor enkele locaties binnen het plangebied is in 2003 verkennend bodemonderzoek verricht conform NEN 5740¹⁾. Uit de resultaten van dit bodemonderzoek blijkt dat de bodem veelal matig tot sterk is verontreinigd. Dit is niet ongevoel voor stedelijk gebied. In het gebied zijn enkele kleine locaties gevonden alwaar in beperkte mate bodemverontreiniging aanwezig is.

Voor de locatie Ahornstraat is bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740 (UDM, d.d. 23 december 2004). De algehele bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde bestemming die reeds middels een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) mogelijk wordt gemaakt.

Ook voor de locatie Heringastraat is bodemonderzoek volgens NEN 5740 verricht (UDM, d.d. 28 april 2006) en een plan van aanpak gemaakt d.d. 3 mei 2006. In het bodemonderzoek is een kleine spot met sterke PAK verontreiniging aangetroffen. Deze is middels het plan van aanpak gesaneerd (geen ernstig geval, slechts 19 m³). Het evaluatierapport wordt momenteel opgesteld. De overige bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde bestemming.

De locatie Kleine wijk is onderzocht in het reeds eerder genoemde grootschalige bodemonderzoek voor de wijk Ondiep (oktober 2003). In dit deel van Ondiep zijn geen schokkende verontreinigingen aangetroffen.

Voor de locatie Laan van Chartreuse is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Op het moment dat van de uitwerkingsbevoegdheid voor herontwikkeling van deze locatie gebruik wordt gemaakt, dient conform de uitwerkingsregels door middel van bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

5.10. Waterhuishouding

Beleidskader duurzaam stedelijk water

Waterbeheersplan 1996-2000, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (1997)

Het Waterbeheersplan beschrijft de doelstellingen en het beleid voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer. Het beleid is met name gericht op het minimaliseren van water overlast en watertekort, het zoveel mogelijk voorkomen van het inlaten van gebiedsvreemd water van minder goede kwaliteit, het tegengaan van verdroging en het bestrijden van de eutrofiëring. Inmiddels heeft het hoogheemraadschap een uitgebreide studie verricht naar de huidige visie op het waterbeheer, mede in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen en met het oog op klimaatveranderingen. Deze is vastgelegd in de Waterstructuurvisie.

Waterstructuurvisie, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (2002)

In deze Waterstructuurvisie is een langetermijnvisie (voor 2050) en een middellangetermijnvisie (tot 2015) ontwikkeld voor een duurzamer waterbeheer voor het beheersgebied. Mede met het

1) Acorius Advies, Verkennend bodemonderzoek Ondiep en Lauwerecht Utrecht, rapportnr. 0335017/hb, oktober 2003.

oog op klimaatveranderingen (nattere winters, drogere zomers, intensievere buien, hogere rivierafvoeren in de winter, lagere in de zomer) en gelet op de huidige knelpunten in het watersysteem ten aanzien van waterkwaliteit en waterkwantiteit is het noodzakelijk om op een meer duurzame wijze met water om te gaan. In het plangebied speelt het ontwikkelen van een duurzaam waterbeheer in bestaand stedelijk gebied. Ook bij eventuele nieuwbouw wordt van duurzaam stedelijk waterbeheer uitgegaan. In dit gebied gaat het dan met name om schoon water schoonhouden en zo lang mogelijk vasthouden, infiltreren, afkoppelen, daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterd gescheiden riolering en het realiseren van voldoende waterberging.

Utrecht Waterdicht? (1998)

In dit rapport werkt de gemeente Utrecht, in samenwerking met diverse andere partijen, waaronder het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, de strategie uit voor een duurzamere omgang met het regenwater in het stedelijke gebied en met het stadswater. Het stedelijk waterbeheer kent op dit moment een belangrijk knelpunt: de verspilling van (relatief) schone waterstromen (regenwater) en verontreiniging van de stromen tijdens het verblijf in de stad. De gevolgen hiervan zijn zichtbaar, zowel in de stad als daar buiten: verdroging en verontreiniging. De nota Utrecht Waterdicht? biedt strategische uitgangspunten voor het duurzaam omgaan met het stadswater. Er zijn drie duurzaamheidsprijncipes geformuleerd, te weten:

- beperken van de instroom;
- verlengen van het verblijf van water in het stedelijk systeem;
- schoon afvoeren van water uit het systeem.

Gemeentelijk Rioleringsplan (2004) en Waterplan

De gemeente heeft onlangs het Rioleringsplan vastgesteld voor de komende vijf jaar. Dat sluit aan bij de eerder geschetste duurzaamheidsprincipes. Samen met de provincie is de gemeente bezig met het maken van een Waterplan. Waterkwaliteit, watergebruik en waterkwantiteit zijn daarbij leidende aspecten hoe met water in de stad om te gaan. Het gaat daarbij om water dat van buiten de stad de stad in komt, water dat op de stad valt als regen, water dat in de stad verbruikt en geloosd wordt en water dat de stad weer verlaat.

Het waterbeleid van gemeente en waterbeheerders gaat uit van minder belasting van het watersysteem en meer aansluiting op natuurlijke omstandigheden. Doel is om meer water vast te houden, te bergen en pas dan af te voeren. Een en ander vereist meer ruimte voor water, ook in stedelijk gebied. Daarom moet gezocht worden naar aanvullende maatregelen, zoals:

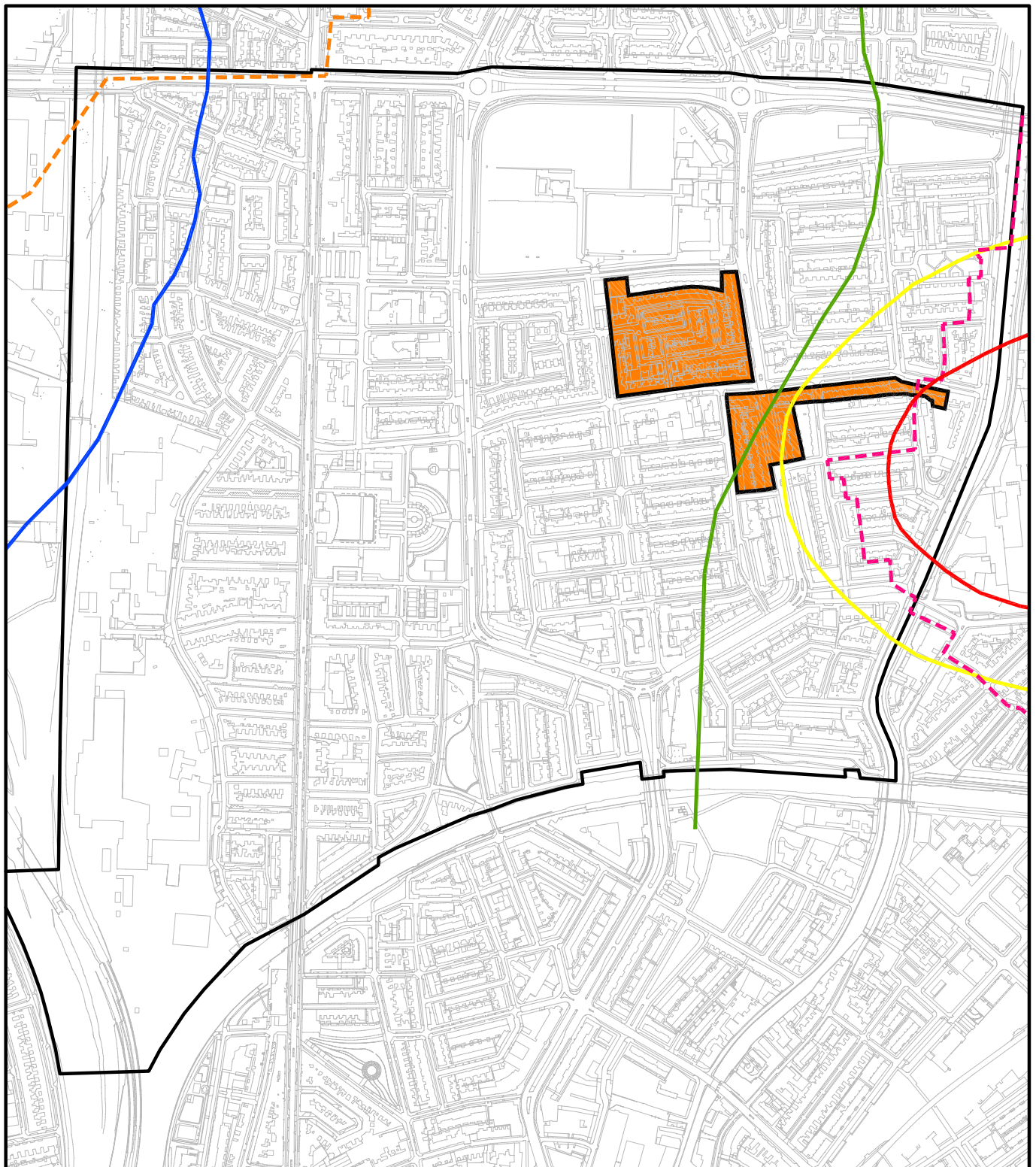
- toestaan grotere fluctuatie (meer dan 10 cm) van waterhoogte in open water;
- afkoppelen van dakoppervlakken van de riolering;
- meer onverhard gebied opnemen: groene linten en groene daken;
- bestaande spuikokers (gedeeltelijk) gebruiken voor opvangen neerslagpiek.

Watertoets

Het plangebied ligt met uitzondering van de Vecht binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Het onderhoud aan de riolering wordt uitgevoerd door de gemeente. De Vecht valt onder het beheer van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De Dienst Waterbeheer en Riolering (DWR) voert voor het hoogheemraadschap het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer uit. Voorts is de Vecht in gebruik als vaarweg, waarbij het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht het vaarwegbeheer voert.

Een belangrijk instrument om ruimtelijke plannen te toetsen op het waterbeleid en het ordenend principe is de watertoets. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het beoordeelde aspect krijgt een wettelijk kader bij het vooroverleg in het kader van het bestemmingsplan waarbij het waterschap een wateradvies uitbrengt over het ontwerpbestemmingsplan. Over de inhoud van de watertoets heeft de gemeente overleg met de verantwoordelijke instanties.

Daarnaast zijn de werkzaamheden vergunningplichtig in het kader van de keur en de Wet Verontreiniging Oppervlaktewater. In het kader van de watertoets is overleg gevoerd met de water-



RWZI

----- zone industrielawaai

— geurcontour (2 ge/m³, 98p)

— geurcontour (1 ge/m³, 98p)

Lage Weide

----- zone industrielawaai

Sara Lee/D.E.

— geurcontour (2 ge/m³, 98p)

— geurcontour (1 ge/m³, 98p)

ontwikkelingslocatie



1 : 7500

beheerder. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft op 17 december 2004 ingestemd met deze waterparagraaf. De schriftelijke reactie van de DWR (in het kader van het artikel 10-overleg ex Bro) is ook verwerkt in deze waterparagraaf.

