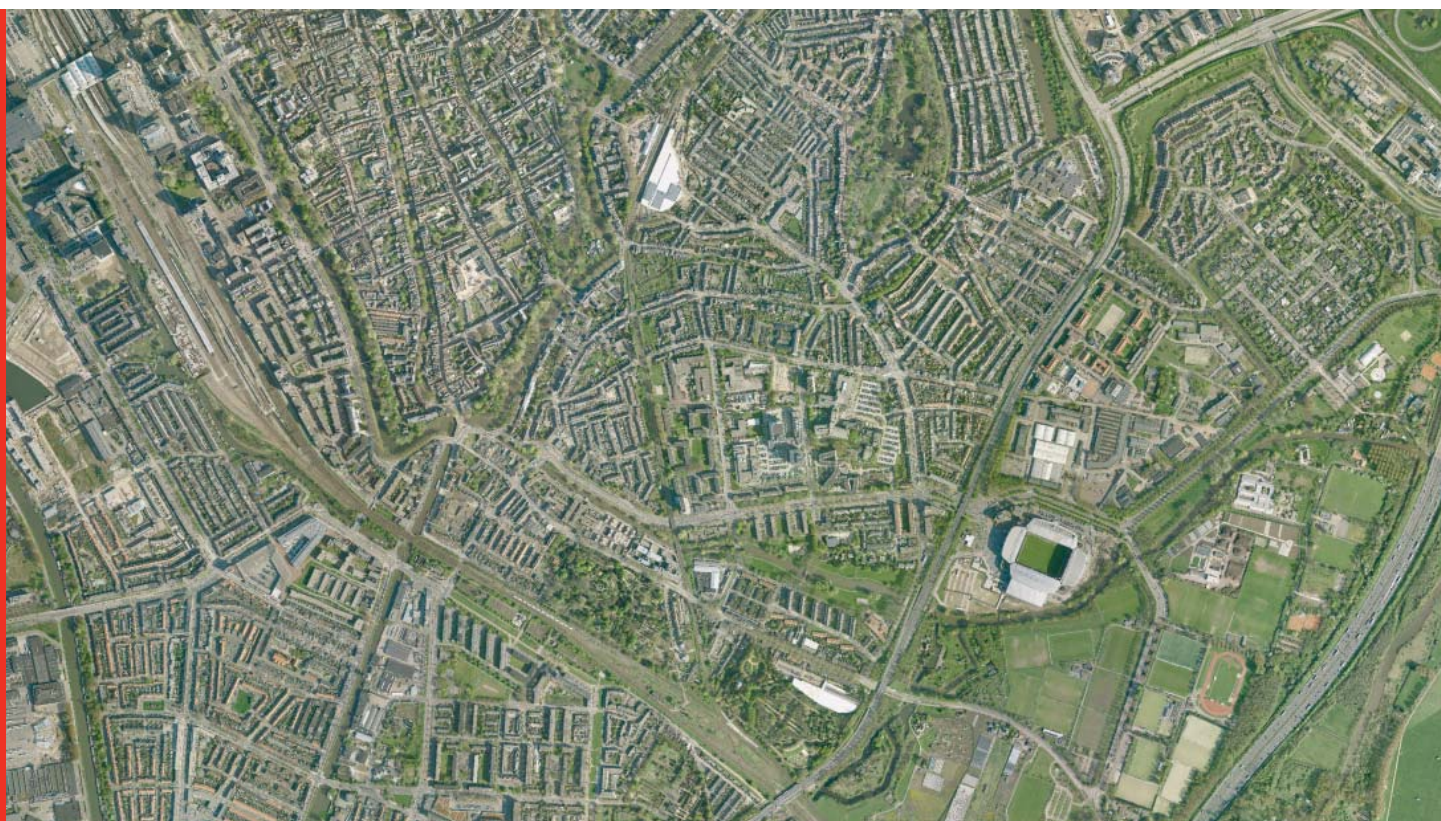


Bestemmingsplan



Oudwijk, Kromme Rijn e.o.

Februari 2010



■■■■■■■■■■



Toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	5
1.1 Doelstelling	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Doorwerking bestaand beleid	6
1.5 Planvorm	8
1.6 Opzet van de toelichting	8
2 Bestaande situatie	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Ruimtelijke structuur	9
2.2.1 Historische ontwikkeling	9
2.2.2. Beschermd stadsgezicht	11
2.2.3. Monumenten	14
2.2.4. Ruimtelijke hoofdstructuur	15
2.2.5. Deelgebieden	17
2.3 Functionele structuur	23
2.3.1. Wonen	24
2.3.2. Detailhandel, horeca en dienstverlening	25
2.3.3. Bedrijven en kantoren	26
2.3.4. Maatschappelijke voorzieningen	27
2.3.5. Verkeer	27
3 Onderzoek en randvoorwaarden	31
3.1 Geluidshinder	31
3.2 Milieuhinder bedrijvigheid	33
3.3 Horeca	34
3.4 Externe veiligheid	35
3.5 Geur	40
3.6 Luchtkwaliteit	40
3.7 Bodemkwaliteit	41
3.8 Ecologie	43
3.9 Waterhuishouding	44
3.10 Archeologie	49
3.11 Kabels en leidingen	49
4 Planbeschrijving	51
4.1 Algemeen	51
4.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten	51
4.1.2 Functionele uitgangspunten	56
4.2 Nieuwe ontwikkelingen	59

5	Toelichting op bestemmingsplanregels en plankaart	61
5.1	Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)	61
5.2	Opbouw regels	61
5.3	Verantwoording planvorm	61
5.4	Bestemmingsregeling	62
5.5	Handhaving	65
6	Uitvoerbaarheid	68
6.1	Economische uitvoerbaarheid	68
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
6.2.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	68
6.2.2	Advies wijkraad	68
6.2.3	Inspraakresultaten	68
6.2.4	Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan	68
6.3	Conclusie	70

Bij het plan behorende bijlagen:

1. Beleid.
2. Monumenten.
3. Verantwoording van het groepsrisico.



plangebied



figuur 1.1
ligging plangebied

1. Inleiding

1.1 Doelstelling

Het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o. volgt uit de raadsopdracht 2004 aan de afdeling Stedenbouw en Monumenten van StadsOntwikkeling van de gemeente Utrecht. In deze notitie wordt een meerjarenplanning gegeven voor het actualiseren van planologisch-juridische regelingen voor het gemeentelijke grondgebied.

Voor het plangebied vigeert thans een groot aantal bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en (partiële) herzieningen. Hierdoor is een versnipperd juridisch kader ontstaan. De vigerende plannen zijn vrijwel allemaal verouderd. Dit nieuwe bestemmingsplan heeft als doel de totstandkoming van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling voor het plangebied Oudwijk, Kromme Rijn e.o. Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

Daarnaast is het bestemmingsplan gericht op beperkte ontwikkeling door een nieuwe ontwikkeling toe te staan en op beperkte schaal functiemenging mogelijk te maken.

In het plan zijn de wijzigingen in de wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt. Met dit bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, waarbij wordt gestreefd naar uniformiteit van bestemmingslegging en regelgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt tegen het historische stadscentrum van Utrecht aan en is één van de eerste uitbreidingswijken van de stad Utrecht. De westelijke begrenzing van het plangebied is de stadsbuitengracht. De achtererven van de bebouwing aan het Wilhelminapark en de Adriaen van Ostadelaan vormen de oostelijke begrenzing van het plangebied. Ten noorden van het plangebied ligt de stadswijk Wittevrouwen en in het zuiden wordt het gebied begrensd door de spoorlijn tussen Utrecht en Arnhem.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden de onderstaande vigerende bestemmingsplannen. Hierdoor is er sprake van een versnipperd juridisch kader.

	vastgesteld door Raad	goedgekeurd door GS
Verordening tot vaststelling van een bouwverbod voor aan en bij Kerksteeg en de Abstederdijk gelegen gronden	27-10-1960	13-02-1961
Stadsvernieuwingsplan Abstede	18-12-1982	06-04-1982
1 ^e gedeeltelijke herziening bestemmingsplan Abstede	18-09-1986	14-04-1987
Stadsvernieuwingsplan Buiten Witte Vrouwen	26-03-1992	27-10-1992
Bestemmingsplan Wilhelminapark e.o	30-11-2005	03-07-2001
Stadsvernieuwingsplan Oudwijk-zuid	07-02-1991	04-06-1991
Facetbestemmingsplan Woonwagenstandplaatsen 1998 (locatie Ina Boudier Bakkerlaan)	03-09-1998	01-12-1998

	vastgesteld door Raad	goedgekeurd door GS
Uitbreidingsplan Kromme Rijn 1935	04-04-1935	04-06-1935
Partiële herziening uitbreidingsplan Kromme Rijn 1939	21-07-1939	26-09-1939
1 ^e herziening uitbreidingsplan in onderdelen Kromme Rijn I	10-03-1960	02-01-1961
Uitbreidingsplan in onderdelen Kromme Rijn II	07-01-1960	11-07-1960
Verordening tot vaststelling van een bouwverbod van ten noordoosten van de Kromme Rijn gelegen gronden, waarover moet worden beschikt in verband met de doortrekking van de Rubenslaan	29-03-1962	27-10-1962
Verordening tot vaststelling van de Regels voor de bebouwde kom	27-03-1958	14-07-1958

1.4 Doorwerking bestaand beleid

Voor het plangebied zijn diverse beleidsstukken van belang. Het gaat hierbij om gemeentelijk, regionaal en nationaal beleid. Voor de nieuwe ontwikkelingen in Oudwijk, Kromme Rijn e.o. is de discussienota Rondom Rubens bepalend. Specifiek voor de stad Utrecht is een structuurvisie vastgesteld. Deze visie werkt door in de bestemmingsplannen. Daarnaast zijn er diverse sectorale beleidsnota's die consequenties hebben voor bestemmingsplannen. De belangrijkste conclusies hiervan zijn in deze paragraaf weergegeven. In bijlage 1 is een samenvatting van het relevante beleid opgenomen.

Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

Het rijksbeleid gaat uit van het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Het bestemmingsplan maakt enkele herontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk en past daarmee binnen het beleid uit de Nota Ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met ecologische en archeologische waarden op basis van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en het Verdrag van Malta. In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe met deze aspecten is omgegaan.

Herontwikkeling, verdichting en functiemenging binnen het bestaande stedelijk gebied past binnen het provinciale beleid, zoals aangegeven in de structuurvisie provincie Utrecht.

Ontwikkelingen in het plangebied zijn bedoeld voor het versterken van de woonfunctie binnen bestaand stedelijk gebied. Dit past binnen de beleidsuitgangspunten van het Regionaal Structuurplan (RSP).

Gemeentelijk beleid

– Structuurvisie Utrecht 2015–2030

Utrecht is een stad met drie kernkwaliteiten die in de structuurvisie zijn uitgewerkt in de drie perspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuinen. Het plangebied van dit bestemmingsplan bevindt zich in De Binnentuinen.

Het perspectief De Binnentuinen sluit aan bij de kernkwaliteit van Utrecht: de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken. Doelstelling binnen het perspectief van de Binnentuinen is:

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

De opgave voor De Binnentuinen van Utrecht ligt vooral in het onderhouden, vernieuwen en versterken van de kenmerkende structuren binnen een wijk. Soms is dat een park, soms een voorzieningenlint, soms een waterloop. Ingrepen in De Binnentuinen/wijken moeten leiden tot een inrichting van de openbare ruimte die aansluit bij de behoefte van de gebruikers. De woonfunctie is in De Binnentuinen dominant. De wijk is de maat, ingericht als verblijfsgebied. Elementen van rust, sociale cohesie en stabiliteit dragen bij aan de kwaliteit van de Utrechtse Binnentuinen. Afhankelijk van de situatie kan er sprake zijn van bijvoorbeeld intensivering of juist extensivering. Maatvoering en wijkenmerken zijn hiervoor leidend. Voor De Binnentuinen geldt geen omvangrijke programmatische opgave. Het programma is primair gericht op kwaliteitsverbetering. Voor iedere wijk is een basispakket aan voorzieningen nodig (welzijnsvoorzieningen, winkelaanbod en speel- en recreatiezones). Kleinschalige functiemenging is mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van woon/werkunits of kleinschalige bedrijvigheid. 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.

Voor het plangebied Oudwijk, Kromme Rijn e.o. betekent dit dat de bestaande situatie wordt behouden en zo mogelijk versterkt. Hierbij dient uitgegaan te worden van de specifieke identiteit van de wijken en buurten en de bestaande herkenbare structuren. Verder is het uitgangspunt dat er voldoende basisvoorzieningen gericht op de wijk dienen te zijn.

In de structuurvisie is het plangebied in het ontwikkelingsbeeld 2015 aangeduid als gemengd stedelijk milieu. Dit betekent dat het een gebied is met enige functiemenging, met het accent op wonen. De identiteit is een grootstedelijke uitstraling in een kleinschalige omgeving, waarbij de openbare ruimte verschilt per buurt. De lokale bereikbaarheid van het gebied moet goed zijn voor zowel het openbaar vervoer als per auto.

– Rondon Rubens

Voor de ontwikkeling van het gebied "Rondon Rubens" is een discussienota opgesteld. Deze discussienota vormde de basis voor een discussie met de omwonenden over de integrale toekomstige ontwikkeling van het gebied. De belangrijkste thema's zijn:

- programma;
- ruimtelijke structuur;
- bereikbaarheid;
- openbare ruimte.

De locatie Rondon Rubens heeft een goede ligging in de stad en ligt nabij de binnenstad, De Uithof en het uitloopgebied van de Kromme Rijn. Door de afwijkende structuur, omvang van de bebouwing en functie, is het gebied Rondon Rubens duidelijk herkenbaar. De leefbaarheid en sociale controle dienen verbeterd te worden door wonen en sociaal maatschappelijke voorzieningen toe te voegen.