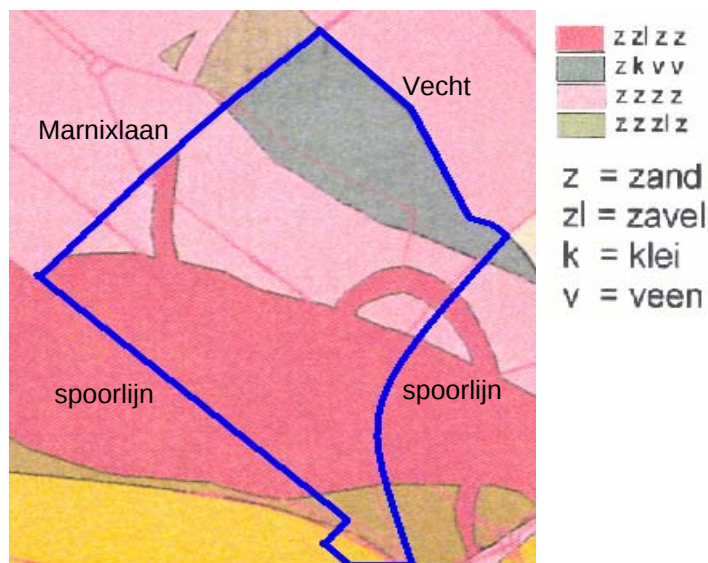
Huidige situatie water, bodem en riolering

Het plangebied ligt waterhuishoudkundig gezien op hoger gelegen boezemland dat vrij afwatert richting de Vecht in het noordoosten. De bodemopbouw van de wijk Ondiep is gevarieerd, maar bestaat voornamelijk uit zand. De tekening geeft de variatie in grondopbouw aan in het plangebied, waarbij vanaf het maaiveld per 50 cm de grondsoort is aangegeven.

De Vecht is boezemwater en heeft een streefpeil van NAP -0,4 m. De Vecht heeft een belangrijke functie in het voorkomen van wateroverlast en in de aan- en afvoer van water van en naar de verschillende omliggende polder. Tussen de Vecht en de polders liggen waterkeringen als scheiding. Aan de zuidwestzijde van de Vecht is in het plangebied een secundaire waterkering aanwezig, die ook als zodanig is bestemd op de plankaart.

Het gemiddeld hoogste grondwater in de wijk varieert van NAP +0,22 m tot +0,45 m. In het gebied bevinden zich twee peilbuizen van het gemeentelijk grondwatermeetnet. De locatie van de peilbuizen zijn: kruising 2^e Daalsedijk-Egelantiersstraat en kruising Laan van Chartoise-Ondiep. Het maaiveld van de wijk ligt tussen de NAP +1,5 m en +1,7 m.

De ontwateringshoogte is in de wijk minimaal 1 m, alleen in het wijkdeel Fruitbuurt-Noord is dit niet waarschijnlijk. De woningen in dit wijkdeel hebben te kampen met optrekkend grondwater. De geringe ontwateringsdiepte kan veroorzaakt worden door de dieper gelegen klei- en veenlagen.



Met uitzondering van de Vecht is in het plangebied weinig oppervlaktewater aanwezig; alleen bij het sportpark is een geïsoleerde boezemwatergang rond het park aanwezig, die echter niet in verbinding staat met de Vecht.

De wijk Ondiep is voorzien van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat al het hemelwater, huishoudelijk water en bedrijfsmatig afvalwater via dezelfde buis wordt ingezameld. Het gemengde stelsel is onderdeel van het bemalingsgebied Zuilen/Ondiep. Het riool loopt onder vrij verval naar de rioolwaterzuiveringsinrichting aan het Zandpad. Het ingezamelde regenwater dat bij een hevige bui niet geborgen kan worden, wordt via drie riooloverstorten geloosd op de Vecht. Twee overstorten bevinden zich aan de Hoge Landen WZ en een bevindt zich aan de Pompoenstraat.

Binnen het gebied bevindt zich een enkel perceel aan de Hogelanden WZ dat nog niet is aangesloten op de riolering. De woonboot aan de Hogelanden WZ 213 zal het komend jaar worden

aangesloten op de riolering. In het totaal is circa 60% van de wijk Ondiep verhard. Van de verharding is 95% aangesloten op het rioolstelsel.

In de Papaverstraat is na toetsing aan de interventiewaarde bodemverontreiniging geconstateerd. De verontreiniging verspreidt zich richting het noordwesten. Het verwerken van regenwater door middel van infiltreren, is in dit gebied in elk geval niet mogelijk.

Vertaling beleid naar het bestemmingsplan Ondiep

Het bestemmingsplan is deels consoliderend van karakter, daarnaast worden er diverse ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om vervanging van bestaand stedelijk gebied. Hierna worden de voor dit bestemmingsplan relevante wateraspecten nader toegelicht.

Riolering en afkoppeling ruimtelijke ontwikkelingen

In de wijk Ondiep spelen momenteel enkele ontwikkelingen op het gebied van riolering en afkoppelen. Bij al de ontwikkelingen wordt de mogelijkheid tot afkoppelen onderzocht. De gemeente streeft ernaar om zo veel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen van de gemengde riolering. Renovaties- en nieuwbouwprojecten bieden hiervoor de mogelijkheid. Het gebruik van duurzame en niet-uitlogbare materialen voor gebouwen en straatmeubilair voorkomt bij afkoppeling de verontreiniging van grond- en oppervlaktewater. De volgende ontwikkelingen spelen momenteel in de wijk Ondiep.

- Het Kleine Wijk: momenteel is deze locatie opgenomen in de afkoppelkansenkaart Utrecht als kansrijk (een detailstudie zal nog volgen).
- Laan van Chartreuse: in een deel van deze straat wordt binnen enkele jaren het riool en de wegverharding vervangen. De mogelijkheid om te kunnen afkoppelen, is afhankelijk of deze locatie kan meeliften met de Fruitbuurt-Noord of aan kan sluiten op de omloopsloot van het sportterrein.
- Witte Wijk: deze locatie is niet als kansrijk aangegeven op de afkoppelkansenkaart Utrecht. Uit een detail studie zal blijken of afkoppelen tot de mogelijkheden behoort.

Een niet in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen die wel in deze toelichting beschreven worden zijn:

- Fruitbuurt Noord: locatie Klokkenveld. De locatie is, door zijn ligging aan de Vecht, zeer geschikt voor afkoppelen.

Bij al deze ontwikkelingen volgens het Gemeentelijk Rioleringsplan Utrecht 2003-2006 gelden de volgende voorwaarden.

- Huishoudelijk en bedrijfsmatig afvalwater moet worden ingezameld en getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Hiervoor is een vergunning noodzakelijk conform de gemeentelijke aansluitverordening riolering. Verder gelden de regels vanuit de gemeentelijke bouwverordening.
- Inzameling en transport naar de rwzi van relatief schoon water, zoals drainage-, bronbemaalings- of oppervlaktewater moet worden voorkomen. Bij lozing op het rioolstelsel is toestemming van de rioolbeheerder nodig.
- Hemelwater mag alleen afgevoerd worden naar de rwzi als zuivering noodzakelijk is en dit op de centrale zuivering het meest doelmatig is. Doel is om in bestaand stedelijk gebied de hoeveelheid aangesloten verhard oppervlak op de rwzi niet te laten toenemen en op de lange termijn zoveel mogelijk te reduceren. Om dit te realiseren, is het wenselijk om nieuwe verharde oppervlakken zoals daken, niet op het gemengde stelsel aan te sluiten. Bij voorkeur wordt het water geïnfiltreerd in de bodem of via een zuiveringsvoorziening geloosd op het oppervlaktewater. Het is niet toegestaan om het water van wegverhardingen direct te lozen op het oppervlaktewater.
- De lozing van afvalwater of verontreinigd hemelwater naar de bodem of het oppervlaktewater moet voldoen aan de hieraan gestelde eisen in de Wet Bodembeheer (WBB) of Wet Verontreiniging Oppervlaktewater (WVO). Hiervoor dient vergunning aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag.
- Het ontwerp van de inzameling en transportmiddelen voor afval- en hemelwater dient te voldoen aan de eisen in het gemeentelijk Rioleringsplan en het Handboek Inrichting Openbare Ruimte.

Ontwatering en grondwater

Bij ontwikkelingen is het wenselijk minimaal een ontwateringshoogte van 0,9 m te realiseren. Alleen bij kruipruimteloos bouwen of in de parken is een ontwateringshoogte van minimaal 0,5 m acceptabel. Streven is het freatische grondwater dit niveau niet vaker dan vijf dagen per jaar te laten overschrijden.

Doelstelling is de natuurlijke grondwaterstand niet kunstmatig en structureel te verlagen. Voor het realiseren van de gewenste ontwateringshoogte heeft het ophogen van het maaiveld of het realiseren van extra open water de voorkeur boven het aanleggen van drainage.

Voor bestaande grondwateroverlastsituaties zal met alle betrokken partijen naar een oplossing worden gezocht.

Ruimtelijke beleving water

Het water heeft in het plangebied duidelijk een recreatieve waarde. Door water in de openbare ruimte prominenter te maken, kan de beleving van die openbare ruimte versterkt worden, zoals langs het sportpark, de Vechtoever en in de groene vingers langs de Vecht. Het positieve effect hiervan kan verder versterkt worden door de inrichting van de waterloop inclusief de oevers en kaden. Voorts is berging van regenwater op daken met daktuinen of in oude duikers een mogelijkheid om de bergingscapaciteit te vergroten.

Vaarbeheer Vecht

Het vaarbeleid van de Vecht (en van andere vaarwegen) is vastgelegd in de nota "Vaarweg op orde". Hierin worden regels gesteld ten aanzien van oevers, ligplaatsen, afmeervoorzieningen, woonschepen en vergunningen in dit kader. In deze nota is aangegeven dat de oever van het plangebied beheert tot de categorie "oeverzones in stedelijk gebied, of langs lint- dan wel dichte bebouwing, doorgaands met beschoeiing, zonder noemenswaardige groene (voor)oevers". Het aanbrengen van nieuwe afmeervoorzieningen is hier toegestaan wanneer dit niet leidt tot nautische problemen. Per perceel is maximaal één voorziening en maximaal één schip toegestaan (voor bestaande voorzieningen met vergunning geldt een overgangsregeling, dat wil zeggen bij vervanging van de voorziening dient te worden voldaan aan de regels uit de nota).

Vertaling naar plankaart

Op de plankaart heeft de boezemwaterkering langs de Vecht primair de bestemming waterkering (7 m vanaf de waterlijn). Voor het overige is bestaand open water, zo ook de Vecht, bestemd tot Water.

5.11. Ecologie

Op grond van de Flora- en faunawet mogen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de gunstige staat van instandhouding van (in de wet gespecificeerde soorten) planten en dieren niet aantasten of verstoren. Is een dergelijke aantasting te verwachten, dan kan de ingreep slechts worden uitgevoerd nadat de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) daarvoor ontheffing heeft verleend.

Samenvattend betekent dit dat inzicht moet worden verkregen in:

- de aanwezigheid van beschermde diersoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ruimtelijke ingrepen op deze soorten; tevens dient inzichtelijk te worden gemaakt of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de Flora- en faunawet de uitvoer van het plan niet in de weg staat;
- de aanwezigheid van beschermde natuurgebieden en de effecten van de ruimtelijke ingreep op dit gebied en de natuurwaarden in deze gebieden.

De omgeving van het plangebied wordt omringd door bebouwd gebied. Binnen de stad zijn echter ook natuurwaarden te vinden. Met name in en bij de Vecht en binnentuinen, maar naar verwachting ook in en om de gebouwen. Hierbij kan men denken aan vleermuizen en broedende vogels.

Door de ligging van het gebied langs het spoor en een drukke verbindingsweg en door het gebruik van het gebied voor bewoning, is reeds sprake van enige mate van verstoring van de aanwezige natuurwaarden in het gebied door met name geluid en beweging. De aanwezige

natuurwaarden zijn derhalve gewend aan een hogere mate van activiteit. Bovendien komen natuurwaarden in kernen vaak juist voor dankzij menselijke activiteiten (vleermuizen in spouwmuren, gierzwaluwen onder de dakpannen, muurvegetaties of merels in een tuin), het is daarom niet per definitie zo dat alle natuurwaarden aangetast of verstoord worden door menselijk handelen.

Door RBOI Rotterdam is een quickscan Ecologie uitgevoerd (separate bijlage). De hierbij gebruikte literatuur is opgenomen in bijlage 3.

Gebiedsbescherming

Er zijn geen Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden, andere beschermde natuurgebieden of provinciale ecologische verbindingzones in de directe omgeving van het plangebied (provincie Utrecht, 2002).

Soortbescherming

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van de ontwikkeling tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Zwaar beschermde soorten

De werkzaamheden in het plangebied leiden tot mogelijke aantasting van de verblijfsgebieden en/of verstoring van de volgende zwaar beschermde soorten:

- broedvogels: alle vogelsoorten met een verblijfplaats in of nabij de plangebieden, te weten soorten van stedelijk gebied en soorten van tuin en struweel;
- zoogdieren: gewone dwergvleermuis en laatvlieger (mogelijk aanwezig, indien te slopen gebouwen voorzien zijn van een open spouwmuur die in verbinding staat met de buitenlucht).

Ontheffing van het ministerie van LNV is niet mogelijk voor deze zwaar beschermde soorten of is gemakkelijk te voorkomen. De aantasting en verstoring van de vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen (half maart t/m half juli) te laten starten.

Voor de vleermuizen dient voorafgaand aan werkzaamheden aan gebouwen die geschikt zijn voor deze soorten onderzoek te worden gedaan of daadwerkelijk vleermuizen aanwezig zijn in het gebouw.

Indien vleermuizen een vaste verblijfplaats hebben, moet een vervangende verblijfplaats worden gerealiseerd (vleermuiskasten of aanpassen van de nieuwbouw) voordat men met de werkzaamheden kan starten.

Overige beschermde soorten

De werkzaamheden in het plangebied leiden tot mogelijke aantasting van de verblijfsgebieden en/of verstoring van de volgende overige te beschermen soorten zoogdieren:

- egel, tweekleurige bosspitsmuis, huisspitsmuis, mol, veldmuis en bosmuis.

Deze soorten komen algemeen voor in Nederland. De verwachting is dat met de in dit bestemmingsplan behandelde ontwikkelingen de gunstige staat van instandhouding van de soorten niet in het geding komt, omdat genoemde soorten (indien zij verstoord worden) slechts tijdelijk worden verstoord en nabij de deelplangebieden voldoende gelijkwaardig leefgebied voorhanden is. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten is niet noodzakelijk. Genoemde soorten zijn algemene soorten in het kader van de Flora- en faunawet en hiervoor hoeft derhalve geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.12. Archeologie

In 1998 is door het rijk het Verdrag van Malta ondertekend, waarin de bescherming en het behoud van archeologische waarden wordt nagestreefd. In 2007 is het verdrag van kracht geworden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Het provinciale beleid voor de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht waardevolle archeologische vindplaatsen te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de provinciale Cultuurnota, in het Streekplan en in de Handleiding Bestemmingsplannen Buitengebied. Archeologisch onderzoek wordt in principe geadviseerd bij ruimtelijke plannen, indien bodemingrepen plaatsvinden in ongeroerde grond op plaatsen met een vastgestelde archeologische waarde volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) of met een (middel)hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW).

Ook de gemeente Utrecht onderscheidt beschermde archeologische monumenten en archeologisch waardevol gebied. De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht geldt als onderlegger voor het archeologisch waardevol gebied (de beschermde archeologische monumenten, de gebieden met een hoge archeologische waarde en gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde). Deze kaart is op haar beurt weer geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie.

Ondiep is op deze kaart aangegeven als archeologisch waardevol gebied. Het gehele gebied heeft hoge archeologische waarde. Het ligt direct in het stroomgebied van de Vecht, die rond het begin van onze jaartelling nog onbedijkt door het gebied stroomde (vandaar de naam Ondieptens). De 2^e Daalsedijk behoort bij de oudste verkavelingsstructuren van het gebied.

Voorts liggen er middeleeuwse verbindingroutes, zoals de Laan van Chartreuse (en zijn eventuele voorgangers, maar ook de Anton Geesinkstraat) naar het Kartuizerklooster, inclusief het klooster zelf, en het vervolg van de 2^e Daalsedijk (ongeveer in de omgeving van de Savornin Lohmanstraat) als één van oudste wegen in dit gebied naar het klooster Mariëndaal. Deze routes zijn op de kaart aangegeven als gebieden met een hoge archeologische waarde. Ook de Oude Rijn, met een zone aan weerszijden, is aangegeven als een gebied met een hoge archeologische waarde, evenals de Thorbeckelaan en de straat Ondiep als zeer oude route tussen de Vecht en de 2^e Daalsedijk.

Voor gebieden met een hoge archeologische waarde gelden de volgende voorschriften:

- bij bouwwerken ter grootte van 20 m² of meer wordt archeologie gekoppeld aan de bouwvergunning;
- bij andere werken, geen bouwwerken betreffende, wordt gewerkt met een aanlegvergunning; het gaat om werkzaamheden met een grootte van ten minste 20 m² of meer, of met een lengte van 50 m en een diepte van 1,5 m of meer.

Archeologisch onderzoek is altijd gewenst. Proefonderzoek kan uitwijzen op welke schaal opgravingen gewenst zijn. Overleg hierover zal geschieden met de stadsarcheoloog.

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting gelden de volgende voorschriften:

- bij bouwwerken ter grootte van 100 m² of meer wordt archeologie gekoppeld aan de bouwvergunning;
- bij andere werken, geen bouwwerken betreffende, wordt gewerkt met een aanlegvergunning; het gaat om werkzaamheden met een grootte van ten minste 100 m² of met een lengte van ten minste 50 m en een diepte van 1,5 m of meer.

De rest van het gebied in dit bestemmingsplan valt onder de categorie gebied met lage archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt geen beperking ten aanzien van ontwikkelingen, maar wel een inventarisatie- en onderzoeksplicht.

Voor gebieden met een lage archeologische verwachting gelden de volgende voorschriften:

- bij bouwwerken ter grootte van 500 m² of meer wordt archeologie gekoppeld aan de bouwvergunning;
- bij andere werken, geen bouwwerken betreffende, wordt gewerkt met een aanlegvergunning; het gaat om werkzaamheden met een grootte van ten minste 500 m² of met een lengte van ten minste 50 m en een diepte van 1,5 m of meer.

Bij de aanvraag van een bouwvergunning, aanlegvergunning of vrijstellingsbesluit dient de aanvrager voor de gebieden met een hoge archeologische waarde en de gebieden met een hoge archeologische verwachting een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Aan de verlening van de bouwvergunning, aanlegvergunning of vrijstelling kunnen voorschriften worden verbonden met betrekking tot:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het uitvoeren van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.13. Duurzaamheid

Vanaf begin negentiger jaren voert de gemeente een intensief Dubo- en energiebeleid. Dat is vastgelegd in de Kadernota Duurzaam bouwen (1993) en de daaruit voortvloeiende richtlijnen en beleidskaders. Voor de woningbouw is dat vastgesteld in het Beleidskader "Integrale Woningkwaliteit" (2000), voor de gemeentelijke utiliteitsbouw in de Leidraad "Duurzame gemeentelijke bouwprojecten" (1997) en voor de openbare ruimte in de bijlage 10 van het PvE "Openbare ruimte" de Handreiking "Duurzaam materiaalgebruik in de openbare ruimte" (1998). Mede door haar voorbeeldfunctie, verwacht de gemeente dat private partijen ook actief aandacht geven aan duurzaam bouwen. Deels kan dat omdat de regelgeving die mogelijkheid biedt (Wmb, verruimde reikwijdte), deels omdat de private partij de meerwaarde ervan inziet en deels omdat de gemeente een belangrijke partij in ontwikkelingen is.

Het plangebied kan gekarakteriseerd worden als bestaand woongebied, deels bedrijventerrein. De toepassing van duurzaamheidsmaatregelen is hier daarom slechts ten dele relevant. Met name bij de herstructureren delen van de wijk zijn er kansen om duurzaamheidsmaatregelen toe te passen en uitvoering te geven aan het onderstaand beleid.

Duurzaam Bouwen

Duurzaam Bouwen (DuBo) rust op de pijlers energie, materiaalgebruik, water, afval, binnenmilieu en voltrekt zich veelal in drie stappen. Deze stappen (Trias Ecologica) zijn: behoefte zoveel mogelijk verminderen, inzet vernieuwbare producten en materialen en tenslotte zo zuinig mogelijk omgaan met de niet-vernieuwbare stoffen.

Om de duurzaam bouwen ambitie vorm en inhoud te geven, is het verstandig dit in het (her)ontwerp van gebouwen mee te nemen. In de gebruiksfase wordt (een deel van) dit budget terugverdiend door lagere onderhouds- en gebruikskosten (water, energie, onderhoud, sloopkosten, etc.).

Energie

Op termijn zal de uitstoot van het broeikasgas CO₂ verminderd moeten zijn om het klimaat blijvend te beschermen. De gemeente Utrecht heeft op energiegebied een duidelijke intentie uitgesproken door de deelname aan het Klimaatverbond, door bovengenoemde Kadernota Duurzaam Bouwen en door vastgestelde doelen in het Milieubeleidsplan.

Vermindering van de CO₂-uitstoot start bij het verminderen van de energiebehoefte, vervolgens de inzet van duurzame bronnen en tenslotte een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. Voorbeelden van bovenstaand bedoelde maatregelen zijn hoge isolatie van de gebouwschil, gebruik van passieve en actieve zonne-energie, Lage Temperatuur Verwarming, energie-efficiënte verlichting en stadsverwarming.

Het komende decennium vindt in het plangebied grote herstructurering van de woningvoorraad plaats. Vervangende nieuwbouw van woningen en bedrijfspanden kunnen binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Voor het plangebied is in 2003 een energiestudie uitgevoerd in opdracht van woningcorporatie Mitros en de gemeente Utrecht. De energiestudie heeft aangetoond dat stadsverwarming grote voordelen kan bieden voor alle betrokken partijen, óók bewoners. Dit betekent dat er (ondergronds) ruimte moet worden gereserveerd voor de noodzakelijke infrastructuur. Andere maatregelen zijn het gebruik van zonne-energie, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen of het toepassen van zonnepanelen of zonneboilers. Ook gebouwtechnisch zijn er nog verschillende maatregelen mogelijk.

5.14. Kabels en leidingen

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse personen en instanties toegezonden (zie hoofdstuk 8). Uit de reacties is niet gebleken dat er in het plangebied planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn.

6. Juridische planbeschrijving

73

In dit hoofdstuk is een toelichting gegeven op de gekozen planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven.

6.1. Opbouw voorschriften

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk II wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene bepalingen, zoals een algemene bepaling voor het gebruik van de gronden, procedurevoorschriften en algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. De overgangs- en slotbepalingen maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

Bij de opzet van de voorschriften is aangesloten op de hiervoor ontwikkelde Utrechtse standaard, de Utrechtse Leest (versie 2006-04).

6.2. Verantwoording planvorm

Gegeven het karakter van het plangebied en de bestaande ruimtelijke kwaliteit vervult het bestemmingsplan in eerste instantie een belangrijke beheers- en gebruiksfunctie. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen mogelijk. Om die reden is een toegesneden juridische planvorm noodzakelijk die is afgestemd op het behoud van de bestaande functies en kwaliteiten en het mogelijk maken van de beoogde nieuwe ontwikkelingen.