In de discussienota zijn diverse projecten benoemd. Eén van de locaties binnen het gebied Rondon Rubens wordt beschouwd als ontwikkeling in het kader van dit bestemmingsplan. Op een gedeelte van het terrein van het huidige Meerstroomcollege aan de Ina Boudier Bakkerlaan (IBB-laan) worden woningen gerealiseerd. De andere ontwikkelingen uit Rondon Rubens zijn nog niet concreet genoeg om opgenomen te worden in dit bestemmingsplan.

Nabij het Rondon Rubensgebied vinden ook diverse ontwikkelingen plaats. Voor deze ontwikkelingen zijn grotendeels al bouwvergunningen verleend. Aangezien voor deze projecten aparte vrijstellingsprocedures zijn doorlopen worden ze in het bestemmingsplan positief bestemd. Andere ontwikkelingen in het plangebied zijn nog niet concreet genoeg om meegenomen te worden in dit bestemmingsplan.

– Sectoraal beleid

Vanuit het sectorale gemeentelijk beleid is het voor het plangebied van belang dat het voorzieningenpeil (onder andere detailhandel, horeca en maatschappelijke functies) op peil gehouden moet worden. Nieuwvestiging van overlastgevende functies, zoals zwaardere (horeca)bedrijven en prostitutiebedrijven is niet toegestaan.

Verder worden de bestaande ruimtelijke kwaliteit beschermd. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het vastleggen van monumentale panden, openbare ruimte en groene, recreatieve en ecologische gebieden.

1.5 Planvorm

In het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Eventuele ontwikkelingen ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan zijn al mogelijk gemaakt via andere planologische instrumenten en worden in dat kader meegenomen in dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van gebieden waar veranderingen zullen gaan plaatsvinden, heeft de gemeenteraad op 1 september 2005 besloten dat deze veranderingen alleen in een actualiseringbestemmingsplan zullen worden meegenomen als de ontwikkelingen voldoende uitgekristalliseerd zijn. In alle andere gevallen zal aan dit soort gebieden een conserverende bestemming worden gegeven, die zoveel mogelijk aansluit bij de geldende bestemming en het bestaande (legale) gebruik. Deze keuze hangt samen met de opdracht van de gemeenteraad om de gehele gemeente Utrecht vóór 2011 te voorzien van moderne, actuele bestemmingsplannen voor alle wijken. Wachten op nu nog onzekere bouwplannen houdt het plan- en besluitvormingsproces van op actualiseringbestemmingsplannen teveel op.

Dit betekent overigens niet dat toekomstige initiatieven op voorhand worden afgewezen; dergelijke initiatieven volgen een afzonderlijk planvormingstraject en zullen via een afzonderlijke procedure planologisch-juridische worden verankerd. Uitvoering ervan zal dus te zijner tijd mogelijk gemaakt moeten worden met behulp van een herziening van het bestemmingsplan.

1.6 Opzet van de toelichting

Deze toelichting is onderverdeeld in 6 hoofdstukken. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) wordt de bestaande situatie weergegeven met conclusies voor de planontwikkeling (hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 bevat de achterliggende onderzoeken en milieurandvoorwaarden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de planbeschrijving beschreven waarin het programma en de functies worden verwoord. In hoofdstuk 5 wordt de toelichting op de planregels en de plankaart gegeven. Het bestemmingsplan zal worden afgesloten met de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid waarbij een verslag van de inspraak- en overlegprocedure en het advies van de wijkraad zijn opgenomen.

2 Bestaande situatie

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert de wijk in ruimtelijk en functioneel opzicht. Voor zover de verschillende onderdelen van dit hoofdstuk daartoe aanleiding geven, wordt aan het einde van de verschillende paragrafen een aantal conclusies en uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Dit vormt een basis voor de bestemmingsplanuitgangspunten zoals die in hoofdstuk 4 (Planbeschrijving) beschreven zijn.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Historische ontwikkeling

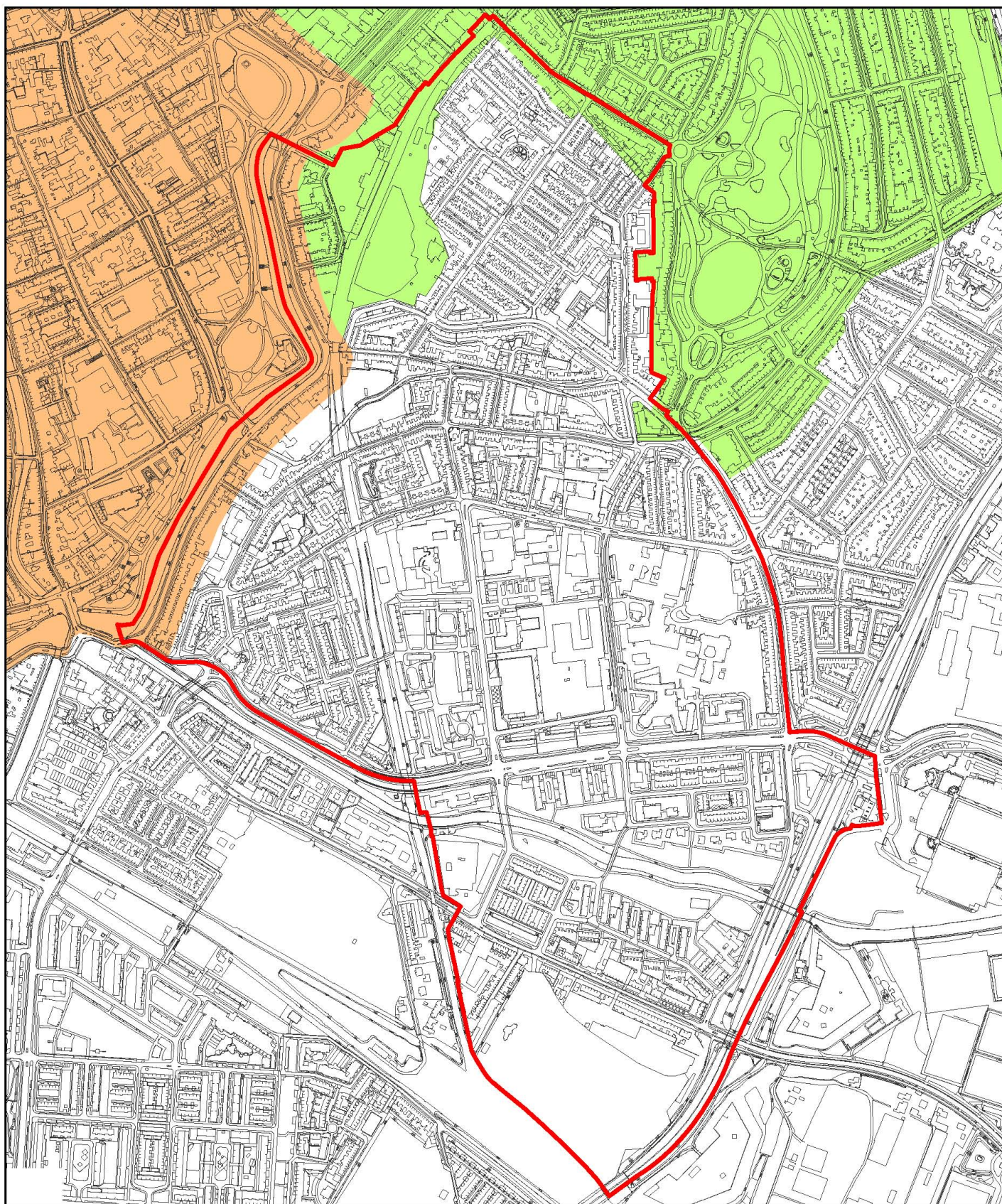
Oudwijk ontleent zijn naam vermoedelijk aan het klooster Oudwijk – de Sint Stevensabdij – dat in 1133 gesticht werd op een terrein net buiten de grenzen van dit bestemmingsplan, ter hoogte van het Van Alphenplein. Door zijn ligging en door de in bezit zijnde gronden en de toegangswegen, zoals de voorlopers van de Oudwijkerdwarsstraat en de Nicolaasweg, heeft het klooster echter ook dit deel van Utrecht bepaald. Toch kent het gebied al een oudere geschiedenis, waarbij rivierlopen een belangrijke rol spelen. De Kromme Rijn en de Minstroom zijn de nu nog zichtbare restanten van de oude Rijn- en Vechtloop in dit gebied, ver voor de jaartelling. In het rivierengebied kwam veelal op de hoger gelegen delen bewoning voor.

Op een oeverwal van de (Kromme) Rijn is waarschijnlijk in de 12^e eeuw de Abstederdijk aangelegd met de daarachter gelegen Achterdijk (nu Notebomenlaan). Samen met de eerdergenoemde voorlopers van de Oudwijkerdwarsstraat en Nicolaasweg, vormden ze vanaf de vroege middeleeuwen en tot ver in de 19^e eeuw de belangrijkste infrastructuur in dit gebied. Het gebied was voorts voornamelijk in gebruik als hoveniersgebied.

In het derde kwartaal van de 19^e eeuw raakt het gebied redelijk snel bebouwd met arbeiderswoningbouw, veelal gebouwd door particulieren die zich weinig gelegen lieten aan goede stedenbouwkundige inpassing. Het gevolg was een reeks aan eenvormige straten, vaak loodrecht op oudere structuren gebouwd zoals bij de Oudwijkerdwarsstraat goed te zien is. De woningen bestonden in hoofdzaak uit eenvoudige arbeiderswoningen van één laag met een kap. De bouw ging vaak per kavel en zo zijn overal nog sporen van oudere hoveniersbebouwing tussen de 19^e-eeuwse arbeiderswoningen zichtbaar. De mooiste voorbeelden van resterende hoveniersbebouwing zijn te zien bij de Bolstraat, de Wagenstraat en tussen de Abstederdijk en de Minstroom.

In 1870 werd de Oosterspoorlijn dwars door het gebied aangelegd met een hoofdstation bij de Zonstraat. Aan de stadszijde kreeg het station een groot voorplein en aan de achterzijde was het rangeerterrein. De reeds bestaande Baanstegen werden afgesloten door de spoorlijn, op de 3^e Baansteeg na die werd omgedoopt in Burgemeester Reigerstraat. Deze werd flink verbreed in 1911.

Rond 1900 was het gebied grotendeels opgevuld tot en met het Wilhelminapark. Enkele grote stukken hoveniersland bleven echter onbebouwd en zouden pas in de loop van de 20^e eeuw stuk voor stuk bebouwd raken.



beschermd stadsgezicht "Binnenstad"



voorgesteld beschermd stadsgezicht "Utrecht-Oost"



figuur 2.1
beschermd stadsgezicht

Als eerste werd in 1918 een stuk grond langs de Kromme Rijn onteigend en bebouwd met een complex van woningwetwoningen: de Sterrenwijk. Deze woonwijk was bedoeld als tijdelijke huisvesting en werd uitgevoerd in het kader van experimenten met betonbouw. Pas in 1975 is de gehele Sterrenwijk gesaneerd en vervangen door nieuwbouw.

In het Uitbreidingsplan voor de gehele stad van H.P. Berlage en N. Holsboer (1920–1924), werd het gebied tussen Notebomenlaan en Koningsweg bestemd voor woningbouw, scholencomplexen en een ziekenhuis. De plannen werden echter gewijzigd omdat de gemeente zich genoodzaakt zag grond vrij te houden voor een derde Algemene Begraafplaats. Wel zijn de Homeruslaan met zijn bebouwing, het Stedelijk Gymnasium en het Diaconessenziekenhuis eind jaren twintig hier gerealiseerd.

De Homeruslaan was bedoeld als doorbraak in de richting van de singel, waarbij in de plannen van Berlage en Holsboer de Oosterspoorlijn al opgeheven was gedacht en was vervangen door een verkeersweg. Omdat opheffen van de spoorlijn voor de spoorwegen onbespreekbaar was, loopt de Homeruslaan nu min of meer dood op de Oosterstraat.

In 1931 werd het Uitbreidingsplan Kromme Rijn opgesteld, maar problemen met de onteigening van de hoveniersgronden en de onderbreking van de Tweede Wereldoorlog stelden de realisatie uit tot begin jaren vijftig. Het plan Kromme Rijn was gedacht als een "verbeterd" Wilhelminapark, waarbij de bebouwing gerelateerd werd aan een groot groen park, maar nu niet als een afschermd wand zoals bij het Wilhelminapark, maar met een open verkaveling die beleving van het park tot diep in de wijk laat doordringen. Dit principe is bij de uitvoering van het naoorlogse Kromme Rijn opgepakt, waarbij het parklandschap rondom de Kromme Rijn omringd wordt met diverse typen woningbouw (portiekflats, duplexwoningen, bejaardenwoningen, eengezinswoningen en villa's), alle in een verkaveling die aan alle kanten zich biedt op het Kromme Rijn park.

Het laatste grote hoveniersgebied dat werd bebouwd lag tussen de Ina Boudier Bakkerlaan en de Rubenslaan en werd pas eind jaren zestig en begin jaren zeventig opgevuld met monofuncties als een PTT-centrale, bejaardentehuis en enkele scholen. Dit gebied staat momenteel aan de vooravond van een grote transformatie.

Het naoorlogse Oudwijk had te kampen met verwaarlozing, deels te wijten aan de geringe kwaliteit van de 19^e-eeuwse bebouwing en het wegtrekken van de kansrijke bevolking naar nieuwe wijken, maar het was de dreigende komst van een oostelijke invalsweg die dit negatieve proces sterk beïnvloedde. Veel bebouwing zou voor deze weg gesloopt zou moeten worden. Het gevolg was opkopen van particulier bezit door de gemeente, leegstand en verwaarlozing van het onderhoud. Uiteindelijk zijn de plannen voor de oosttangent (de invalsweg) niet doorgegaan, maar aanzienlijke renovatie en sanering was vanaf die tijd tot in de jaren negentig wel nodig.