Voor de plekken waar geen ontwikkelingen plaatsvinden, is gekozen voor een directe, gedetailleerde bestemming, conform de huidige situatie. Voor de ontwikkelingslocatie Het Kleine Wijk en omgeving is gekozen voor een globale bestemmingslegging, aangezien voor deze ontwikkeling nog geen concrete bouwplannen bestaan. Voor de Laan van Chartroise is de regeling een globale, uit te werken bestemming. Voor deze laatste locatie zal eerst een uitwerkingsplan moeten worden gemaakt volgens de in dit plan opgenomen uitwerkingsregels, voordat het project kan worden gerealiseerd.

De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

Op de plankaart zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. Uitgangspunt daarbij is dat de plankaart zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende voorschriften zijn de doeleindenomschrijving, de bouwvoorschriften en de gebruiksbepalingen alsmede de eventuele bestemmingsspecifieke vrijstellingsbevoegdheden te vinden.

6.3. Bestemmingsregeling

De verschillende in het plangebied aanwezige en toekomstige functies en de bijbehorende regelingen worden in deze paragraaf toegelicht.

Woondoeleinden (W)

Het grootste deel van de woningen in het plangebied heeft de bestemming Woondoeleinden (W) gekregen. De regeling voor tuin- en erfbouw is in deze bestemming opgenomen wat betekent dat de gronden ook bestemd zijn voor bijbehorende tuinen en erven. In de voorschriften en op de plankaart zijn regels geformuleerd omtrent het hoofdgebouw van de woning, de plaats en de hoogte ervan.

Ook is de ligging en de maximale maten van de erfbebouwing vastgelegd, zodat op basis van de huidige situatie eventuele uitbreidingsmogelijkheden duidelijk zijn. Bij de erfbebouwingsregeling is aansluiting gezocht met de "voor- en achterkantbenadering" van het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningsplichtige bouwwerken. Voor de bebouwing op het achter- en zijerf geldt in principe een maximumbebouwingspercentage van 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak, tot een maximum van 45 m². Op sommige plekken, met name in de 2^e Daalsebuurt, is het bebouwingspercentage in de huidige situatie hoger dan 50%. Op deze gronden, met de aanduiding (a), mag een bebouwingspercentage van ten hoogste 75% worden aangehouden.

Naast het wonen en de bijbehorende erven en tuinen zijn binnen de bestemming, ter plaatse van de aanduiding (b) bedrijven (categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (LvB), maatschappelijke voorzieningen en zakelijke en maatschappelijke dienstverlening toegestaan, waarbij een voorwaarde is gesteld aan het maximumbedrijfsvloeroppervlak per bedrijf of voorziening en aan het totale oppervlak van de functie dienstverlening.

Parkeervoorzieningen zijn toegestaan wanneer deze gebouwd zijn en tot ten hoogste 1,2 m boven peil. Hierbij geldt dat de parkeerplaatsen gebouwd en geheel of grotendeels onder peil zijn toegestaan.

Garages en bergplaatsen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding (gb).

Het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven uit categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (LvB) wordt direct mogelijk gemaakt, mits de woonfunctie blijft prevaleren. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven niet groter zijn dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen. Via een vrijstellingsmogelijkheid mag het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven worden verhoogd, voor zover de woning ligt aan "de stemvork", de Marxlaan of de Anton Geesinklaan geldt een omvang van 50% en 60 m².

Er mag bij aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven geen sprake zijn van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of belhuizen.

Binnen de vrijstellingsbevoegdheid bestaat ook de mogelijkheid om aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven uit categorie 2 van de LvB toe te staan, indien en voor zover deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 van de LvB. Aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven die niet genoemd worden in de LvB kunnen eveneens toegelaten worden, indien en voor zover deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 van de LvB.

Woondoeleinden 1 (W1)

De buurt Het Kleine Wijk is bestemd met de bestemming Woondoeleinden 1 (W1). De gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven. Op de eerste bouwlaag van de bebouwing aan de Laan van Chartreuse, Ondiep en Boerhaavelaan, ter plaatse van het plein, zijn tevens maatschappelijke doeleinden, bedrijven uit categorie 1 van de LvB en zakelijke en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Er zijn twee voorgevellijnen aangegeven, waaraan de situering van de woningen is gerelateerd. Bij deze bestemming zijn net zoals bij de bestemming Woondoeleinden de ligging en de maximale maten van de erfbebouwing vastgelegd. Zie de passage hierover bij de bestemming Woondoeleinden (W).

Voor de aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven is ook dezelfde regeling opgenomen als voor de bestemming Woondoeleinden. Mits de woonfunctie blijft prevaleren wordt het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven uit categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (LvB) direct mogelijk gemaakt. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven niet groter zijn dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen. Via een vrijstellingsmogelijkheid mag het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven worden verhoogd, voor zover de woning ligt aan "de stemvork" (Laan van Chartreuse) geldt een omvang van 50% en 60 m².

Bij aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven mag er geen sprake zijn van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of belhuizen.

Binnen de vrijstellingsbevoegdheid bestaat ook de mogelijkheid om aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven uit categorie 2 van de LvB toe te staan, indien en voor zover deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 van de LvB. Aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven die niet genoemd worden in de LvB kunnen eveneens toegelaten worden, indien en voor zover deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 van de LvB. Daarnaast zijn er vrijstellingsbevoegdheden opgenomen ten aanzien van hoogtebepalingen voor bouwlagen en goothoogten.

Woondoeleinden uit te werken (WU)

Aan het deel van het plangebied waarvoor de Nota van Uitgangspunten voor de Laan van Chartreuse is opgesteld, is de bestemming Woondoeleinden uit te werken (WU) toegekend. Binnen de bestemming zijn de gronden bestemd voor wonen, erven, tuinen, parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en fiets- en voetpaden.

Burgemeester en wethouders werken de bestemming nader uit, waarbij de uitwerkingsregels in acht genomen moeten worden. Hierin is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding (i) vanwege industrielawaai de geluidsbelasting op de woningen aan de wettelijke grenswaarde dan wel de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde moet voldoen. Tevens is in verband met de geurhinder bepaald dat het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding (gh) niet mag toenemen ten opzichte van het bestaande aantal woningen. Daarnaast gelden er een aantal regels over de maximale hoogtematen en worden regels gegeven voor de situering van de woningen en de ontsluitingsroute.

Het voorlopige bouwverbod, dat is opgenomen, bepaalt dat uitsluitend mag worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en overeenkomstig de in een zodanig plan gestelde eisen. Vrijstelling hiervan door burgemeester en wethouders is mogelijk, indien de bebouwing in overeenstemming zal zijn met of op een verantwoorde manier kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

Woonwagenstandplaats (WW)

De woonwagenstandplaatsen zijn afzonderlijk bestemd als Woonwagenstandplaats (WW). In de bestemmingsregeling is de omvang wat betreft hoogte en oppervlakte van de woonwagens en bijgebouwen vastgelegd.

Detailhandel (D)

Deze bestemming is gebruikt voor het grootste deel van de Amsterdamsestraatweg. Binnen de bestemming Detailhandel zijn de functies detailhandel en wonen toegestaan, evenals de daarbij behorende voorzieningen zoals wegen en groenvoorzieningen. De verschillende functies zijn echter wel uitsluitend toegestaan op bepaalde bouwlagen. Dat wil zeggen: detailhandel mag alleen in de eerste bouwlaag boven peil en het wonen zelf alleen in de tweede bouwlaag.

Naast bovengenoemde functies zijn onder voorwaarden andere functies toegestaan binnen deze bestemming. Het betreft publiekgerichte dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en horeca. Voor publiekgerichte dienstverlening geldt voor het deel van de Amsterdamsestraatweg tussen het Van Beuningenplein en de Acaciastraat/Asterstraat dat slechts 13 vestigingen zijn toegelaten. Dit aantal is gebaseerd op de bestaande situatie. Voor de overige gronden met de bestemming D is publiekgerichte dienstverlening zonder meer toegestaan.

Bestaande maatschappelijke functies binnen de bestemming D zijn positief bestemd met de aanduiding (m). Het voorschrift bevat een wijzigingsbevoegdheid om deze aanduiding (m) te verwijderen indien de maatschappelijke functie is komen te vervallen.

Bestaande horeca is positief bestemd met de aanduiding (h). Ter plaatse is horeca in categorie C en D van de Lijst van Horeca-activiteiten (LvH) toegestaan, alsmede horeca in de categorie B indien en voor zover deze horecabedrijven zijn opgenomen in tabel 7.2 in de voorschriften. Daar waar woningen reeds op de begane grond aanwezig zijn, zijn deze specifiek met de aanduiding (w) aangegeven. Voor de bestaande woningen op de begane grond is een uitsterfregeeling opgenomen. Dit betekent dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om van deze gronden de aanduiding (w) "af te halen" indien in een pand met een woning op de begane grond een niet-woonfunctie wordt gevestigd, zodat op deze gronden dan het wonen alleen op de tweede bouwlaag vanaf peil is toegestaan. Op die manier wordt de detailhandelfunctie behouden en versterkt.

Belhuizen en afhaalzaken langs de Amsterdamsestraatweg worden zoveel mogelijk ingeperkt en zijn alleen toegestaan voor zover genoemd in tabel 7.1 van de voorschriften. Het voorschrift bevat een wijzigingsbevoegdheid deze tabel te wijzigen indien bepaalde belhuizen of afhaalzaken zijn verdwenen.

Binnen deze bestemming is ter plaatse van de Plantage de aanduiding (eh) gebruikt. Deze aanduiding maakt de vestiging van een extra horecabedrijf in categorie D van de LvH mogelijk. Binnen de bestemmingen D mag ten hoogste één extra horecabedrijf worden toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 200 m². Daar waar de aanduiding (dm) is aangegeven, is detailhandel en publieksgerichte- en zakelijke dienstverlening op de tweede bouwlaag toegestaan.

Voor deze gronden is op de kaart het maximale aantal bouwlagen opgenomen.

Gemengde doeleinden 1 (GD 1)

De gronden aan Amsterdamsestraatweg, vanaf de Asterstraat/Acaciastraat tot aan het spoor zijn bestemd voor Gemengde doeleinden 1. Zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en publiekgerichte dienstverlening, bedrijven uit categorie 1 van de LvB, detailhandel, horeca, maatschappelijke doeleinden en wonen zijn toegestaan. Hierbij gelden echter een aantal voorwaarden. Voor publiekgerichte dienstverlening geldt dat deze alleen op de eerste bouwlaag is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (d), op de eerste bouwlaag. Het voorschrift bevat een wijzigingsbevoegdheid om een extra (d) aan de plankaart toe te voegen teneinde een extra detailhandelsvestiging mogelijk te maken. Bestaande horeca is positief bestemd met de aanduiding (h). Ter plaatse is horeca in categorie C en D van de LvH toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag. Wonen is uitsluitend toegestaan op de tweede bouwlaag, echter ter plaatse van de aanduiding (w) is het wonen ook op de eerste bouwlaag toegestaan.

Belhuizen en afhaalzaken langs de Amsterdamsestraatweg worden zoveel mogelijk ingeperkt en zijn alleen toegestaan voor zover genoemd in tabel 8.1 van de voorschriften. Het voorschrift bevat een wijzigingsbevoegdheid deze tabel te wijzigen indien bepaalde belhuizen of afhaalzaken zijn verdwenen.