In 1974 is de Venuslaan aangelegd, ter ontlasting van de drukke Koningsweg–Gansstraat en ter ontsluiting van het snelgroeiende universiteitscentrum de Uithof.

Dankzij de stadsvernieuwing, maar ook dankzij de toenemende druk op de woningmarkt en de ligging van de wijk tegen de binnenstad aan, veranderde Oudwijk in de loop van jaren tachtig en negentig in een aantrekkelijke wijk voor jonge tweeverdieners. Toch kent de wijk nog duidelijk twee karakters: "volksbuurt" en "yuppenbuurt".

2.2.2. Beschermd stadsgezicht

Het plangebied valt voor een klein deel in het Beschermd stadsgezicht Binnenstad en deels in het Voorgestelde Beschermd stadsgezicht Utrecht–Oost. Het overgrote deel van het plangebied heeft echter geen beschermde status met uitzondering van individuele objecten zoals monumenten.

Beschermd stadsgezicht Binnenstad

– Tolsteeg- en Maliesingel

De Tolsteeg- en Maliesingel maken deel uit van het Beschermd stadsgezicht Binnenstad waarin ook bijna alle delen van de singelwand rondom de binnenstad zijn opgenomen. De singelbebouwing wordt gekenmerkt door een grotendeels aaneengesloten wand van panden, die overwegend zijn gebouwd in de tweede helft van de 19^e eeuw en het eerste decennium van de 20^e eeuw. Het zijn veelal combinaties van twee of meer woonhuizen, gebouwd in gelijke stijl. Met name de diverse variaties op het Eclecticisme zijn vertegenwoordigd en kenmerkend zijn veelal de gepleisterde of met gepleisterde decoraties uitgevoerde gevels. De uitzondering in het bebouwingsbeeld wordt gevormd door het Hiëronymushuis (Maliesingel 77), een groot neogotisch complex van weeshuis, bejaardentehuis en diverse bijgebouwen, nu verbouwd tot appartementen. Stedenbouwkundig gezien vormt ook het Maliebaanstation met zijn monumentale voorplein in dit kader een apart element in de singelwand. Ter hoogte van de spoorwegovergang Zonstraat-singel is de oude karakteristiek van het tuindergebied dat tot op de binnenstad loopt nog duidelijk herkenbaar. Deze unieke referentie aan een eeuwenoude overgang stad-buitengebied is van hoge waarde.

Voor het beschermd stadsgezicht geldt dat de afmeting, parcellering en ritmiek, evenals de gevelbeëindiging, detaillering, materiaalkeuze en kleur van de bebouwing, moeten zodanig op de omgeving worden afgestemd, dat de karakteristiek van het stadsbeeld niet in onevenredige mate wordt aangetast en aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied geen onevenredige afbreuk wordt gedaan. Met uitzondering van het deel van de singelwand met een afwijkende gevelindeling, bevat de gevel een duidelijke driedeling, bestaande uit een plint, een gevelvlak en een gevelbeëindiging.

Voorgesteld Beschermd stadsgezicht Utrecht-Oost

Het voorgesteld Beschermd stadsgezicht Utrecht-Oost omvat een aantal aaneengesloten woongebieden ten oosten van de binnenstad, die in het derde kwartaal van de 19^e eeuw en aan het begin van de 20^e eeuw in ontwikkeling zijn gebracht op voormalige buitenplaatsen en andere oudere – stedenbouwkundige – structuren. Van het plangebied vallen het Spoorwegmuseum en de Burgemeester Reigerstraat binnen het Beschermd stadsgezicht Utrecht-Oost.

– Oosterspoorlijn en Maliebaanstation e.o.

In 1870 werd het tracé van de Oosterspoorlijn aangelegd. Tegenover het Lepelenburg werd aan de singel het hoofdstation gebouwd. Op dat moment was het zuidelijk deel van de Maliesingel nog grotendeels onbebouwd. Rond 1900 kwam de achterliggende bebouwing van de Hugo de Grootstraat, de Johan de Wittstraat en de Johan van Oldenbarneveltlaan tot stand met de karakteristieke laat 19^e-eeuwse herenhuizen. De aanvankelijke drie Baanstegen loodrecht op de Maliebaan werden met de aanleg van de Oosterspoorlijn afgesloten, alleen de 3^e Baansteeg kreeg een spoorwegovergang en aansluiting op de Nachtegalensteeg. De steeg werd Burgemeester Reigerstraat en deze werd in 1911 flink verbreed. Het Maliebaanstation werd gebouwd naar ontwerp van (vermoedelijk) A.L. van Gendt in neoclassicistische stijl. De spoorlijn en het station werden in 1874 geopend. In 1952 is het station gesloten en vervolgens verbouwd tot Spoorwegmuseum. In 2004-2005 is het opnieuw verbouwd, waarbij de oorspronkelijke staat als uitgangspunt is genomen.

– Burgemeester Reigerstraat

De Burgemeester Reigerstraat is een karakteristieke winkelstraat uit de eerste decennia van de 20^e eeuw. In de straat zitten individuele winkelpanden met een woonfunctie op de verdieping.

Een deel van de winkelpanden heeft nog de oorspronkelijke winkelpuizen uit het eerste kwart van de 20^e eeuw.

De verbinding tussen de binnenstad en het Wilhelminapark werd rond 1910 verbreed. Oudere panden werden gesloopt en de rooilijn werd verlegd. Langs de gehele route kwamen individuele winkelpanden met een woonfunctie op de verdiepingen. Op enkele onderdelen is een oudere voorruimte met tuinaanleg nog zichtbaar, soms zijn er ook nog restanten uit het hoveniersverleden.

De randbebouwing aan de Burgemeester Reigerstraat wordt gevormd door bebouwing in twee tot drie bouwlagen (met grote verdiepingshoogte), met een diversiteit aan kapvormen. De bouwstijlen in dit deel zijn een combinatie van diverse stijlen van rond 1910, die gekenmerkt worden door materiaalgebruik als baksteen, kunst- en natuursteen, hout en staal. De individuele panden vormen voorbeelden van een oorspronkelijk ontwerp, zonder directe stijlontleningen aan een heersende architectuurstijl. Uitzonderingen vormen een reeks panden in Amsterdamse Schoolstijl en de kerk en pastorie in neogotiek.

- Minstroom

De Minstroom heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde omdat het een restant is van de oude rivierlopen die rond het begin van onze jaartelling de basis hebben gelegd voor wat later Utrecht zal worden. Ze is een restant van de oude (Kromme) Rijn, die ongeveer ter hoogte van het huidige Tolsteeg splitste in twee takken: één noordwestwaarts (de Rijn) en één noordoostwaarts: de Vecht. Met het graven van de Oudegracht (11^e eeuw) werd de oostelijke bocht van de Vecht afgesneden, die snel verlandde. De Minstroom is een restant van de Vecht uit deze vroege periode. De Abstederdijk en Zonstraat zijn verbonden met de loop van de rivier (hetgeen herkenbaar is aan hun bochtige verloop) en zijn dan ook als structuur van hoge ouderdom (middeleeuwen). Vanwege de vruchtbare grond die de rivier hier achterliet, was het hele gebied rond de Minstroom al in de middeleeuwen in gebruik als hoveniersland.

Met de uitbreiding van de bebouwing buiten de singels vanaf circa 1860 werden de hoveniers langzaam maar zeker uit de stad verdreven. Maar in 1890 lagen er nog grote delen hoveniersgrond langs de gehele oostkant van de stad. In dit gebied zijn tot op vandaag de relictten van deze hoveniers aanwezig, veelal in de vorm van hovenierswoningen, maar af en toe ook nog in de vorm van stukken open gebied met bouwgrond. Dit geldt met name opnieuw voor het gebied langs de Minstroom.

In de jaren dertig verdwenen grote aaneengesloten hoveniersgebieden aan de oostzijde met de bouw van het Diaconessenhuis en het Stedelijk Gymnasium en omgeving. De laatste grote stukken hoveniersgrond werden na 1950 bebouwd met de nieuwbouwwijk Krommerijn en de invulling aan de Ina Boudier Bakkerlaan. Er zijn nu in Utrecht slechts kleine restanten hoveniersgrond te vinden aan de oostzijde, met name in de directe omgeving van de Minstroom en de Abstederdijk. Bijzonder is dat een deel van deze grond ook nog daadwerkelijk als "tuinbouw"grond in gebruik is.

De omgeving van de Zonstraat-Abstederdijk en Minstroom is uniek in Utrecht omdat het als laatste gebied een indruk geeft van het karakter van de hoveniersgebieden, zoals er vanaf de middeleeuwen tot ongeveer 1950 vele waren om Utrecht. Oudwijk was naast Pijlsweerd één van oudste hoveniersgebieden en het is daarom dan ook zo bijzonder dat juist hier (en zo dicht bij de binnenstad) nog een deel herkenbaar is. De 19^e-eeuwse bebouwing van Oudwijk (Abstederdijk, Zonstraat e.o.) heeft natuurlijk veel van deze gebieden tot binnenterreinen gemaakt, maar nabij de Zonstraat is er nog steeds een doorzicht op het tuindersgebied mogelijk.

Kenmerkend voor het hoveniersgebied is de openheid, het groene karakter en de relatie tot de bestaande bebouwing. Dit kunnen de achtergevels van de omringende bebouwing zijn, maar hier en daar zijn ook nog hovenierswoningen op de grond aanwezig.

– **Uitgangspunt**

Het plangebied valt deels in het Beschermd stadsgezicht Binnenstad en deels in het voorgesteld Beschermd stadsgezicht Utrecht-Oost. In de beschermde stadsgezichten is de regeling met name gericht op behoud van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4.

2.2.3. Monumenten

Het plangebied heeft een zeer oude en rijke geschiedenis. De meeste bebouwing dateert uit de 19^e en begin 20^e eeuw, maar er zijn enkele oudere restanten, met name aan de Abstederdijk.

Het gebied heeft een groot aantal panden waarvoor een beschermende regeling geldt. Het betreffen Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.

Op verschillende niveaus zijn voor deze panden buiten het bestemmingsplan beschermende regelingen van toepassing waaronder de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Utrecht 1998. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de Rijks- en gemeentelijke monumenten.

– **Modernisering monumentenzorg (Momo)**

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap wil de monumentenzorg moderniseren. Het behoud en de bescherming van monumenten blijft een belangrijk doel, maar het monumentenstelsel kan op een aantal belangrijke punten worden verbeterd:

- monumentenzorg dient onderdeel te worden van ruimtelijke plannen;
- minder en eenvoudigere regelgeving;
- stimuleren herbestemming van monumenten;
- burgers en maatschappelijke organisaties betrekken bij de monumentenzorg.

In de beleidsbrief "Modernisering Monumentenzorg" wordt ingegaan op de mogelijke toekomstige rol van het bestemmingsplan.

Gesteld wordt dat het bestemmingsplan – meer dan nu het geval is – belangrijk wordt voor de borging van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moeten in een zo vroeg mogelijk stadium de aanwezige waarden worden geïnventariseerd en geanalyseerd. Anders dan het sectorale beschermingsinstrumentarium, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om niet alleen het object en zijn omgeving, maar ook andere waardevolle structuren, gebieden, cultuurlandschappen en archeologische waarden op te nemen. Ook groen kan erin beschreven worden. De resultaten van de inventarisatie worden gewogen om een antwoord te geven op de vraag welke ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied toelaatbaar worden geacht. Dit wordt vervolgens uitgewerkt binnen het instrument dat de burgers bindt: het bestemmingsplan. Daarmee komt het zwaartepunt van borging van de cultuurhistorische waarden te liggen bij de gemeentelijke overheid.

De modernisering van de monumentenzorg is nu in ontwikkeling. Het is nu niet mogelijk hierop te anticiperen.

– **Uitgangspunt**

In het bestemmingsplan wordt geen aanvullende regeling opgenomen ten aanzien van Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Deze gebouwen worden beschermd via het spoor van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening.

2.2.4. Ruimtelijke hoofdstructuur

Het gebied wordt begrensd door een aantal belangrijke en herkenbare lijnen in de stad: Tolsteegsingel, Maliesingel, Burgemeester Reigerstraat, Wilhelminapark en Adriaen van Ostadelaan. Deze lijnen zorgen voor een duidelijke en samenhangende planbegrenzing.

In en rond het plangebied zorgen enkele belangrijke verkeerslijnen voor de aanhaking van het plangebied op de rest van de stad. Belangrijke verkeerslijnen door of nabij het plangebied zijn:

- Venuslaan/Rubenslaan/Stadionlaan als belangrijkste verbinding naar de Waterlinieweg als onderdeel van de binnenring van Utrecht;
- Catharijnesingel/Tolsteegsingel/Maliesingel als doorgaande verbinding rond de oude binnenstad van Utrecht;
- Gansstraat/Koningsweg als onderdeel van de provinciale verbinding richting Bunnik/Odijk.

Binnen het plangebied zijn de belangrijkste ontsluitingswegen Rubenslaan/Venuslaan, Adriaen van Ostadelaan en de Koningsweg.

De wegen die de woongebieden in noord-zuidrichting ontsluiten zijn de Ina Boudier Bakkerlaan, Burgemeester Fockema Andreaelaan, Oudwijkerdwarstraat en Nicolaasweg.

In oost-westrichting worden de woongebieden ontsloten door de Notebomenlaan/Bosboomstraat, Abstederdijk en Homeruslaan.