Gemengde doeleinden 2 (GD 2)

De locaties binnen de woonwijken waar sprake is van een andere functie dan wonen hebben de bestemming Gemengde doeleinden 2. Hier zijn maatschappelijke voorzieningen op de eerste bouwlaag zonder meer toegestaan. Bestaande detailhandel is positief bestemd met de aanduiding (d). Hetzelfde geldt voor bestaande bedrijven met de aanduiding (b). Bestaande horecavestigingen zijn aangeduid met (h). Ter plaatse is Horeca uit categorie D van de LvH toegestaan, alsmede in tabel 9.1 genoemde vestigingen van horecabedrijven in categorie B en C. Wonen is binnen de bestemming GD 2 zonder meer toegestaan. Wonen op de achtererven is echter niet toegestaan, dit is met de aanduiding (-w) duidelijk gemaakt.

Voor deze gronden is op de kaart het maximale aantal bouwlagen opgenomen.

Maatschappelijke doeleinden (M)

De bestaande sociaal-culturele en andere maatschappelijke voorzieningen, zoals de verschillende scholen, hebben de bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) gekregen. Binnen deze bestemming is op een beperkt aantal plaatsen ook kantoren toegestaan (aanduiding (k)). Binnen de bestemming M zijn ook de diverse nutsvoorzieningen in het plangebied opgenomen. Hiervoor is de aanduiding (n) gebruikt.

Voor deze gronden is op de kaart het maximale aantal bouwlagen opgenomen. De gronden mogen worden bebouwd voor maximaal het percentage dat op de plankaart is aangegeven. Indien geen percentage is opgenomen, mag het bouwvlak volledig bebouwd worden.

Kantoordoeleinden (K)

Het bestaande kantoorgebouw Nijenoord 2-6 heeft de bestemming Kantoordoeleinden. Voor deze gronden is op de kaart een maximumbouwhoogte aangegeven. De gronden mogen worden bebouwd voor maximaal het percentage dat op de plankaart is aangegeven.

Bedrijfsdoeleinden (B)

Aan de gronden in het plangebied waarop bedrijven zijn gelegen is de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) toegekend. De toelaatbaarheid van de bedrijven is mede aan de hand van de ligging van de bedrijven in de directe omgeving van gevoelige functies bepaald. Voor de bedrijven binnen de wijk is een passende regeling opgenomen, overeenkomstig de huidige milieucategorie. Voor bedrijven met een hogere dan de algemeen toelaatbare categorie, wordt een maatbestemming gehanteerd. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen het algemene toelatingsbeleid. De maatbestemmingen zijn opgenomen in tabellen binnen het voorschrift.

Binnen de bestemming zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan. Kantooroppervlak behorende bij de bedrijfsuitvoering is wel toegestaan tot 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 2.000 m².

Risicovolle inrichtingen zijn op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) binnen de bestemming niet toegestaan, evenals geluidshinderlijke inrichtingen. Daarnaast zijn bedrijfswoningen eveneens uitgesloten.

Ook binnen deze bestemming geldt dat de gronden bebouwd mogen worden voor maximaal het percentage dat op de plankaart is aangegeven. Indien geen percentage is opgenomen, mag het bouwvlak volledig bebouwd worden. De maximaal toegestane hoogte is op de plankaart aangegeven.

Binnen de bestemming is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, zodat burgemeester en wethouders bedrijven kunnen toestaan uit één categorie hoger en bedrijven die niet genoemd worden in de LvB, indien het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorieën op die gronden.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter plaatse van de Polderweg voor de wijziging van de bestemming Bedrijfsdoeleinden categorie 2 (B(2)) in Groenvoorzieningen (G). Daardoor ontstaat de mogelijkheid om, zodra het huidige gebruik van de Polderweg beëindigd kan worden, de huidige bestemming B(2) te wijzigen in een groenbestemming (G).

Seksinrichtingen (SI)

De bestaande seksinrichting aan de Amsterdamsestraatweg is positief bestemd middels de bestemming Seksinrichtingen (SI). Qua bouwvoorschriften geldt hier dezelfde regeling als voor de aangrenzende gronden met de bestemming Detailhandel.

Recreatieve doeleinden (R)

De sportvelden, die zich in het plangebied bevinden, hebben een recreatieve bestemming (R) gekregen. Het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage voor de sportvelden geeft aan hoeveel procent van de gronden bebouwd mag worden.

Verkeersdoeleinden (V), Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV), Verkeersdoeleinden railverkeer (VR)

De bestemming Verkeersdoeleinden wordt toegekend aan die wegen die door hun doorstroombestemming een structuurbepalend karakter hebben. De overige gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie worden voor Verkeers- en verblijfsdoeleinden bestemd. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en groen- en waterpartijen. De in het plangebied gelegen spoorweg en de bijbehorende gronden zijn bestemd als Verkeersdoeleinden railverkeer (VR).

Binnen de bestemming VV gelden aanvullende voorschriften voor gebruik en bebouwing ten behoeve van oevervoorzieningen voor de woonschepen binnen de bestemming Water, aanduiding (ws).

Groenvoorzieningen (G), Water (WA)

Op een aantal plekken in het plangebied is de bestemming Groenvoorzieningen (G) opgenomen, waar de gronden specifiek zijn bedoeld voor bijvoorbeeld beplantingen, voet- en fietspaden en water. Daarnaast zijn op de gronden ter plaatse van de aanduiding (s) ook speelvoorzieningen toegestaan.

Voor de gronden die deel uitmaken van de ecologische structuur is de aanduiding (ev), ecologische verbindingzone opgenomen.

De gronden op de kaart aangewezen voor Water zijn bestemd voor de waterhuishouding, de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging en het verkeer te water. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers worden gebouwd.

Op één plek binnen het plangebied zijn woonschepen toegestaan. De aanduiding (ws) geeft aan hoeveel ligplaatsen mogelijk zijn. Buiten deze aanduiding (ws) zijn ligplaatsen voor woonschepen expliciet verboden.

Primair waterkering

Binnen het plangebied liggen meerdere waterkeringen met beschermingszones. Voor deze gronden is de dubbelbestemming Primair waterkeringsdoeleinden opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming is een beperkend bouwvoorschrift met adviesplicht voor het bouwen ten behoeve van de secundaire bestemming opgenomen ter bescherming van de waterkerende functie en de waterhuishouding.

Archeologisch waardevol gebied

De aanwezige archeologische waarden in het hele plangebied worden beschermd via de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied. Op grond van deze dubbelbestemming is voor activiteiten waarbij gegraven wordt, zoals bouwen en een aantal specifiek genoemde werken en werkzaamheden, een vrijstelling of een aanlegvergunning nodig. Het toepassen van de vrijstelling of het verlenen van de vergunning is slechts mogelijk indien is aangetoond dat de te verrichten activiteiten de archeologische waarden niet zullen schaden.

Monumenten en beeldbepalende bebouwing

In het plangebied komt een aantal monumenten voor die als zodanig door het rijk of de gemeente als te behouden bebouwing zijn aangewezen. Ter plaatse van de monumenten zijn ter behoud van deze bijzondere bebouwing de bouwmogelijkheden beperkt. De bescherming van de monumenten is geregeld in de monumentenregelgeving. De monumenten zijn op de plankaart aangegeven.

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Reguliere geldstromen en specifieke budgetten

Het grootste deel van de investeringen die nodig zijn om de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan te realiseren worden gedekt uit reguliere middelen. Daarnaast kan er geput worden uit specifieke budgetten. Alle hieronder genoemde budgetten kunnen al dan niet in combinatie met elkaar ingezet worden.

Reguliere geldstromen zijn:

- de revenuen uit corporatiewoningen;
- het jaarlijkse onderhoudsbudget van de Dienst Stadswerken (voorheen de Dienst Stadsbeheer) voor de wijk Ondiep;
- AWBZ/WZV gelden voor specifieke zorgvoorzieningen, kleinschalige woonvormen voor specifieke doelgroepen en dagverzorging en dagbesteding voor specifieke doelgroepen;
- gemeentelijke Welzijnsgelden voor activiteiten gericht op kinderopvang, hulpverlening, bewonersondersteuning, informatie, cultuur en recreatie;
- gemeentelijk budget Dienst Wijken;
- budgetten voor primair onderwijs en bibliotheek.

Daarnaast zijn er budgetten en fondsen die aangewend kunnen worden voor maatregelen die een specifieke doelstelling of doelgroepen beogen.

Specifieke budgetten zijn:

- verkeersveiligheid;
- ISV-2 budget Stadswerken;
- woonfonds DSO;
- middelen uit D2 (Europese geldstroom) en Grote Steden Beleid.

In de wijk Noordwest is het netwerk van Samenwerkende Maatschappelijke Partners (SMP) actief. Het SMP is betrokken bij Levenslustig Ondiep en kan een rol spelen in het realiseren van bepaalde programmaonderdelen.

Dan zijn er nog de budgetten ter ondersteuning van bewonersinitiatieven en vrijwilligersinitiatieven.

Het gaat om:

- Fonds Sociale Integratie;
- Leefbaarheidbudget;
- Recht van Initiatief;
- Burgerinitiatief;
- Bewonersondersteuning in de herstructureringswijken.

Stimuleringsbijdrage Levenslustig Ondiep Provincie Utrecht

De provincie Utrecht stelt een stimuleringsbijdrage van € 4.000.000,- beschikbaar voor het uitvoeringsprogramma. In een prestatiecontract tussen provincie en gemeente wordt geregeld onder welke voorwaarden en binnen welke periode dit budget besteed kan worden aan die delen van het programma die essentieel zijn voor de levensloopbestendige wijk. De gemeente Utrecht stelt het geld beschikbaar conform de Algemene Subsidieverordening 2002.

Conclusie

Door gebruik te maken van de bovengenoemde budgetten en de stimuleringsbijdrage van de Provincie zijn alle ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden financieel haalbaar.

7.2. Handhaving

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen.

Zo handhaaft de afdeling Bouwbeheer (Dienst Stadsontwikkeling) namens het college onder andere de voorschriften van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de voorschriften voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsbepalingen door het bouwtoezicht gehandhaafd worden. Dit gebeurt veelal door toetsing 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.

De Dienst Stadsbeheer handhaaft namens het college het gebruik van gemeentelijke gronden. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden.

Bij een overtreding van bepaalde bestemmingsplanvoorschriften kan tevens strafrechtelijk worden opgetreden op basis van de Wet op de economische delicten. Zie artikel 30 van de voorschriften.

Doel handhavend optreden

Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een 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 wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Hoe wordt gehandhaafd

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom.

Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder bouwvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan.

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

In het plangebied zal handhavend opgetreden worden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er qua bouw gecontroleerd worden op de uitvoering van verleende bouwvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde bouwvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd.

Voorts zal de afdeling Milieu en Duurzaamheid toezien op – onder de Wet milieubeheer vallende – bedrijven. Dit vloeit 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 Bureau Bedrijfsinspectie (Milieu en Duurzaamheid).

8. Overleg en inspraak

81

8.1. Overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. Provincie Utrecht;
2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat;
4. Ministerie van VROM;
5. Ministerie van Economische Zaken;
6. Ministerie van Defensie;
7. Bestuur Regio Utrecht;
8. De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening, IRO;
9. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
10. Dienst Waterbeheer en Riolering;
11. Kamer van Koophandel Utrecht;
12. ProRail;
13. NV Nederlandse Spoorwegen;
14. NS Vastgoed;
15. Gasunie;
16. KPN Telecom OVN OTS RNO SV Levering;
17. KPN Telecom, OVN OAS Rayon Midden;
18. KPN Telecom, LNO-UTN afd. straalverbindingen;
19. GVVU;
20. Hydron Midden-Nederland;
21. N.V. Casema;
22. ENECO Energie Infra Utrecht N.V.;
23. Stichting Utrechtse Woningbouwverenigingen (STUW);
24. Connexxion;
25. STADE;
26. Vrouwenadvies Commissie voor de Woningbouw;
27. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
28. Koninklijke Horeca Nederland;
29. Mitros;
30. Brandweer Utrecht;
31. RHD.