Dwars door het plangebied lopen twee infrastructuurlijnen die het gebied sterk opdelen.

Het betreft de Venuslaan/Rubenslaan en de spoorlijn langs het Spoorwegmuseum. De spoorlijn en de direct aanliggende gronden scheiden het gebied langs de singel met het overige deel van het plangebied. Deze deling is het sterkst merkbaar ter hoogte van het Spoorwegmuseum, verder naar het zuiden, ter hoogte van de Minstroom is deze deling veel minder. De Minstroom zorgt voor een verbindend element onder het spoor door. Ook de andere overgangen/onderdoorgangen bij de Zonstraat, Abstederdijk, de Notebomenlaan en een fietsverbinding vanaf de Sterrenwijk richting Rondon Rubens zorgen ervoor dat Abstede zich wel als een wijk voelt.

Binnen het plangebied is een aantal belangrijke groenstructuren aanwezig. Deze manifesteren zich zowel in verbindende lijnen als grote vlekken. Deze groenstructuren komen voor een deel voort uit het landschap dat vroeger op deze plek aanwezig was voordat het is bebouwd. Daarnaast is een aantal groenstructuren aangelegd bij de realisatie van de woningbouw.

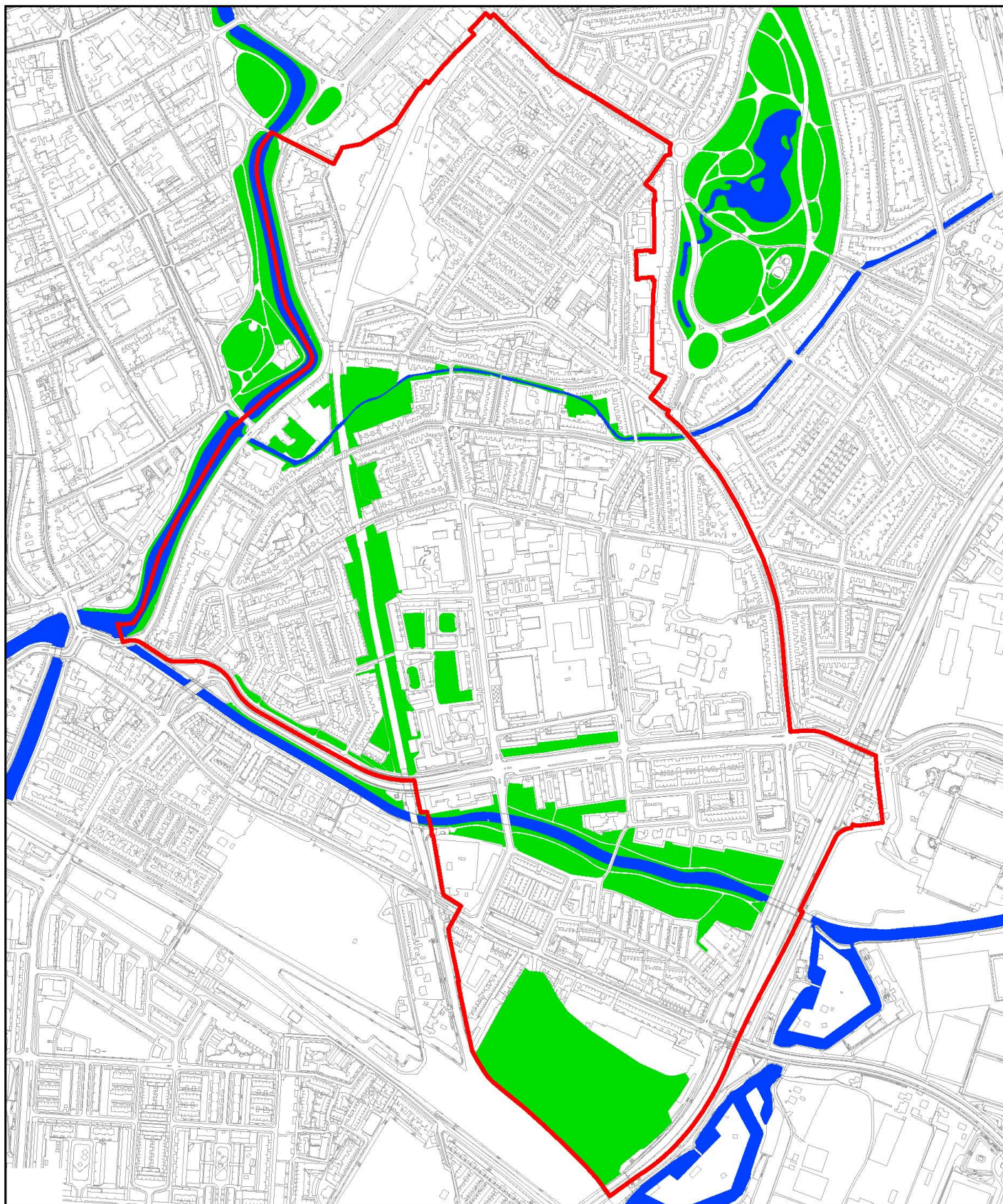
Belangrijke structurerende waterlopen en groene gebieden zijn:

- Kromme Rijn;
- Minstroom;
- Stadsbuitengracht en de singels;
- begraafplaats aan de Koningsweg;
- de bermen langs de Oosterspoorbaan.

Deze elementen zijn bijzondere en waardevolle plekken in dit deel van Utrecht.

Ondanks buiten het plangebied gelegen, is ook het Wilhelminapark een belangrijk groengebied voor Oudwijk.

Een deel van deze structuurlijnen zijn scheidingen tussen deelgebieden (zie paragraaf 2.2.5). De te onderscheiden deelgebieden zijn woonbuurten en verschillen duidelijk van elkaar door de ruimtelijke opzet en het daarmee sterk samenhangende ontwikkelingstijdperk.



figuur 2.2
groen- en waterstructuur



Belangrijke groene structuren in de stad: Kromme Rijnpark, de singel en de begraafplaats

Behalve de ruimtelijke en recreatieve waarde van het openbaar groen, is ook de ecologische kwaliteit van het groen voor de stad belangrijk. In het Groenstructuurplan (2007) voor Utrecht is de beoogde groenstructuur voor de stad vastgelegd. De groenstructuur is samengesteld uit de belangrijkste groengebieden rond de stad (Maarsseveense plassen, Ruigenhoek, Hollandse IJsselbos, Nedereindsche plas, Amelisweerd/Rhijnauwen, Laaggravenseplassen, Haarzuilens, enz.), de groene plekken in de stad (parken en plantsoenen) en het waternetwerk (kanalen, rivieren, singels, waterplassen e.a.) en het droge netwerk dat gevormd wordt door de groenstroken, waaronder bermen en taluds langs wegen en spoorwegen. De groenstructuur bevat het groen dat belangrijk is om de groene cultuurhistorische, recreatieve, ecologische en landschappelijke waarden in de stad te behouden.

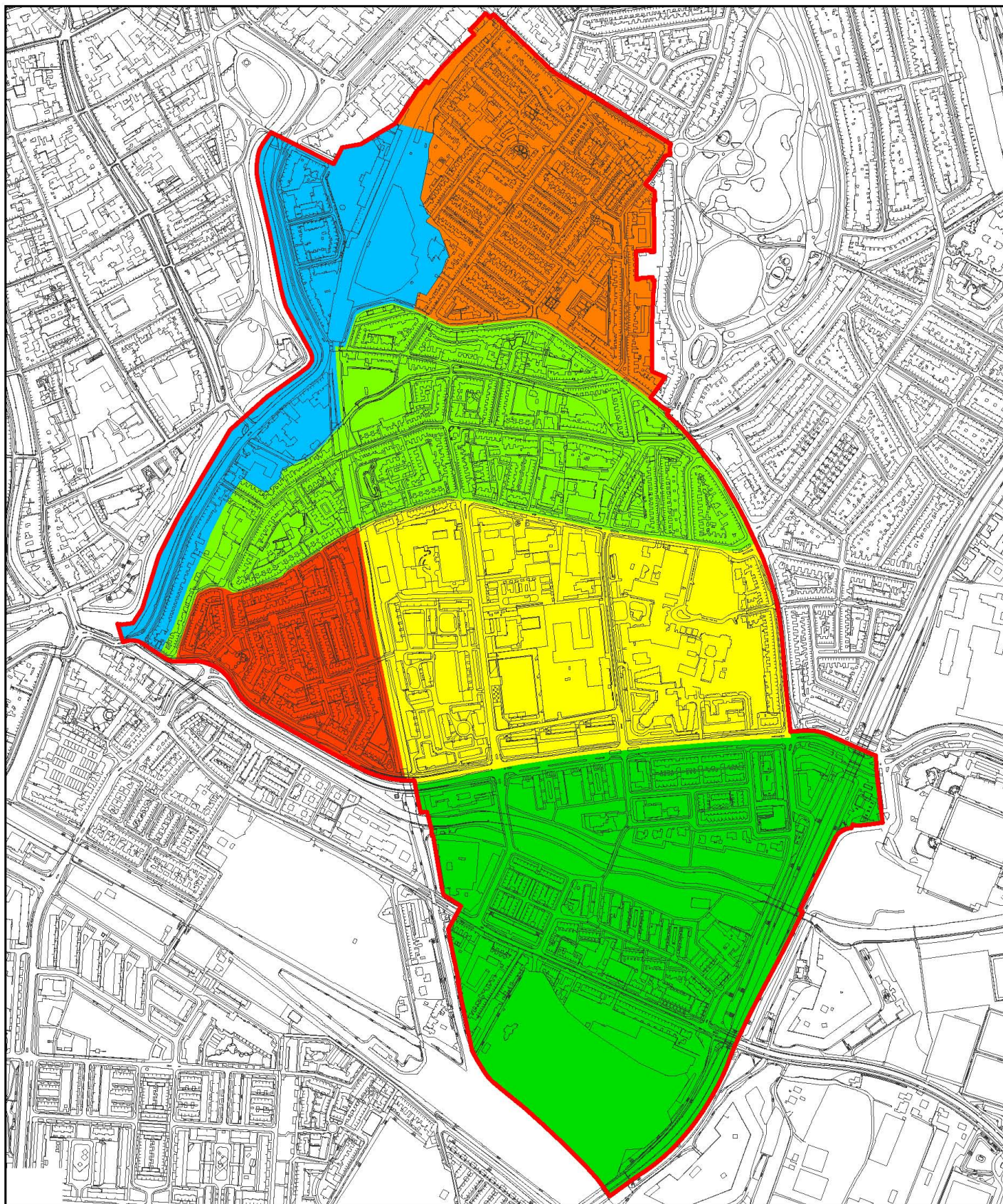
– *Uitgangspunten*

De belangrijke doorgaande ontsluitingswegen in het gebied hebben primair een functie voor het verkeer en worden als zodanig bestemd. De woonstraten kennen een belangrijke verblijfsfunctie voor bewoners en zullen daarom worden bestemd als verblijfsgebied.

Het is van belang de bestaande groen- en waterstructuur te behouden. Deze structuren zijn van belang voor zowel de beleving van groen en water en zijn een belangrijke ruimtelijke kwaliteit in het bebouwde gebied. Daarnaast is het bestaande water essentieel voor de opvang en berging van water. De structuren worden dan ook aangegeven als plekken voor groen en water waarbij in principe geen bouw mogelijkheden worden geboden. De bebouwing begeleidt de verkeers-, groen- en waterstructuur.

2.2.5. Deelgebieden

Het plangebied bestaat uit een aantal zeer verschillende woonbuurten, met ieder een eigen verkaveling, bebouwing en uitstraling. Per gebied worden hieronder specifieke uitgangspunten geformuleerd.



-  singels + spoorwegmuseum
-  Oudwijk
-  Abstede
-  Sterrenwijk
-  rondom Rubens
-  Kromme Rijn



figuur 2.3
deelgebieden

Singels en Spoorwegmuseum

Dit deelgebied is nagenoeg geheel onderdeel van het Beschermd Stadsgezicht.

De singels (Maliesingel en Tolsteegsingel) hebben een eigen karakter. Dit karakter wordt gevormd door de combinatie van water, een groen beeld en statige en gedetailleerde bebouwing. De statige herenhuizen liggen aan de parkzone langs de Stadsbuitengracht. Ook de buurt tussen het Spoorwegmuseum en de singel heeft eenzelfde soort statige bebouwing.

In het verleden is een groot aantal van deze ruime panden geheel of gedeeltelijk in gebruik genomen als kantoor, soms in combinatie met de woonfunctie.

Veel woningen langs de singels zijn gemeentelijke monumenten waardoor er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn in de hoogte. Ook staan er beeldbepalende panden langs de singels die behouden moeten blijven.

Op een aantal plekken zijn ruime groene binnenterreinen aanwezig. Deze zijn van belang voor de woonkwaliteit van de wijk.

Het Spoorwegmuseum is vanaf de Maliesingel en de J. van Oldenbarneveltlaan toegankelijk. Het heeft een grootschalige en publieke functie. Het museum bestaat onder andere uit het Maliebaanstation, een aantal expositiehallen en een buitenterrein. Onlangs is de uitbreiding en verbouwing van het museum afgerond.



Monumentale bebouwing van het Spoorwegmuseum en de Tolsteegsingel

– *Uitgangspunten*

Voor dit gebied zijn het behoud en de versterking van de specifieke structuur van het gebied zeer belangrijk. De verkavelingstructuur, rooilijnen, bouwhoogten en kapvorm zijn karakteristieke kenmerken in dit deelgebied. Enerzijds zorgen deze voor samenhang langs het profiel van de singels en anderzijds benadrukken zij ook sterk de variatie in de pandenstructuur. Ook het profiel van de singels en het aanliggende groen is een grote kwaliteit.

Uitgangspunt is dan ook dat deze aspecten worden neergelegd in de bestemmingsregeling.

Oudwijk

Dit is een woonbuurt tussen het Spoorwegmuseum en het Wilhelminapark. De Oudwijkerdwaarsstraat is de belangrijkste straat in deze buurt, de meeste woonstraten staan hier dwars op. Oudwijk is een redelijk gevarieerde wijk. Er bevinden zich kleinschalige woningen uit het derde kwartaal van de 19^e eeuw, straten met woningen uit de jaren '30, straten met woningen uit de periode van de stadsvernieuwing en enkele nieuwbouwprojecten uit het eind van de 20^e eeuw.

De woonstraten bestaan voornamelijk uit kleinschalige particuliere woningbouw uit de 19^e eeuw en enkele nieuwbouwprojecten van het einde van de 20^e eeuw. De bebouwingsdichtheid is rela-

tief hoog. Een belangrijke kwaliteit is voldoende groene ruimte in en nabij het gebied. Deze groene ruimte bevindt zich voor een groot deel in de binnenterreinen van de woonblokken.

Langs de Oudwijkerdwarsstraat en verspreid over de buurt bevinden zich enkele (buurt)voorzieningen. De randen van de woonbuurt worden gevormd door de Burgemeester Reigerstraat, het Wilhelminapark en de Homeruslaan. De Burgemeester Reigerstraat is een straat met veel andere functies (winkels en dienstverlening) en een gemengd bebouwingsbeeld. De omgeving rond de Homeruslaan vormt een samenhangend beeld met bebouwing uit het begin van de 20^e eeuw, het gebouw van het Stedelijk Gymnasium vormt hierin het hoogtepunt.

De rand langs de Burgemeester Reigerstraat maakt deel uit van het voorgesteld Beschermd stadsgezicht Utrecht-Oost. Kenmerkend voor deze rand is onder andere de gevelindeling en de variërende bebouwingsgrens.

Over het algemeen is het zo dat één zijde van een straat is opgebouwd uit één type woning. De vele relatief kleine woningen zijn vaak veranderd en vergroot. Sommige van die straatwanden zijn nog helemaal gaaf, maar op de veel plekken zijn de woningen aangepast. Hierdoor is het authentieke samenhangende beeld in de straat verminderd.

Om te kunnen bepalen of een woning in de hoogte kan worden vergroot, is daarom de mate van de gaafheid van een gevelwand een belangrijk criterium. De gaafheid van de gevelwand wordt bepaald door veranderingen van de hoofdmasa (optrekken van de gevel), de kapvorm (dakcapellen), het aantal woningen en veranderingen in de gevel.



Gave straatwand: geen dakopbouwen e.d. toegestaan



Vergroting van de woning in de hoogte mogelijk

– *Uitgangspunten*

Voor Oudwijk is het behoud en versterking van de specifieke structuur van belang. Met name de rooilijnen, bouwhoogte, kapvorm, verkavelingstructuur zijn hierbij belangrijk. Deze worden op de plankaart en in de regels vastgelegd. Omdat delen van Oudwijk onder het voorgesteld beschermd stadsgezicht Oost vallen, is in de bestemmingsregeling de specifieke structuur vastgelegd. Op verschillende plekken is de vergroting van de woningen in de hoogte mogelijk. Om te kunnen bepalen of een woning in de hoogte kan worden vergroot, is de mate van de gaafheid van een gevelwand een belangrijk criterium. (zie hoofdstuk 4).

Kromme Rijn

Het deelgebied Kromme Rijn is als een eenheid ontworpen rondom de groenstructuur van de Kromme Rijn. Kromme Rijn combineert de vooroorlogse weelde van een villawijk met de naoorlogse spaarzaamheid van kleine flats en duplexwoningen. Ruimtelijk gezien is de wijk duurzaam in opzet en hoge kwaliteit dankzij het park in de bedding van de Kromme Rijn. De openbare ruimte heeft een hoge kwaliteit en wordt intensief gebruikt. De hoofdstructuur wordt gevormd

door de lijnen van de Rubenslaan, de Kromme Rijn en de Koningsweg. De bebouwing is getrapt geplaatst: laag bij het plantsoen en hoger richting de stad. Gestapelde bebouwing aan het plantsoen staat hier haaks op, zodat de appartementen zicht hebben op het groen en zichtlijnen ontstaan vanaf het Lodewijk Napoleonplantsoen en de Rubenslaan op het park tussen de schijven met appartementengebouwen.

De wijk heeft veel kwaliteit door de mooie, intensief gebruikte openbare ruimte en de ruimtelijke structuur met het zicht op het groen. De wijk kenmerkt zich door afzonderlijke bebouwingsvelden (buurtjes) die bestaan uit reeksen van een bepaald type bebouwing. Deze bebouwing is grotendeels nog gaaf; er hebben (bij de grondgebonden woningen) geen uitbreidingen in de vorm van extra bouwlagen of dakkapellen plaatsgevonden. Vanwege deze gaafheid en de samenhang van de verschillende reeksen zullen er geen uitbreidingsmogelijkheden in de hoogte worden geboden, met uitzonderingen van de woningen gelegen aan de Kovelaarstraat.

– *Uitgangspunten*

De bijzondere groen- en waterstructuur in dit deelgebied moet worden gekoesterd. Vanwege de gaafheid van de bebouwing en de samenhang van de verschillende reeksen, zullen er geen uitbreidingsmogelijkheden in de hoogte worden geboden, met uitzondering van de woningen gelegen aan de Kovelaarstraat.



Kromme Rijn park met haaks daarop de appartementencomplexen.

Rondom Rubens

Het gebied Rondom Rubens is anders van opzet dan de omliggende woonwijken. Dit gebied is grootschaliger en gevarieerder dan haar omgeving. De woningen zijn grotendeels bestemd voor specifieke doelgroepen (studenten, ouderen) en verder bevinden zich in het gebied veel voorzieningen en bedrijven. De bebouwing is over het algemeen vrij in de ruimte gepositioneerd en heeft qua schaal en omvang weinig samenhang. Rondom de gebouwen bevindt zich veel groen. In dit gebied vindt een aantal nieuwe ontwikkelingen plaats. In het gebied zijn verder verscheidene visies en prille initiatieven voor herstructurering op de langere termijn. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4.



Grote schaal in Rondom Rubens



Huisvesting van specifieke doelgroep

– *Uitgangspunten*

In het gebied zijn verschillende initiatieven voor herstructurering. Voor zover deze al voldoende concreet zijn zullen ze in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen (zie hiervoor: paragraaf 4.2 nieuwe ontwikkelingen). In de gebieden waar de initiatieven nog niet voldoende concreet zijn is de nu geldende bestemming of de feitelijke situatie opgenomen.

Abstede

De wijk Abstede wordt gekenmerkt door een aantal oude, in oost-westrichting lopende linten en de Minstroom, die in dezelfde richting loopt. De datering van deze oude linten is terug te lezen in de afwisselende bebouwing erlangs, variërend van oude boerderijen tot nieuwbouw. Langs de Abstederdijk en Zonstraat zijn een aantal rijtjeswoningen gemeentelijk monument.

Naast variatie in het type bebouwing is er ook variatie in de hoogte. Deze variatie die de linten kenmerkt, verloopt over het algemeen pandsgewijs en biedt ruimte om op verschillende plekken uit te breiden in de hoogte. Langs de Notebomenlaan is niet zoveel oude bebouwing meer te vinden. De meeste bebouwing dateert uit de tijd van de stadsvernieuwing en bestaat grotendeels al uit twee lagen met kap.

De binnenhoven tussen de linten zijn meer homogeen. De kleinschaligheid hiervan is een kwaliteit. Hier is dan ook minder ruimte voor uitbreidingen.



Gemeentelijk monument Abstederdijk



Monumentale boerderij aan de Zonstraat

– *Uitgangspunten*

De groen- en waterstructuur langs de Minstroom moet worden gekoesterd. Het water en de groene ruimte eromheen wordt vastgelegd.

In het bestemmingsplan wordt voor dit deelgebied voor wat betreft verhoging en uitbreidingen van woningen dezelfde regeling opgenomen als voor Oudwijk. Voor gave gevelwanden geldt dat er geen uitbreidingsruimte in de hoogte wordt geboden en voor niet gave gevelwanden zal van geval tot geval worden gezien of er wel ruimte wordt geboden voor uitbreidingen.

Voor alle uitbreidingen en veranderingen geldt dat deze met respect voor historische elementen in de omgeving moeten worden uitgevoerd.

Sterrenwijk

Sterrenwijk is een stadsvernieuwingswijk uit de jaren '70. De wijk is homogeen opgebouwd. De bebouwing bestaat grotendeels uit woningen van twee lagen met kap, opgetrokken uit lichtrode baksteen. De wijk is nogal in zichzelf gekeerd; er zijn vanuit de omgeving weinig toegangen. Er is in de korte straatjes geen hiërarchie. De enige doorgaande wegen zijn de Abstederdijk en de Notebomenlaan. Uitgangspunt voor deze wijk is behoud van de identiteit en de samenhang.



Stadsvernieuwingswijk met verschillende woningtypen zonder duidelijke hiërarchie in de structuur

– Uitgangspunten

Om de bestaande ruimtelijke eenheid te bewaren wordt geen uitbreidingsruimte in de hoogte gegeven. Uitbreidingen aan de woningen worden in beperkte mate toegestaan zoals uitbouwen aan de achterzijde.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied heeft met name een functie voor wonen. In dit plangebied zijn echter al van oudsher allerlei andere functies aanwezig, variërend van kleine buurtwinkels tot stedelijke voorzieningen.

De belangrijkste voorzieningen en de plekken waar een concentratie te zien is van andere functies dan wonen binnen het plangebied zijn:

- het Spoorwegmuseum;
- het Diaconessenziekenhuis;
- de Algemene Begraafplaats Kovelswade;
- verschillende scholen voor voortgezet onderwijs (zoals het St. Bonifatius College, ROC Utrecht, het Stedelijk Gymnasium en de Meerstroom).

De plaatsen waar de concentraties van andere functies dan wonen voorkomen zijn:

- Burgemeester Reigerstraat (winkels en kantoren);
- Maliesingel/Tolsteegsingel (kantoren);
- A. van van Ostadelaan (winkels);
- Rondom Rubens, gebied tussen Notebomenlaan, A. van Ostadelaan, Rubenslaan;

- tussen de Rubenslaan en de Kromme Rijn (scholen en dergelijke). Daarnaast bevinden zich verspreid over het plangebied diverse niet-woonfuncties.

2.3.1. Wonen

Bevolking

Oudwijk, Kromme Rijn e.o. is een zeer geliefd woongebied onder met name jonge veelal hoog-opgeleide huishoudens, mede door de ligging van het gebied ten opzichte van het stadscentrum en het centraal station. Niet alleen de midden- en hoge inkomensgroepen weten hun weg te vinden naar deze wijken. Ook is het gebied zeer in trek bij studenten, die voor een vijfde deel uitmaken van de bevolking. Het grote aantal studenten draagt bij aan het bovengemiddelde aantal eenpersoonshuishoudens. Verwacht wordt dat het aantal studenten in de wijk de komende jaren iets zal dalen. Op andere plekken in de stad wordt nieuwe studentenhuisvesting ontwikkeld. Ondanks deze grote bouwinitiatieven blijft Oost onder studenten populair. Hun plaats wordt echter voor een belangrijk deel door starters ingenomen nu veel particuliere studentenhuizen vanuit financieel oogpunt worden omgebouwd tot appartementen.

Huishoudens met jonge kinderen zijn ondervertegenwoordigd. Het is vooral de ruimtelijke opzet van het gebied die Oudwijk, Kromme Rijn e.o. minder geschikt maakt voor jonge gezinnen. Vooral een tekort aan speellocaties en de hoge verkeersdruk is hier verantwoordelijk voor.

Het percentage allochtone bewoners ligt ruim onder het stedelijke percentage. Vergeleken met het stedelijk gemiddelde heeft Oudwijk, Kromme Rijn e.o. relatief weinig ouderen. Tot 2010 blijft het aantal ouderen ongeveer gelijk. De verwachting bestaat dat tot 2025 het percentage ouderen iets toeneemt.

De sociaaleconomische positie van Oost is sterk. Doordat het opleidingsniveau in de wijk relatief hoog is, horen dan ook relatief veel mensen tot de hogere inkomensgroepen. De sociaaleconomische positie is in met name de omgeving van de Kromme Rijn e.o., Rondon Rubens en Sterrenwijk iets zwakker, mede doordat dit gebied meer sociale woningbouw bevat dan de andere delen van het plangebied.

Woningvoorraad

Het plangebied van dit bestemmingsplan vormt onderdeel van de stadsuitleg die ontwikkeld werd na de ontmanteling van de stadswallen in de tweede helft van de 19^e eeuw. Het karakteristieke soort woonbuurt en -milieu dat toen ontstaan is, is op dit moment zeer populair. Ongeveer de helft van de wijk bestaat uit vooroorlogse woningen. De huizenprijzen in dit deel van de stad behoren tot de hoogste in de stad, daarnaast staan woningen relatief kort te koop.

De oude woningvoorraad vraagt om investeringsruimte. De huizen zijn weliswaar populair, maar relatief klein. Kansrijke groepen kunnen behouden worden voor dit gebied wanneer mensen toegestaan wordt hun wooncomfort te vergroten door uitbreiding van hun bestaande woning. Bovendien zorgt men op deze manier ervoor dat de woningvoorraad aan blijft sluiten op de woonwensen van deze tijd. Daarnaast voldoet de woningvoorraad onvoldoende aan de woonwensen van senioren. Deze groep heeft een grote behoefte aan woningen die aangepast zijn op beperkingen die ouder worden met zich meebrengt. Een voldoende aantal van deze woningen ontbreekt.