De overlegreacties zijn in een separate bijlage samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om aanpassing van:

- de economische paragraaf;
- de paragraaf over externe veiligheid;
- de paragraaf over luchtkwaliteit;
- de waterparagraaf;
- het beleidskader;
- de lijst met overlegpartners;
- de toelichting ten aanzien van bedrijventerrein 2^e Daalsedijk;
- de teksten over het Brancheplan.

8.2. Inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is op 9 oktober 2006 een informatie-avond gehouden. Het voorontwerpbestemmingsplan is vanaf 28 september 2006 gedurende vier weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun schriftelijke reacties kenbaar te maken. De terinzagelegging heeft geresulteerd in een aantal reacties. De reacties zijn in een separate bijlage samengevat en van commentaar voorzien. De uitkomsten van de inspraak zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De belangrijkste aanpassingen betreffen:

- het Thorbeckepark;
- Het Kleine Wijk;
- de Laan van Chartroise;
- het onderzoekshoofdstuk.

8.3. PPC-advies

In het PPC-advies heeft de PPC zich positief over het plan uitgelaten. In het advies zijn de volgende punten aan de orde gekomen:

- het plan is overeenstemming met het streekplan Utrecht 2005-2015 en het Regionaal Structuurplan van het BRU;
- vanuit ruimtelijk oogpunt kan worden ingestemd met de beoogde ontwikkeling; de ontwikkelingen die het plan mogelijk maken resulteren overigens niet in een verhoging van het aantal motorvoertuigbewegingen in het plangebied. de luchtkwaliteit zal daardoor niet verslechteren;
- uit het in het bestemmingsplan opgenomen onderzoek blijkt dat ter plaatse van de voorgenomen herontwikkelingen (herstructurering Het Kleine Wijk en de Heringststraat) in alle prognosejaren wordt voldaan aan alle grenswaarden; zoals bekend is het wel van belang om voor de vaststelling van het bestemmingsplan de hogere grenswaardenprocedure Wet geluidhinder af te ronden;
- de PPC heeft over de voorschriften en de plankaart geen opmerkingen;
- hHet plan is economisch uitvoerbaar en de ontwikkelingen zijn financieel haalbaar;
- het plan dient nog aangevuld te worden met de inspraakresultaten zoals bedoeld in artikel 6a WRO;
- met het plan kan worden ingestemd;
- op grond van de beoordeling zal de PPC aan Gedeputeerde Staten adviseren voor dit bestemmingsplan een algemene verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening af te geven.

De hogere grenswaardenprocedure van de Wet geluidhinder is voor vaststelling van het bestemmingsplan afgerond en de inspraakresultaten zijn als separate bijlage bij het plan gevoegd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Bedrijvenlijst

bedrijfsnaam	adres	omschrijving	milieucategorie	toelaat- baarheid	opmerkingen	bestemmingsregeling
Steinmann-Van Dam	Tamarindestraat 1A	aannemersbedrijf	2	1		UW
Bedrijfsverzamel pand	Ondiep-Zuidzijde 6	diverse bedrijven, dienst- verlening maximaal cate- gori 2	1/2	1		B(1) vermeld in tabel 11.1
Bouwbedrijf Pos	Narcisstraat 4	aannemersbedrijf	3	1		B(1) vermeld in tabel 11.1
Hogelands Autobedrijf	Hogelands Wz 68	autoherstelbedrijf	2	1		GD2
AEA Technology Rail BV	Concordiastraat 67	natuurwet.onderz.&ontw.	3	3		B(3)
Nedtrain Bv	Concordiastraat 80	aanvraag milieuvergunning in behandeling	3	3		B(3)
Presti Autoschade Bv	Amsterdamsestrweg 227	autoplaatwerk.,-spuit.	3	1		B(1) vermeld in tabel 11.1
Arnhem Cleaning	Amsterdamsestrweg 312	reinigen kleding/textiel	3	1		Db
Ns Gevonden Voorwerp/NS Lcu	2 ^e Daalsedijk 4	opslag	3	2 + 3		B(2)/B(3) vermeld in tabel 11.2
P&K Utrecht BV	2 ^e Daalsedijk 8	rollend spoorwegmat., vvd	4	2 + 3		B(2)/B(3) vermeld in tabel 11.2/11.3
Htmu/Hio	2 ^e Daalsedijk 8	rollend spoorwegmat., vvd	4	2 + 3		B(2)/B(3) vermeld in tabel 11.2/11.3
Wisselbouw Nederland B.V.	2 ^e Daalsedijk 14	rollend spoorwegmat., vvd	4	2 + 3	geluidsklacht	B(2)/B(3) vermeld in tabel 11.2/11.3

B2.1 Beleidskader en normstelling

In paragraaf 5.7 zijn de hoofdpunten van de geldende wetgeving voor luchtkwaliteit beschreven. In deze bijlage worden enkele aanvullende punten uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Hierna: Blk) nader benoemd.

Besluit luchtkwaliteit

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit het Besluit luchtkwaliteit veroorzaakt¹⁾. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Andere stoffen uit het Blk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Meetregeling luchtkwaliteit 2005

Op grond van het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Meetregeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Utrecht bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 5 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

B2.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

In het plangebied worden een aantal woningbouwontwikkelingen (herstructurering) mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij om Het Kleine Wijk en de Laan van Chartreuse. Relevant voor de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen op de luchtkwaliteit in de omgeving is de verkeersproductie. In het geval van zowel Het Kleine Wijk als de Laan van Chartreuse gaat het om sloop en nieuwbouw van woningen en voorzieningen. In de berekeningen is er vanuit gegaan dat er per saldo geen sprake is van extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling. Derhalve is alleen de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingen onderzocht. Ook is de invloed van mogelijke parkeergarages in het plangebied onderzocht.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma²⁾. Dit programma is opgesteld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit in binnenstedelijke situaties. Het programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het emissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de weg van minimaal 5 en maximaal 30 m (voor snelwegen tot 300 m). De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden.

- 1) Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven 82 µg/m³. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het plangebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.
- 2) Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 5.1, november 2006.

Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingslocaties

De luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingen is berekend en getoetst aan de geldende grenswaarden. Voor beide locaties is in dit kader gekeken naar de luchtkwaliteit ten gevolge van het verkeer op de Laan van Chartreuse. Voor beide projecten is in de verkeersintensiteiten rekening gehouden met de woningbouwontwikkeling aan de Ahornstraat die reeds middels een procedure ex artikel 19 mogelijk wordt gemaakt.

De minimale afstand van de as van de weg tot de geplande woningen bedraagt voor de Laan van Chartreuse 10 m. In dit onderzoek zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen berekend op een afstand van 5 m uit de as van de weg. Wanneer direct langs de Laan van Chartreuse wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Blk zal dit ook ter plaatse van de woningen het geval zijn.

Invoergegevens

De verkeersintensiteiten op de ontsluitende wegen zijn weergegeven in tabel B2.1. Voor deze wegen is uitgegaan van een autonome groei van het verkeer van 1,5%.

Tabel B2.1 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

straatnaam	2007	2010	2015
Laan van Chartreuse	5.250	5.620	6.050

In het CAR II-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Deze invoergegevens zijn weergegeven in tabel B2.2.

Tabel B2.2 Invoergegevens

straatnaam	voertuigverdeling (licht/middelzwaar/zwaar verkeer)	wegtype	snelheidstype	bomenfactor
Laan van Chartreuse	0,92 / 0,06 / 0,02	3a	Doorstromend stadsverkeer	1,25

Berekeningsresultaten

In tabel B2.3 zijn de resultaten van de berekeningen ten behoeve van de toetsing ter plaatse van het plangebied weergegeven voor 2007, 2010 en 2015. Uit de tabel blijkt dat ter plaatse van de geplande woningen aan alle jaargemiddelde grenswaarden uit het Blk wordt voldaan.

Tabel B2.3 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling*

weg	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemid- delde (in µg/m ³)	fijn stof (PM ₁₀) jaar- gemiddelde (in µg/m ³)	fijn stof (PM ₁₀) 24-uurgemiddelde (aantal overschrij- dingen p. j.)
In 2007			
Laan van Chartreuse	41**	25	25
In 2010			
Laan van Chartreuse	39	23	21
In 2015			
Laan van Chartreuse	34	22	18

* Inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof.

** Deze grenswaarde is in 2007 nog niet in werking getreden.

Onderzoek invloed parkeergarages

Op een enkele locatie binnen het plangebied worden parkeergarages mogelijk gemaakt. Vanwege het koud starten van de auto's en de lage rijsnelheden in parkeergarages, is bij parkeergarages de benzeenemissie maatgevend voor de luchtkwaliteit. Ook voor de concentratie benzeen is in het Blk een grenswaarde opgenomen.

De luchtkwaliteit is in eerste instantie beoordeeld aan de hand van het rapport "Interim beleidsstandpunt benzeen en parkeergarages" (VROM, juli 1995), waarin een methodiek wordt gegeven voor de schatting van benzeenconcentraties bij in- en uitgangen van parkeergarages. Bij de inschatting van de concentratie benzeen moet met een aantal aspecten rekening worden gehouden:

- natuurlijk of mechanisch geventileerde parkeergarage;
- parkeergarage voor kantoren of winkels (winkels genereren in het algemeen meer autobewegingen);
- aantal parkeerlagen;
- gevellengte en breedte.

Op basis van het rapport "Schatting bijdrage van natuurlijk geventileerde parkeergarages aan benzeenconcentraties op grond van TNO diagnostisch model", dat ten grondslag heeft gelegen aan het Interim beleidsstandpunt, liggen de geschatte concentraties nabij parkeergarages tussen de 1 en 4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bij natuurlijk geventileerde garages. Het gaat hierbij om grootschalige parkeergarages (maximaal 3.400 parkeerplaatsen), eventueel in meerdere lagen. De parkeergarages in het plangebied zullen overigens kleiner van aard zijn.

Omdat het betreffende rapport achterhaald is door technische ontwikkelingen, is een nuancering noodzakelijk. Door technische maatregelen aan auto's en door de vermindering van het percentage benzeen in benzine is de concentratie benzeen bij in- en uitgangen van parkeergarages namelijk met een factor 4 verminderd. Dit betekent dat bij natuurlijk geventileerde parkeergarages de geschatte concentraties rond de 1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ligt. Voor mechanisch geventileerde garages ligt de uitstoot enigszins hoger.

Luchtkwaliteit in het plangebied als gevolg van de aanwezige parkeergarages

Uit luchtkwaliteitsberekeningen blijkt dat de concentratie benzeen in 2010 en 2015 in het plangebied langs de onderzochte Laan van Chartreuse maximaal 2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt¹⁾. Dit is de totale concentratie exclusief de bijdrage van de parkeergarages. De benzeenuitstoot nabij het ventilatiepunt van natuurlijk geventileerde parkeergarages veroorzaakt een toename van deze concentratie van maximaal 1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hieruit blijkt dat de uitstoot van benzeen nabij de parkeergarages niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarde voor benzeen (jaargemiddelde concentratie), die 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt tot 2010 en 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ vanaf 2010 volgens het Blk.

Voor mechanisch geventileerde garages ligt de uitstoot overigens enigszins hoger. Dit is echter zo minimaal, dat ook voor een mechanisch geventileerde garage de concentratie benzeen onder de grenswaarde en richtwaarde volgens het Blk kan blijven.