De sociale huursector is ondervertegenwoordigd in grote delen van Oudwijk, Kromme Rijn vergeleken met het stedelijke gemiddelde. Sociale huurwoningen in het gebied zijn met name geconcentreerd in Kromme Rijn e.o., Sterrenwijk en Absteede. De woningvoorraad in Oudwijk, Tolsteegsingel e.o. en het gebied rondom het Spoorwegmuseum bevat relatief veel koopwoningen. Utrecht heeft de opgave om meer sociale woningbouw te realiseren en deze evenwichtiger over de stad te verdelen. Op basis van deze beleidsopgave zal hier de komende jaren in geïnvesteerd moeten worden.

Opgaven

Het plangebied staat voor drie belangrijke uitdagingen. Ten eerste bestaat er een belangrijk bouwopgave voor starters en sociale huurders. Daarnaast is er een bouwopgave voor ouderen. Tot slot moeten de kansrijke bewoners behouden worden voor het gebied.

- *Uitgangspunten*

De belangrijkste functie in het plangebied is wonen. Deze functie wordt zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Bij nieuwbouw is het van belang dat kwalitatief goede woningen worden gerealiseerd die complementair zijn aan de bestaande voorraad. Het gaat hierbij om woningen voor starters en ouderen en sociale woningbouw.

2.3.2. Detailhandel, horeca en dienstverlening

Binnen het plangebied bevindt zich diverse detailhandel, dienstverlening en horeca. Deze voorzieningen zijn voornamelijk geconcentreerd in twee clusters, namelijk de Burgemeester Reigerstraat en de Adriaen van Ostadelaan. Daarnaast zijn deze functies verspreid door de wijk en met name langs enkele doorgaande wegen te vinden.

Detailhandel en dienstverlening

De Burgemeester Reigerstraat gaat over in de Nachtegaalstraat (samen ongeveer 10.000 m² winkelvloeroppervlak). Deze straten liggen in elkaars verlengde en vormen een belangrijke uitloper/aanloopstraat van/naar de binnenstad.

De winkelclusters hebben een duidelijk wijkverzorgend karakter. De nadruk ligt op het aanbod in de dagelijkse sector. De Burgemeester Reigerstraat is samen met de Nachtegaalstraat (buiten het plangebied) het boodschappenhart van de hele wijk Oost, met als belangrijkste trekker een AH supermarkt in de Burgemeester Reigerstraat. Het aanbod supermarkten is relatief beperkt en eenzijdig.

Het is gewenst het voorzieningenniveau te behouden en zo mogelijk te versterken. Hierbij is het van belang de detailhandel zoveel mogelijk te concentreren. Voor het behoud van de detailhandel is, gezien de voortgaande schaalvergroting, enige uitbreidingsruimte noodzakelijk. Tevens is concentratie in aaneengesloten gebieden noodzakelijk voor een aantrekkelijk winkelgebied. Het wonen op de begane grond is hier dan ook niet wenselijk. In de detailhandelsclusters is wel publieksgerichte dienstverlening toegestaan aangezien deze functie passend is in een winkelgebied. Zakelijke dienstverlening is hier niet wenselijk aangezien deze functie zich manifesteert als een kantoor (naar binnen gericht).

Met name een full-service supermarkt is cruciaal voor een aantrekkelijk voorzieningencluster. Voor deze extra supermarkt zijn reeds concrete plannen. Aan de Ina Boudier Bakkerlaan is een voormalig ROC-gebouw gesloopt. Hier wordt een buurtwinkelcentrum met appartementen gerealiseerd. In dit buurtwinkelcentrum zal een full-service supermarkt gevestigd worden. Deze ontwikkeling is reeds met een vrijstellingsprocedure mogelijk gemaakt en ook al gerealiseerd. Deze ontwikkeling wordt dan ook in het bestemmingsplan opgenomen.

Verspreid in de wijken zijn diverse niet-woonfuncties aanwezig. Op deze locaties worden in dit bestemmingsplan meerdere functies mogelijk gemaakt, waaronder zakelijke dienstverlening.

- *Uitgangspunten*

De aanwezige voorzieningen passen bij de huidige woonfunctie. Detailhandel dient behouden te blijven en zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de daartoe aangewezen clusters. Van-

wege de gewenste concentratie van detailhandel, is het niet gewenst om deze functie op andere plaatsen dan in de clusters uit te breiden. Publieksgerichte dienstverlening is ook passend in de detailhandelsclusters. Voorkomen dient te worden dat zich zakelijke dienstverlening vestigt in deze clusters. Verspreid in de wijk, op de locaties waar nu reeds niet-woonfuncties aanwezig zijn, is wel zakelijke dienstverlening mogelijk.

Horeca

In de historische stadswijken zoals in Oost is sprake van een relatief groot en gevarieerd aanbod aan horeca. Met name langs de invalswegen liggen veel verschillende horecagelegenheden. Er zijn ook diverse aansprekende en zelfs luxere horecagelegenhedentypen te onderscheiden (omgeving Wilhelminapark).

Op wijkniveau is de fastfoodsector sterk vertegenwoordigd, met een accent op cafetaria's.

Er is sprake van een sterke spreiding. Solitaire vestigingen zijn niet ongewoon. Naast de snack-bar op de hoek komen er ook stamkroegen, buurtcafés en buurtrestaurants voor. Overeenkomstig de landelijke trends staan ook in Utrecht de traditionele buurtkroegen onder druk. Voor de toekomst hebben ze weinig perspectief.

Levendigheid en leefbaarheid in de wijken is onderdeel van de ambitie van de gemeente. Horeca speelt hierbij een belangrijke rol. In wijk-, buurtwinkelcentra en voorzieningensrips zijn mogelijkheden voor (winkelondersteunende) daghoreca.

De kwaliteit van de horeca is hierbij een aandachtspunt. In de detailhandelsclusters zitten enkele horecavestigingen die hier een aanvulling op de detailhandel zijn. Om detailhandel voldoende ruimte te blijven bieden, is het niet wenselijk om de oppervlakte aan horecavestigingen sterk uit te breiden.

– *Uitgangspunten*

Het ontwikkelingskader horeca biedt in beperkte mate uitbreidingsruimte voor de horecafunctie in kleinschalige detailhandelclusters aan de Adriaen van Ostadelaan. Binnen dit detailhandelscluster wordt één nieuwe horecavestiging (D1 en 2) toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid.

2.3.3. Bedrijven en kantoren

Met name langs de Maliesingel/Tolsteegsingel zijn kantoren gevestigd. Daarnaast zijn er verspreid over de wijken enkele bedrijven aanwezig.

Een belangrijk deel van de kantoren is gevestigd in panden, die oorspronkelijk een woonfunctie hadden. Hierbij is er in een aantal straten een zekere onbalans ontstaan door de hoeveelheid kantoren. Met name aan de Maliesingel/Tolsteegsingel is er een grote kantoordruk. In deze situaties wordt de leefbaarheid aangetast door een straatbeeld dat te sterk bepaald wordt door kantoren en de bijbehorende grote hoeveelheid verkeer en parkeren. De gemeente wil hier dan ook de woonfunctie meer centraal stellen en zal dan ook zeer terughoudend zijn met het ontstaan van kantoorfuncties aan de Maliesingel/Tolsteegsingel.

Er dient zeer terughoudend omgegaan te worden met nieuwe kantoorlocaties. In Utrecht en de omliggende regio is reeds voldoende kantoorruimte aanwezig.

Bedrijfsruimte is in veel gevallen onbetaalbaar voor startende ondernemers. Het starten van een bedrijf-aan-huis is voor velen, zeker voor hen die actief zijn in de dienstverlenende sector, vaak de eerste stap in zelfstandig ondernemerschap. Daarom is het wenselijk binnen het plangebied bedrijf- en beroep-aan-huis mogelijk te maken. Verspreid in de wijken zijn diverse niet-woonfuncties aanwezig. Op deze locaties moet het mogelijk zijn om, naast diverse andere functies, ook kleinschalige bedrijvigheid te vestigen.

– ***Uitgangspunten***

Het is van belang ruimte te bieden voor menging van functies, waaronder kleinschalige bedrijvigheid. Binnen de functie wonen zijn aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven toegestaan. Hierdoor wordt kleinschalige bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Ook op de locaties verspreid in de wijk, waar reeds niet-woonfuncties gevestigd zijn, wordt kleinschalige bedrijvigheid mogelijk gemaakt.

Met uitbreiding van bestaande en vestiging van nieuwe kantoren wordt zeer terughoudend omgegaan gezien de mogelijke overlast en negatieve uitstraling op de woonomgeving. In eerste instantie is uitbreiding en nieuwvestiging daarom niet gewenst. Vooral langs de Maliesingel/Tolsteegsingel zal een zeer terughoudend beleid worden gevoerd ten aanzien van uitbreiding en nieuwvestiging van kantoren.

2.3.4. Maatschappelijke voorzieningen

Voor het plangebied is het beleid gericht op kwaliteitsverbetering van de huidige maatschappelijke voorzieningen.

Met het conceptWoonservicezone 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. Met de nieuwe ontwikkelingen bij Rondon Rubens wordt rekening gehouden met dit concept.

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 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 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.

Tevens beschikt de gemeente over een Masterplan Voortgezet Onderwijs Utrecht, waarin de plannen staan voor verschillende scholen in de gemeente Utrecht.

– ***Uitgangspunten***

De aanwezige voorzieningen passen bij de huidige woonfunctie. Het is van belang ruimte te bieden voor menging van functies, waaronder maatschappelijke voorzieningen.

2.3.5. Verkeer

Ontsluiting autoverkeer

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 het 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 rijden bij voorkeur via de wijkontsluitingswegen de wijk in en uit. De rest van de wijk is verkeersluw en wordt zoveel mogelijk ingericht als 30 km/h-gebied. 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.

Bij de opbouw, regelgeving en vormgeving van het netwerk houdt Utrecht zoveel mogelijk de landelijke principes van een duurzaam veilige weginrichting aan. Door deze principes te hantieren kan de automobilist snel herkennen op wat voor type weg hij zich bevindt.

Tot het plangebied behoort een deel van de Waterlinieweg, welke wordt aangeduid als een primaire as voor het autoverkeer. Via deze as wordt het plangebied voor het autoverkeer ontsloten vanaf het landelijk rijkswegennet (A28 Utrecht–Groningen, A27 Breda–Almere en de A12 Den Haag–Arnhem). De snelheid op de Waterlinieweg bedraagt 70 km/h. De Rubenslaan, Adriaen van Ostadelaan en Mecklenburglaan/Homeruslaan worden aangeduid als de secundaire assen binnen het plangebied. De snelheid op deze wegen bedraagt 50 km/h, met uitzondering van de Mecklenburglaan/Homeruslaan, waar een maximale snelheid van 30 km/h geldt. De Venuslaan geeft aansluiting op de Abstederdijk en de Tolsteegsingel. Deze wegen vormen samen met de Maliesingel de wijkontsluitingswegen van het plangebied en hebben een snelheid van 50 km/h. Voor de Abstederdijk is dit slechts deels het geval. De wegen die niet behoren tot de hoofd-, openbaarvervoer-, en wijkontsluitingsstructuur zullen, indien nog niet van toepassing, worden gecategoriseerd als erftoegangsweg en ingericht worden als 30 km/h-gebieden. De ontsluiting in het gebied voor het autoverkeer is goed.

– Ontsluiting langzaam verkeer

Het stedelijk hoofdfietsnetwerk dat Utrecht nastreeft, is vastgelegd in de fietsnota "Verder met de Fiets" (2002). Het stedelijk hoofdfietsnetwerk is een fijnmazig netwerk van hoogwaardige verbindingen dat alle stadsdelen met elkaar verbindt. In de fietsnota is vermeld aan welke eisen dit netwerk dient te voldoen. In het uitwerkingsprogramma van de fietsnota zijn concrete projecten geformuleerd om het hoofdfietsnetwerk te vervolmaken.

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 voor de RING (met uitzondering van de NRU).

De fietsnota richt zich daarnaast op de ontwikkeling van een netwerk van fietsparkeervoorzieningen door de hele stad, zowel bij woningen, bestemmingen (voorzieningen, kantoren, bedrijven) als overstappunten (OV-stations, transferia).

In het GVVP is het stedelijk hoofdfietsnetwerk op enkele punten uitgebreid, naar aanleiding van het regionaal kernnet fiets uit het Regionaal Verkeers- en Vervoerplan (2004). Het gaat dan om regionale verbindingen die door de stad Utrecht lopen én om verbindingen die na 2015 (maar vóór 2020) gewenst zijn.

De Rubenslaan, Venuslaan, Abstederdijk, Maliesingel, Oosterstraat, Homeruslaan en Mecklenburglaan vormen binnen het plangebied het hoofdfietsnetwerk. De Rubenslaan en Venuslaan maken hierbij ook onderdeel uit van het regionale kernnet voor het fietsverkeer. Langs deze wegen bevinden zich vrijliggende fietspaden. Op de wijkontsluitingswegen, de Tolsteegsingel en de Maliesingel, bevinden zich fietssuggestiestroken. Op het deel van de Abstederdijk tussen de Tolsteegsingel en de Venuslaan, waar de snelheid eveneens 50 km/h bedraagt, vindt het fietsverkeer gemengd met het autoverkeer plaats. De Abstederdijk wordt ook genoemd als onderdeel van het regionale kernnet voor het fietsverkeer. Het fietsverkeer vindt op de Oosterstraat en de Homeruslaan, wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h, gemengd met het autoverkeer plaats, conform de uitgangspunten van het concept Duurzaam Veilig. Op de van Mecklenburglaan bevinden zich fietssuggestiestroken in de richting van de Julianalaan. Als de Mecklenburglaan overgaat in de Adriaan van Ostadelaan, wordt het fietsverkeer wederom gemengd met het autoverkeer afgewikkeld.