1) De concentratie benzeen (jaargemiddelde) bedraagt in het plangebied in 2010 en 2015 maximaal 2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ langs verschillende wegen in het plangebied of zijn directe omgeving. De resultaten van de luchtkwaliteitsberekeningen voor benzeen zijn niet apart in deze bijlage opgenomen, aangezien de concentraties ruim onder de grenswaarde blijven.

Bijlage 3. Literatuur quickscan ecologie

Bergmans, W. en A. Zuiderwijk (1986): "Atlas van de Nederlandse Amfibieën en Reptielen"

Broekhuizen et al (1992): "Atlas van de Nederlandse zoogdieren"

Limpens, H. (1997): "Atlas van de Nederlandse vleermuizen"

Provincie Utrecht, (1993): "Werkdocument Ecologische Verbindingszones provincie Utrecht"

Provincie Utrecht, (2002): "Programma ecologische verbindingszones Deel 3: Stand van zaken 2002, basisdocument"

SOVON (2002): "Atlas van de Nederlandse Broedvogels 1998 - 2000"

www.natuurloket.nl

Bijlage 4. Onderzoek industrielawaai

1

NOTITIE Herstructurering Laan van Chartroise: Geluidsbelasting vanwege RWZI Zandpad

Aanleiding

Deze notitie is opgesteld om uitvoering te geven aan de onderzoeksplicht die de Wgh oplegt bij bestemmingswijzigingen binnen een geluidszone. Binnen het in procedure zijnde bestemmingsplan Ondiep wordt, via een uitwerkingsplicht, herstructurering van een deel van de wijk (zie ook Nota van Uitgangspunten Laan van Chartroise, Bijlage 1) mogelijk gemaakt. De woningen in dit bouwplan liggen voor een deel in de geluidszone van de RWZI Overvecht aan het Zandpad te Utrecht (RWZI Zandpad, zie Bijlage 2).

Indien de geluidsbelasting bij deze woningen vanwege de vergunde situatie van de RWZI meer is dan 50 dB(A), moet een hogere waarde worden verleend. Deze hogere waarde kan maximaal 55 dB(A) zijn.

Normstelling Wgh

De Wgh heeft betrekking op de geluidsbelastingen veroorzaakt door weg-, railverkeer en industrie terreinen die gezoneerd zijn. Iedere bron heeft een zone. Binnen deze zone is akoestisch onderzoek nodig indien er woningen geprojecteerd worden.

De bouw of de ontwikkeling van nieuwe woningen is mogelijk indien de geluidsbelasting zich onder de voorkeursgrenswaarde bevindt. Tevens is er de mogelijkheid tot het aanvragen van ontheffing van de voorkeursgrenswaarde (een zogenaamde Hogere (grens)waarde) tot de maximale ontheffingswaarde. In onderstaande tabel zijn de grenswaarden voor gezoneerde industrieterreinen weergegeven.

	Industrielawaai
Voorkeursgrenswaarde	50 dB(A)
Maximale ontheffingswaarde	55 dB(A)

Uitgangspunten onderzoek

Bij het onderzoek is de 50 dB(A)-contour op 8 m hoogte berekend omdat de woningen binnen het bouwplan mogelijk uit drie bouwlagen zullen bestaan.

Het rekenmodel voor de RWZI heeft betrekking op twee situaties:

- de situatie die uitgangspunt is geweest voor de milieuvergunning, verleend op 11-3-2003;
- de situatie die door de RWZI is aangevraagd voor een nieuwe milieuvergunning.

Het tweede model is gebruikt omdat de huidige vergunningaanvraag zeer waarschijnlijk tot een definitieve vergunning zal leiden voordat het bestemmingsplan Ondiep wordt vastgesteld. De actuele situatie op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan moet het uitgangspunt zijn. Nu is niet duidelijk of dat de huidige of de aangevraagde bedrijfssituatie zal zijn. Daarom zijn beide situaties in beeld gebracht.

In de aangevraagde situatie is zowel de bedrijfsvoering met afvoer van slib per vrachtwagen als per persleiding in beeld gebracht. Voor beide keuzes is een berekening van de contouren uitgevoerd.

Tekeningen van het bouwplan Laan van Chartroise (Bijlage 1) geven aan waar de woningen voor dit bouwplan liggen. De betreffende woningen die binnen de geluidszone van de RWZI (zie Bijlage 2) liggen zijn gelegen aan de straat Ondiep.

Rekenresultaten

In Bijlage 3 zijn de vergunde 50 dB(A)-contouren op 8 m hoogte in het plangebied te vinden, zoals berekend voor de huidige en voor de aangevraagde situatie.

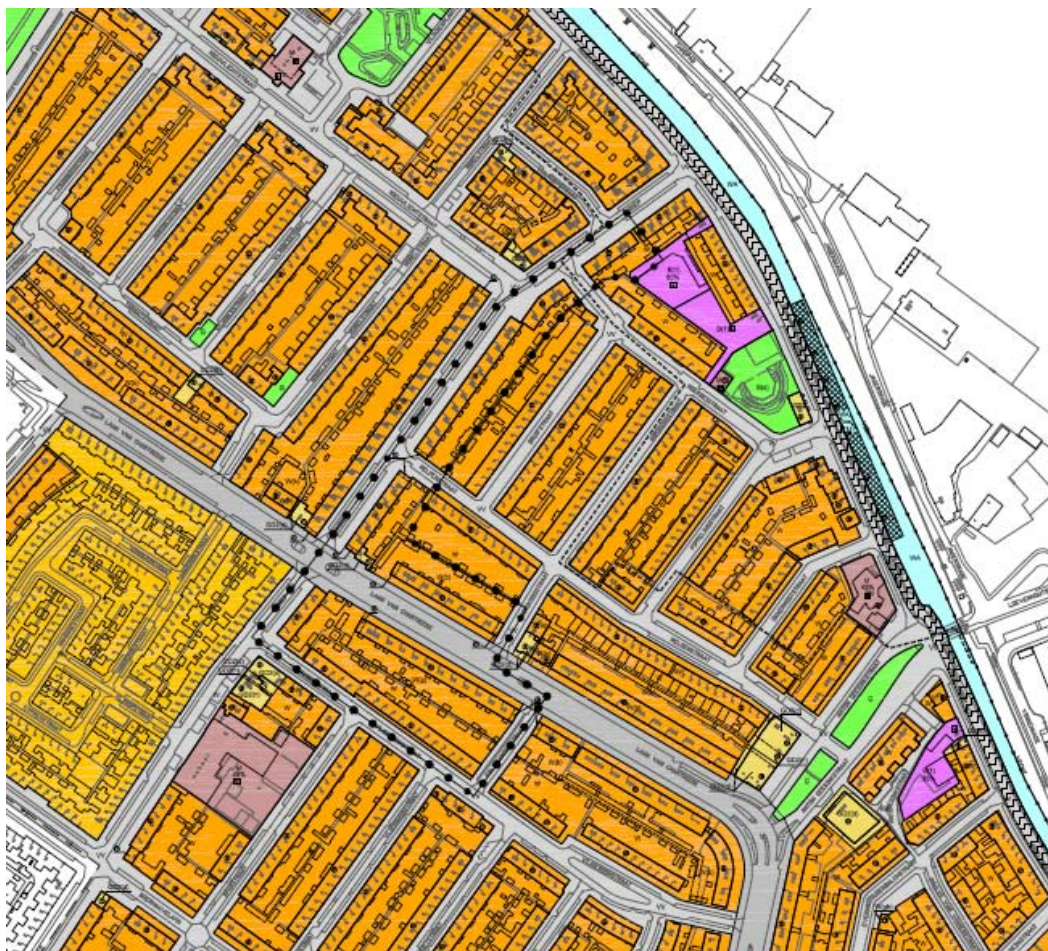
In de actuele situatie van de RWZI is de vergunde geluidsbelasting bij de betreffende woningen niet hoger dan 50 dB(A).

In de recent aangevraagde situatie van de RWZI ligt het bouwplan eveneens buiten de 50 dB(A)-contour op 8 m hoogte.

Conclusie

In zowel de huidige als de aangevraagde bedrijfssituatie van de RWZI is de geluidsbelasting vanwege de RWZI niet hoger dan 50 dB(A). Een procedure voor een hogere waarde is daarmee niet nodig voor dit plan.

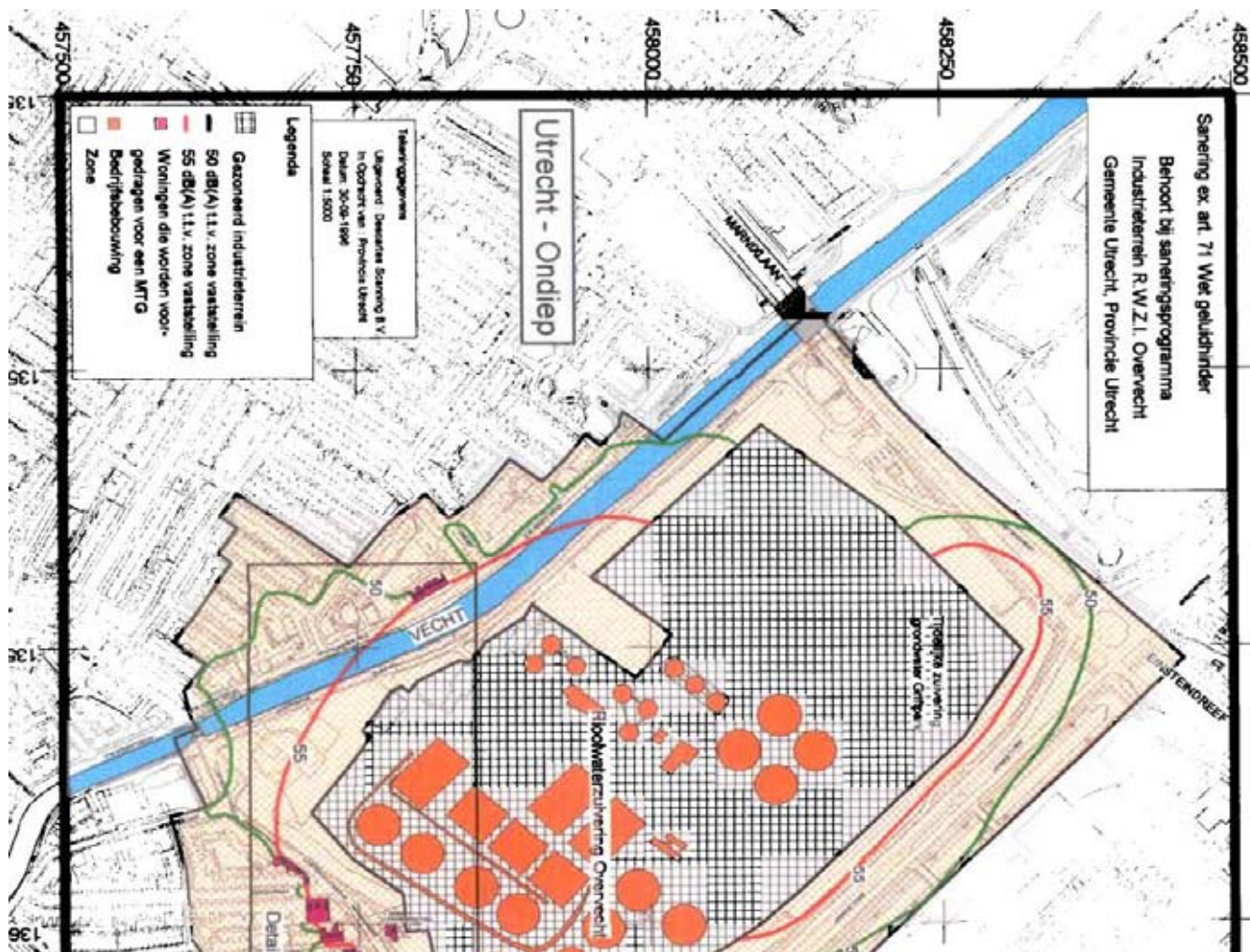
Bijlage 1: **Bouwplan Laan van Chartroise**



Bijlage 2: **Geluidszone RWZI Zandpad**

N.B.

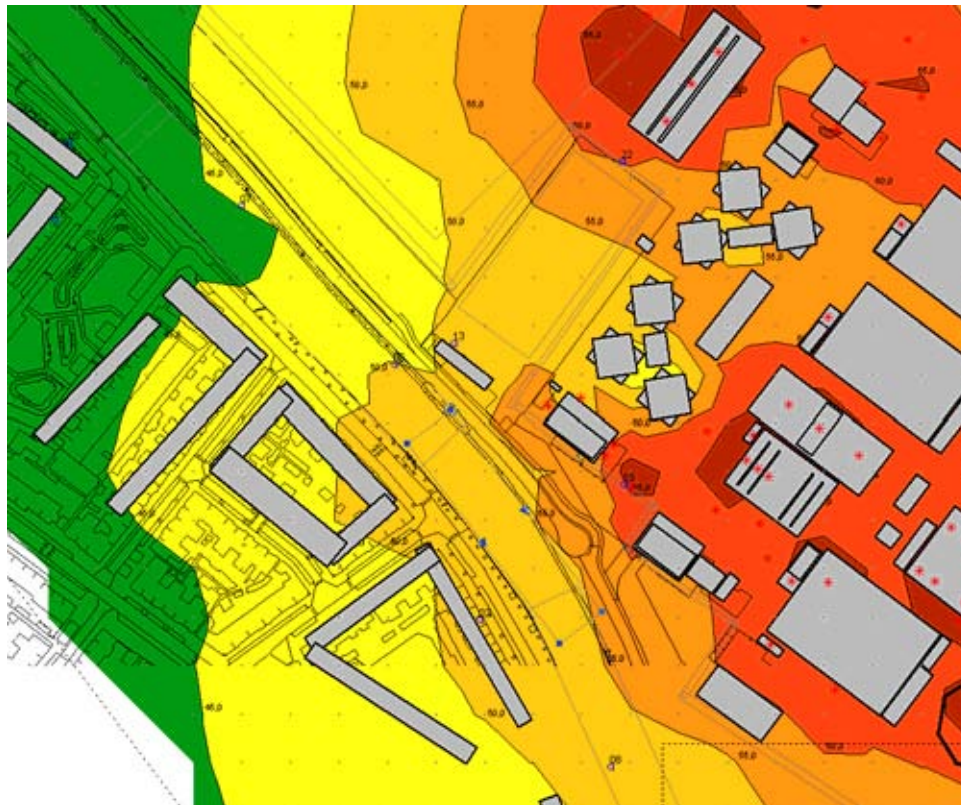
De aangegeven geluidscontouren van 50 dB(A) en 55 dB(A) zijn gebaseerd op de vigerende milieuvergunning ten tijde van de zonevaststelling in 1991.



Bijlage 3: **Contouren bij in 2003 vergunde en recent aangevraagde bedrijfssituatie RWZI**

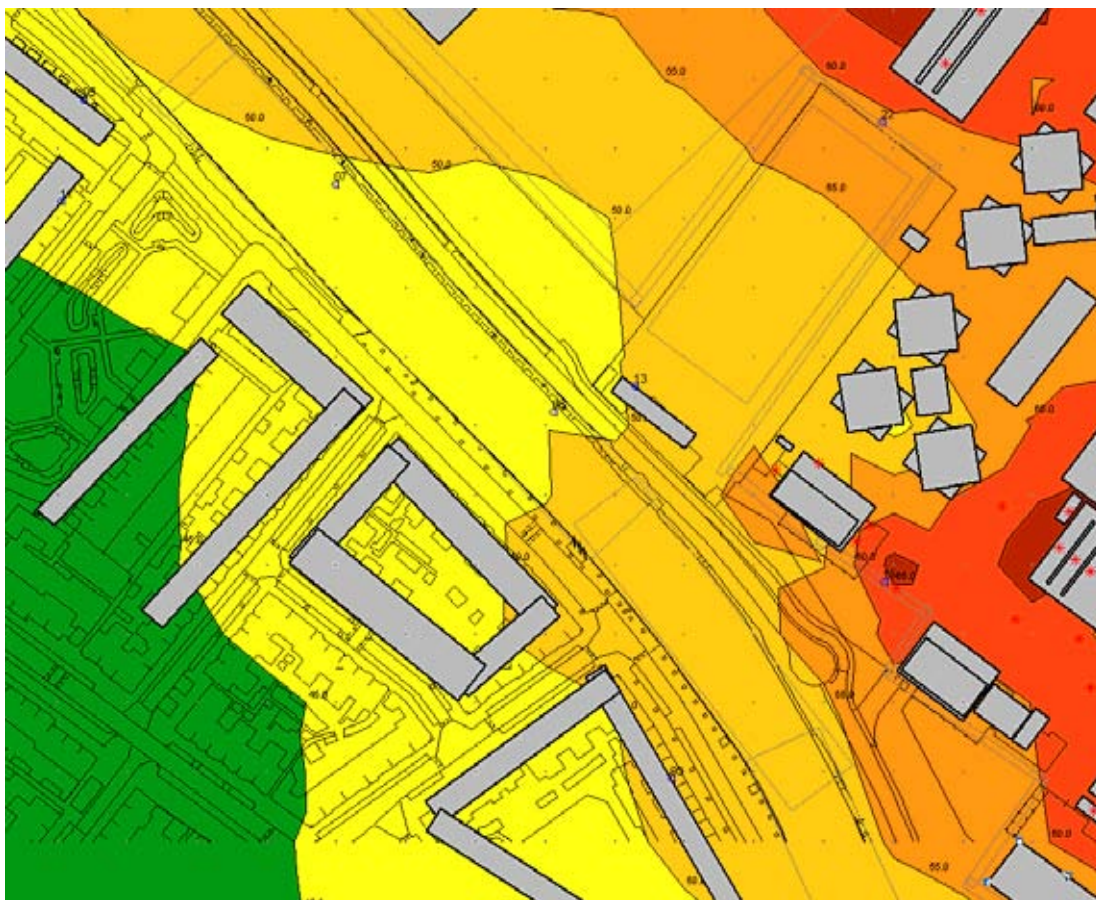
Situatie zoals vergund in de vergunning Wet milieubeheer van 11 maart 2003:

50 dB(A) op 8 m hoogte



Situatie zoals aangevraagd in 2006 voor een de vergunning Wet milieubeheer:

50 dB(A) op 8 m hoogte, afvoer slib per vrachtwagen



Situatie zoals aangevraagd in 2006 voor een de vergunning Wet milieubeheer:

50 dB(A) op 8 m hoogte, afvoer slib per persleiding



Bijlage 5. PPC-advies

1



Aan:
het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Utrecht
postbus 8406
3503 RK Utrecht

GEMEENTE UTRECHT
INGEKOMEN
1 2 DEC 2006
Clnr.
Br.nr.
 06.094705

Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
Fax 030-2583140
<http://www.provincie-utrecht.nl>

VERZONDEN 1 1 DEC. 2006

Datum 1 december 2006
Kenmerk 2005REG000216
Uw brief van 25 september 2006
Uw kenmerk
Bijlage

Onderwerp ontwerp bestemmingsplan
Ondiep

Geacht college,

In onze vergadering van 16 november 2006 hebben wij het ontwerp bestemmingsplan "Ondiep" van uw gemeente behandeld. Naar aanleiding daarvan berichten wij u als volgt.

I. Het provinciaal beleid.

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in het streekplan Utrecht 2005-2015. Op de streekplankaart ligt het plangebied geheel binnen de bebouwingscontour van de stad Utrecht. Het plangebied heeft grotendeels de aanduiding 'stedelijk gebied'. Enkel het zuidoostelijke punt van het plangebied (2^e Daalsedijk), is als 'bedrijventerrein/kantoorlocatie' aangeduid.

In totaal zullen in het plangebied circa 1.200 woningen worden gesloopt en 1.300 woningen worden gerealiseerd. Daar waar de ontwikkelingen voldoende uitgekristalliseerd zijn, is een directe (woon)bestemming opgenomen (Heringastraat). Indien dit nog niet het geval is, is in het plan volstaan met een 'uit te werken' bestemming (Het Kleine Wijk). Naast herstructurering is het provinciale agenda 2010 project "Levenslustig Ondiep/Nieuw Wonen", waarin het streven naar een levensloopbestendige wijk centraal staat, van belang. De gemeente Utrecht grijpt het project Nieuw Wonen aan om in de wijk Ondiep het concept van de woonservicezone te realiseren. Met dit concept beoogt de gemeente het realiseren van een wijk of buurt van circa 10.000 inwoners, waarbij voor iedereen in alle levensfasen een samenhangend aanbod van woonvormen, diensten, welzijnsactiviteiten en zorgvoorzieningen aanwezig is. Het concept van de woonservicezone sluit goed aan bij de visie van de provincie op een levensloopbestendige wijk. Er zijn in het plan drie lokaties als "zorgkruispunt" en/of voorzieningencluster aangemerkt: het Trendpark Ondiep (= sportpark Thorbecke), het Boerhaaveplein en de Plantage.

Het plan is overeenstemming met het streekplan Utrecht 2005-2015. Het plan is eveneens in overeenstemming met het Regionaal Structuurplan van het BRU.

II. Planbeoordeling.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kan met de beoogde ontwikkeling worden ingestemd.

De ontwikkelingen die het plan mogelijk maken resulteren overigens niet in een verhoging van het aantal motorvoertuigbewegingen in het plangebied. De luchtkwaliteit zal daardoor niet verslechteren.

Uit het in het bestemmingsplan opgenomen onderzoek blijkt dat ter plaatse van de voorgenomen herontwikkelingen (herstructurering Het Kleine Wijk en de Heringstraat) in alle prognosejaren wordt voldaan aan alle grenswaarden.

Zoals bekend is het wel van belang om voor de vaststelling van het bestemmingsplan de hogere grenswaarden procedure Wet geluidhinder af te ronden.

De voorschriften.

Geen opmerkingen

De plankaart.

Geen opmerkingen

Economische uitvoerbaarheid.

Het plan is economisch uitvoerbaar. Het grootste deel van de investeringen die nodig zijn om de ontwikkelingen in het bestemmingsplan te realiseren worden gedekt uit reguleren middelen. Daarnaast kan er geput worden uit specifieke budgetten.

De provincie Utrecht stelt een stimuleringsbijdrage ad €4 miljoen beschikbaar voor het uitvoeringsprogramma Levenslustig Ondiep. Hiermee zijn alle ontwikkelingen financieel haalbaar.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het plan dient nog aangevuld te worden met de inspraakresultaten zoals bedoeld in artikel 6a WRO.

III. Conclusie.

Wij kunnen instemmen met het plan.

IV. Toepassing artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Op grond van onze beoordeling zullen wij gedeputeerde staten adviseren voor dit bestemmingsplan een algemene verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening af te geven.

Hoogachtend,

De Provinciale Planologische Commissie
van Utrecht

Mr. J. Ekkers, voorzitter

R.C. Buis, secretaris