In het plangebied is er sprake van een goede ontsluiting voor het langzaam verkeer. Wel zijn er op het gebied van het fietsverkeer nog enkele wensen, er ontbreekt nog een schakel in het regionaal kernnet fiets. Het gaat hierbij om een fietsroute langs het tracé van de Oosterspoorbaan.

– Openbaar vervoer

De vervoersdiensten (OV-lijnen) zijn het meest bepalend voor de opbouw van het openbaar vervoer. Utrecht gaat in het GVVP uit van de volgende opbouw van het OV-lijnnetwerk:

1. Een verbindend stelsel bestaand uit de volgende elementen:
 - bovenregionale treinen (HSL, intercity's en sneltreinen) en interliners zorgen voor (inter)nationale en interregionale verbindingen naar Utrecht;
 - Randstadspoor (RSS) verzorgt, aangevuld met streekbussen, het regionale OV;
 - de sneltramlijn en snelle buslijnen (HOV- en VOV-lijnen¹⁾ vormen de stedelijke hoofdstructuur en verbinden de kerngebieden in en rond Utrecht met elkaar en met de NS-stations; voldoende snelheid, doorstroming, regelmaat en stiptheid zijn hierbij vereist;
 - het streefbeeld voor het verbindend stelsel (en bijbehorende infrastructuur) wordt met het GVVP vastgelegd en is uitgangspunt voor gemeentelijke plannen.
2. Een fijnmazig stelsel van stadsbuslijnen zorgt voor de ontsluiting van alle delen van de stad. Stadsbuslijnen hebben haltes binnen circa 400 m van de woning of bestemming.

Daarnaast ontstaat behoefte aan overstapmogelijkheden voor de bus op strategische locaties in de stad, zoals (behalve de stations) transferia en stedelijke kerngebieden.

Binnen het plangebied vormen de Rubenslaan, de Venuslaan en de Abstederdijk de secundaire OV-as, ook wel de VOV-route. Op de Venuslaan is er zelfs sprake van een vrijliggende busbaan. De volgende wegen vormen de wijkontsluitingswegen voor het openbaar vervoer: Fockema Andreaelaan, Bosboomstraat, Oudwijkerdwarstraat, Homeruslaan en Mecklenburglaan. De afstand tot een halte bedraagt vanuit het plangebied nergens meer dan 400 m. De ontsluiting per openbaar vervoer kan dan ook goed worden genoemd. Daarnaast is het plangebied op een af-

1) HOV = Hoogwaardig Openbaar Vervoer; VOV = Verbindend Openbaar Vervoer.

stand van 2.500 m van Utrecht Centraal station gelegen. Vanaf Utrecht is er een verbinding in de richtingen Arnhem, Amersfoort, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Eindhoven/Den Bosch. In het plangebied loopt de Oosterspoorbaan. Door de aanleg van het Randstadspoor heeft de spoorlijn de functie van goederenspoorlijn en calamiteitenroute verloren. De Oosterspoorbaan is en blijft echter nog wel in gebruik voor het spoorwegmuseum. Vanaf Utrecht Centraal kunnen bezoekers van het museum gebruikmaken van deze lijn.

– **Uitgangspunten**

Het is van belang de bestaande veilige verkeerssituatie te behouden. Zowel de ontsluiting van het autoverkeer, het langzaam verkeer en het openbaar vervoer is goed te noemen.

3 Onderzoek en randvoorwaarden

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

De volgende aspecten zijn van belang:

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

Dit hoofdstuk gaat in op deze verschillende (milieu)aspecten.

3.1 Geluidshinder

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

De regels van de Wet geluidshinder zijn van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De normen uit die wet zijn van toepassing bij:

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

Als één van bovenstaande situaties aan de orde is, dient er een akoestisch onderzoek te worden gedaan en als het nodig blijkt te zijn kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd.

Wegverkeerslawaaï

- **Beleid en normstelling**

In het kader van de per 1 januari 2007 gewijzigde Wet geluidshinder (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 Wet geluidshinder is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Wanneer de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouw-

kundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan – onder voorwaarden – een verzoek worden gedaan bij het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) tot vaststelling van een hogere waarde. De in de Wet geluidhinder vastgelegde uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkelingen geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB (nieuwe woningen langs bestaande wegen). De hogere waarden moeten zijn vastgesteld, voordat over het verzoek om ontheffing wordt beslist.

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone van diverse wegen. De Waterlinieweg en de Venuslaan hebben een geluidszone van 350 m (3 of 4 rijstroken en binnenstedelijke ligging). De Rubenslaan, de Adriaen van Ostadelaan, de Tolsteegsingel, de Maliesingel en delen van de Notenbomenlaan, Ina Boudier Bakkerlaan, Abstederdijk en Koningsweg hebben een geluidszone van 200 m (1 of 2 rijstroken en binnenstedelijke ligging). De overige wegen in het plangebied kennen een maximumsnelheid van 30 km/h. Formeel zijn 30 km/h-wegen voor de Wet geluidhinder gedezoneerd op grond van de Wet geluidhinder. Omdat op basis van jurisprudentie dient te worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat langs de 30 km/h-wegen, dienen ook ten gevolge van het verkeer op deze wegen geluidsberekeningen te worden uitgevoerd.

Binnen het plangebied zijn geen geluidsgevoelige ontwikkelingen voorzien.

Spoorweglawaaai

Op grond van de per 1 januari 2007 gewijzigde Wet geluidhinder (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 Wet geluidhinder 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 deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard en de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden, kunnen burgemeester en wethouders in bijzondere gevallen een hogere waarde vaststellen. Deze uiterste grenswaarde bedraagt voor nieuwe woningen voor spoorweglawaaai 68 dB.

Langs het plangebied bevinden zich de spoorlijnen Utrecht–Arnhem en Utrecht–Eindhoven/Den Bosch (respectievelijk trajectnummer 350/351 en 730). De breedte van de onderzoekszone van het traject Utrecht–Arnhem bedraagt 400 m tot 600 m. Van het traject Utrecht–Eindhoven/Den Bosch bedraagt de zonebreedte 500 m.

Eveneens bevindt zich in het plangebied de Oosterspoorbaan (trajectnummer 390). De zonebreedte van dit traject bedraagt 100 m. De Oosterspoorbaan wordt nog wel door het Spoorwagemuseum gebruikt. Het gebruik van de Oosterspoorbaan als goederenspoor is in de loop van de jaren sterk afgenomen. Omdat het gebruik van het baanvak dermate laag is, zal dit vanuit akoestisch oogpunt geen beperkingen opleveren voor ontwikkelingen nabij deze spoorlijn.

Binnen de in het Besluit geluidhinder 2006 opgenomen wettelijke geluidszone van de genoemde spoorlijnen vinden geen ontwikkelingen plaats, zodat akoestisch onderzoek naar de geluidshinder ten gevolge van de spoorwegen niet vereist is.

Industrielawaai

Van industrielawaai kan hinder worden ondervonden. Het optreden van hinder als gevolg van industrielawaai kan worden voorkomen en beperkt door afstand te bewaren tussen geluidsbron en ontvanger. Mede omdat niet altijd kan worden voorkomen dat het geluid van bedrijven invloed heeft op de omgeving waar bijvoorbeeld omwonenden zich bevinden, is het noodzakelijk de geluidssituatie formeel vast te leggen. Het instrumentarium dat hiervoor wordt ingezet is de zone-rings- en saneringsregeling uit de Wet geluidhinder. Hiermee kunnen geluidsgrenzen van bepaalde industrieterreinen worden vastgesteld. Dat betekent dat wordt vastgelegd wat de toegestane waarde van het geluidsniveau is vanwege bedrijven in het overige lokale beleid waaronder het ruimtelijke ordeningsbeleid.

In het plangebied en in zijn directe omgeving komt geen geluidsgezoneerd industrieterrein voor. Er hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar industrielawaai op grond van de Wet geluidhinder.

3.2 Milieuhinder bedrijvigheid

Toetsingskader

– Normstelling

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

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

– Beleid

Er wordt naar gestreefd om in de stad wonen en werken op een goede manier te laten samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar voorkomen moet worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving. Het streven is om werkfuncties in de woonomgeving te integreren om daarmee de levendigheid in de woonwijken te vergroten. Deze werkfuncties mogen alleen geen overlast veroorzaken. Dus bedrijven die (te veel) geur of geluidshinder veroorzaken, overlast geven of andere risico's voor de gezondheid en veiligheid met zich meebrengen, moeten ruimtelijk worden gescheiden van gevoelige bestemmingen als wonen. Dit wordt bereikt door milieuzonering.

In bijlage 1 van de regels is de Utrechtse bedrijvenlijst opgenomen. Deze lijst laat zien welke bedrijven tot welke milieucategorie behoren en in een bepaald gebied van dit bestemmingsplan toelaatbaar zijn. Ook is in deze lijst de benodigde afstand opgenomen die tussen bedrijf en gevoelige bestemming moet worden aangehouden om overlast te voorkomen.

Onderzoek milieuzonering bedrijventerreinen

Bij het opstellen van deze milieuzonering wordt gebruikgemaakt van de Utrechtse Bedrijvenlijst. Zoals eerder is aangegeven, wordt bij de milieuzonering van de aanwezige bedrijventerreinen rekening gehouden met de richtafstand ten opzichte van verschillende (in meer of mindere mate) milieugevoelige functies in het plangebied en de directe omgeving.

– **Uitgangspunten milieuzonering bedrijventerreinen**

Bedrijven die onder categorie 1 of 2 vallen passen in principe binnen een woonomgeving. Categorie 1 kan in een woonwijk, categorie 2 kan in een functiemengingszone, aan de rand of een specifieke plaats in een woonwijk. Bedrijven die behoren tot categorie 3 en hoger moeten op enige afstand van woningen liggen, bij voorkeur op een bedrijventerrein.

– **Uitwerking milieuzonering**

Voor de bedrijventerreinen is op grond van de bovenstaande uitgangspunten de milieuzonering op de plankaart opgenomen. Afhankelijk van de locatie binnen het plangebied zijn bedrijven uit categorie 1 tot en met 3 toegestaan. Voor deze bedrijven geldt, afhankelijk van de categorie, een richtafstand van maximaal 40 m ten opzichte van een rustige woonwijk. Op het bedrijventerrein worden, conform het vigerende bestemmingsplan, geen bedrijven toegelaten die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken (zoals bedoeld volgens de Wet geluidshinder).

Inventarisatie aanwezige bedrijven

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de Utrechtse Bedrijvenlijst. Een aantal bedrijven valt in een hogere categorie dan algemeen toelaatbaar wordt geacht. Deze bedrijven krijgen een aanduiding op de plankaart. Hierdoor is deze specifieke bedrijfsactiviteit volgens het bestemmingsplan toegestaan.

– **Esso Zelfservice Tamboersdijk**

Dit is sinds 2006 een onbemand tankstation. Daardoor is de milieucategorie 3 geworden. De verzwaring van milieucategorie heeft te maken met de kans op geluidshinder. Volgens de Utrechtse Bedrijvenlijst is de aan te houden afstand tot gevoelige bestemmingen 40 m. De werkelijke afstand tot gevoelige objecten is 23 m. Er zijn tot op heden geen klachten bekend.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen en worden de bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

3.3 Horeca

Normstelling en beleid

In het plangebied bevinden zich diverse horecavestigingen. Net als bij bedrijvigheid, wordt ook bij horeca ernaar gestreefd de milieubelasting voor omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van de activiteiten. Hierbij wordt gebruikge maakt van de Utrechtse Lijst van Horeca-activiteiten (zie bijlage 3 en 4 van de regels). Aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze lijst ingeschaald in verschillende categorieën. Via deze categorieën wordt aangegeven of de milieubelasting van een horeca-activiteit ter plaatse toelaatbaar is.

Aangezien binnen de detailhandelsclusters sprake is van gebieden die worden gekenmerkt door functiemenging (onder andere detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen) worden horecabedrijven uit de categorieën C en D toelaatbaar geacht. Daarbij gaat het om lichte en middelzware horeca. Verspreid in de wijk wordt categorie D toelaatbaar geacht. In het plangebied worden twee nieuwe horecavestigingen toegestaan.

Horeca-inventarisatie

De binnen het plangebied aanwezige horecabedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de Utrechtse Lijst van Horeca-activiteiten. De meeste binnen het plangebied aanwezige horecabedrijven vallen binnen de algemene toelaatbaarheid. De bedrijven die een te hoge categorie hebben, zijn met adres benoemd in de regels.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de gehanteerde toelaatbaarheid zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen en worden de bestaande horecabedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

3.4 Externe veiligheid

Bestaande situatie

Direct ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn Utrecht CS-Lunetten. Het plangebied wordt doorsneden door de spoorlijn Utrecht-Hilversum (baanvak Lunetten-Blauwkapel). Deze zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant. Daarnaast is er ook enig transport van lpg naar tankstations via de Waterlinieweg. Dit vervoer wordt gereguleerd door de Routeringsregeling. Naast het stadion aan het Herculesplein ligt een lpg-tankstation. Deze activiteit valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

De snelwegen en industriegebieden in de omgeving van Oudwijk liggen op dermate grote afstand, dat hier wat betreft externe veiligheid geen rekening mee hoeft te worden gehouden. Van transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen is geen sprake.

Relevant beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen;
- opslag, overslag en handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven (Bevi);
- opslag van vuurwerk bij bedrijven (Vuurwerkbesluit).

- Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

De normhoogte voor PR bedraagt 10^{-6} /jaar voor kwetsbare 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.

- Routing van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen

Op grond van de Utrechtse routeringsregeling is buiten de rijkswegen geen doorgaand transport van routeplichtige stoffen zoals lpg toegestaan. Via ontheffingen worden lokale lpg-tankstations bevoorrad. Wat betreft Oudwijk gaat het om ontheffingen aan een leverancier, waarbij een combinatieroute is toegestaan voor een station aan de Biltse Rading en het Herculesplein.

– Opslag, overslag en handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹⁾. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

– Opslag van vuurwerk bij bedrijven

Ingevolge het per 1 maart 2002 in werking getreden Vuurwerkbesluit en de wijzigingen daarop van 16 januari 2004 (Staatsblad nr. 26 van 2004) dient ook via het spoor van de ruimtelijke ordening expliciet aandacht te worden besteed aan de vaste veiligheidsafstanden die gelden voor vuurwerkopslag.

Onderzoek en resultaten

– Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen

Er is sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen in en nabij het plangebied, het betreft de baanvakken Utrecht CS-Lunetten en Lunetten-Blauwkapel.

Het bestemmingsplan grenst aan het baanvak Utrecht CS-Lunetten, met de begraafplaats en met een bestaande lintbebouwing haaks op het baanvak. Gezien de huidige vervoergegevens (realisatiecijfers 2005 en 2006) en de prognose voor 2020 (Risicoanalyse Stationsgebied) en de risicoanalyse ten behoeve van het ontwerp Tracébesluit (Movares, juli 2007) blijft de risicosituatie op deze locatie ver beneden de norm voor PR en van de oriënterende waarde voor het GR. De voorgenomen realisatie van het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen zal aan deze situatie niets veranderen.

Uit het TNO-rapport "Risicoanalyse Externe veiligheid Sporen door Utrecht", gebruikt bij het Ontwerp Tracébesluit, blijkt dat het GR voor km 2 en 3 (Oudwijk) in de huidige situatie grenst aan de oriëntatiewaarde van het GR. Dit wordt veroorzaakt door de wijk Tolsteeg, gezien het feit dat bij Oudwijk begraafplaatsen tegen het baanvak zijn gesitueerd. Relevante bebouwing (Koningsweg) ligt op circa 250 m van het baanvak Utrecht-Lunetten, behoudens de Kovelarstraat die haaks op het baanvak staat en op circa 100 m afstand begint. Ervaring leert dat deze dichtheid en afstand niet relevant zijn voor GR. De toekomstige situatie laat een sterke afname zien.

Wat betreft de Oosterspoorbaan is de huidige situatie in beeld gebracht via een RBM II berekening (rapport toegevoegd). Uit de resultaten blijkt dat er geen PR 10^{-6} -contour en zelfs geen PR

1) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

10⁻⁸-contour ontstaan. Het Groepsrisico voor de totale route bedraagt circa 0,02 van de Oriëntatiewaarde.

Het bestemmingsplan wordt doorsneden door het baanvak Lunetten-Blauwkapel. In 2005 en 2006 heeft zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsgevonden. Op afzienbare termijn zal ook dit vervoer beëindigd worden.

Uit de Prognose 2020 RA Stationsgebied blijkt dat de beëindiging onderdeel uitmaakt van de Uitvoeringsovereenkomst Stationsgebied Utrecht. Hierin is opgenomen dat het Rijk een inspanningsverplichting heeft om maatregelen te treffen, indien de omvang van het transport meer dan de prognoses toeneemt. De gemeente Utrecht kan geen volledige duidelijkheid geven over toekomstig transport aangezien dit geregeld wordt in het toekomstig Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het ontwerp zal naar verwachting eind 2009 gereed zijn.

– **Vervoer van gevaarlijke stoffen over autowegen**

Op de Waterlinieweg vindt uitsluitend lpg-vervoer voor bestemmingsverkeer plaats, dit vervoer wordt gereguleerd door de Routeringsregeling. De exacte transportfrequentie is niet met zekerheid te zeggen, maar wordt geschat op circa 70 maal per jaar, gezien de omzet van beide stations. Berekeningen met het programma RBM II laten zien dat geen relevant GR optreedt (0,006 OW). Er ontstaat geen PR 10⁻⁶-contour en zelfs geen PR 10⁻⁸-contour. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over autowegen veroorzaakt geen overschrijding van de norm voor PR en van de oriënterende waarde voor het GR.

– **Opslag en overslag van lpg bij een tankstation**

Binnen het bestemmingsplangebied ligt het tankstation van BP aan het Herculesplein. De verkoop van lpg leidt tot veiligheidsrisico's vanwege het mogelijk vrij kunnen komen van lpg en het ontbranden daarvan, en het ontploffen van een lpg-tankauto. Daarom is een toets uitgevoerd aan de risiconormen conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi beschrijft de afstanden tussen risicovolle bedrijven en (beperkt) kwetsbare objecten en bestemmingen. Dit zijn alle plaatsen waar zich regelmatig personen bevinden met uitzondering van verkeersdeelnemers. De getoetste normen hebben betrekking op het zogenaamde PR en het GR.

Aan de grenswaarden voor het PR met betrekking tot het lpg-vulpunt wordt voldaan. Aan de richtwaarden voor het PR met betrekking tot het lpg-vulpunt wordt ook voldaan.

Aan de overige afstandscriteria met betrekking tot de ondergrondse lpg-tank en de afleverzuil wordt, ook na 1-1-2010, voldaan.

De onderbouwing hiervan is weergegeven bij de verantwoording van het GR in bijlage 3.

Volgens een in juni 2008 uitgevoerde groepsrisicoanalyse is er sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde van het GR. Door verschillende maatregelen kan het GR teruggebracht worden, maar er blijft een kleine overschrijding bestaan. Geen van de maatregelen is op dit moment wettelijk geborgd. Voor de maatregelen die via de milieuvergunning geregeld kunnen worden zal spoedig een procedure gestart worden tot wijziging van de milieuvergunning. De branche zal naar verwachting uiterlijk 1-1-2010 hittewerende coatings op de tankauto's hebben aangebracht.

De geringe overschrijding van het GR, die rest na realiseren van de maatregelen, is niet wenselijk, maar wordt als aanvaardbaar beschouwd. Het gaat immers om een bestaande situatie. Het Bevi voorziet niet in sanering van dit soort situaties. De optie van wegbestemmen is een zwaar



 invloedsgebied-bevi



figuur 3.1
bevi-contour lpg-station

en kostbaar middel. Dit wordt nu niet overwogen, omdat het GR aanzienlijk gereduceerd kan worden met de genoemde maatregelen bij het station. Bovendien bestaat er met de lpg-branche een afspraak over sanering van knelpuntsituaties. Die afspraak is vastgelegd in het "Convenant lpg-autogas" van 22 juni 2005 en houdt in dat de lpg-sector de verkoop van lpg-autogas uiterlijk 1 januari 2010 zal beëindigen indien niet wordt voldaan aan de GR-oriëntatiewaarden. De volgens het Bevi verplichte verantwoording van het GR is opgenomen in bijlage 3.

– Opslag van vuurwerk

In situaties waarbij niet meer dan 10.000 kg aan consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, wordt in het kader van dit bestemmingsplan, wat betreft veiligheidsafstanden, geen extra aandacht besteed. De hiervoor geldende veiligheidsafstand van 8 m van de deuropening van de opslagplaats tot kwetsbare of geprojecteerde kwetsbare objecten is dusdanig klein, dat hieraan in de meeste gevallen kan worden voldaan. In sommige gevallen dienen bouwkundige maatregelen te worden getroffen. Opslagplaatsen tot maximaal 10.000 kg aan consumentenvuurwerk ten behoeve van verkoop van vuurwerk tijdens de oudejaarsperiode, kunnen uitsluitend plaatsvinden in een bestemming waar Detailhandel is toegestaan.

Voor opslagplaatsen van meer dan 10.000 kg aan consumentenvuurwerk geldt op basis van het Vuurwerkbesluit, afhankelijk van de hoeveelheid aan opslag en de grootte van de deuropening, een veiligheidsafstand van 20 m of meer vanaf de deuropening van de opslagplaats tot kwetsbare of geprojecteerde kwetsbare objecten.

Opslagplaatsen van meer dan 10.000 kg aan consumentenvuurwerk ten behoeve van verkoop van vuurwerk tijdens de oudejaarsperiode, kunnen mede vanwege de afstandseisen, niet plaatsvinden binnen de bestemming Detailhandel. Aan tuincentra en bouwmarkten kan voor de opslag en verkoop van meer dan 10.000 kg onttheffing worden verleend. In dit bestemmingsplan is daartoe in een algemene ontheffingsbevoegdheid de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk opgenomen.

Binnen het plangebied bevindt zich het Tuincentrum Koningsdal, aan de Koningsweg 87. Het tuincentrum verkoopt onder andere vuurwerk tijdens de reguliere verkoopdagen in december en heeft hiervoor een provinciale milieuvergunning. In de regels is hierover een regeling opgenomen. Op grond van het Vuurwerkbesluit bestaat rond de opslagkluizen voor vuurwerk een risicocontour. Deze contour blijft grotendeels binnen de grens van het terrein van het tuincentrum. Op één plek overschrijdt deze contour de erfgrans en heeft een overlap met de Algemene Begraafplaats Kovelswade. Deze situatie verdraagt zich met het Vuurwerkbesluit en heeft geen ruimtelijke consequenties.

Conclusie

De verkoop van vuurwerk gedurende drie eindejaarsverkoopdagen past binnen de specifieke bestemming. Het vervoer van gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering van het bestemmingsplan. Het lpg-tankstation zorgt, na de voorgeschreven maatregelen uit de groepsrisicoanalyse, nog slechts voor een lichte overschijding van de oriënterende waarde voor het GR. Dit knelpunt is echter van tijdelijke aard, aangezien de verkoop van lpg, conform het convenant lpg-autogas wordt beëindigd indien op 1 januari 2010 niet wordt voldaan aan de oriënterende waarde voor het GR.

3.5 Geur

Relevant beleid

Het algemene uitgangspunt van geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de wet milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor hoeveel geur (uitgedrukt in geureenheden/m³) acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Dit geldt voor bestaande woningen en voor nieuwe woningen.

Voor nieuwe situaties is de norm strenger dan voor bestaande situaties. De mate van geurhinder is met name afhankelijk van de geurconcentratie en het karakter van de geur. Bij een hoge geurconcentratie in de omgeving zal meer geurhinder worden ervaren. Daarnaast is ook het karakter ofwel de mate van onaangenaamheid van een geur van invloed. Een aangename geur (bijvoorbeeld broodgeur van een bakker) wordt minder snel als hinderlijk ervaren dan een onaangename geur (bijvoorbeeld een afvallucht). Daarom verschilt de toegestane geurbelasting per soort bedrijf.

Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van een bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen).

Onderzoek en resultaten

In het plangebied is één geurbelastend bedrijf gevestigd, het betreft Snelstomerij Willy Verhaar (Baanstraat 11). De milieuwetgeving met betrekking tot geuremissie (PER) is onlangs aangescherpt, hierdoor wordt de mogelijkheid van geuremissie naar de omgeving beperkt.

Conclusie

Het bedrijf kan door zijn specifieke bestemming doorfunctioneren in het nieuwe bestemmingsplan.

3.6 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer is samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, in belangrijke mate van invloed op de luchtkwaliteit. In november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wetswijziging staat bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Op basis van deze wet, opgenomen in artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer, dient het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening te houden met de effecten op de luchtkwaliteit.

Voor het bestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn en omgeving geldt dat hierin nauwelijks nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het betreft een actualiseringplan, gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan bevat wel de mogelijkheid tot meer functiemenging. Indien op de begane grond een woonfunctie aanwezig is, mag deze woonfunctie worden vervangen door dienstverlening of lichte bedrijvigheid. Voorwaarde voor het toepassen van deze mogelijkheid is dat er geen sprake mag zijn van verkeersaantrekkende werking.

Conclusie

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Op voorhand kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat er negatieve gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan, zodat geen aandacht besteedt hoeft te worden aan effecten op de luchtkwaliteit en geen luchtonderzoek nodig is.

3.7 Bodemkwaliteit

Bestaande situatie

In het gehele plangebied van Oudwijk, Kromme Rijn e.o. is historisch gezien bedrijvigheid aanwezig geweest en plaatselijk nog aanwezig. In de wijken Oudwijk en Abstede waren vroeger veel tuindersbedrijven aanwezig. In de 19^e eeuw werden de wijken steeds meer bebouwd, met arbeiderswoningen. Dit noordwestelijk deel van het plangebied, inclusief Sterrenwijk, is in de bodemkwaliteitskaart van 2005 ingedeeld als oude woonwijk, direct gelegen ten oosten van de oude binnenstad. Het zuidoostelijk deel van het plangebied is ingedeeld bij middeloude woonwijken (halverwege vorige eeuw bebouwd). Hier bevinden zich scholen, het Diaconessenziekenhuis en enkele bedrijven. De zuidpunt is grotendeels in gebruik als begraafplaats. De bovengrond van de oude woonwijken bestaat uit stedelijk ophoogmateriaal met een dikte van circa 2 m die in het algemeen licht tot ernstig verontreinigd is. De stedelijke ophooglaag in de middeloude woonwijken is minder dik, circa 1,5 m, en deze is overwegend licht verontreinigd. Het gebied rondom de begraafplaats in het zuiden is grotendeels schoon tot licht verontreinigd, ook hier is de stedelijke ophooglaag gemiddeld 1,5 m dik.

De gemeente heeft uitgebreid onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in alle verontreinigde locaties binnen de gehele gemeente. Op basis van historische gegevens (luchtfoto's, Hinderwet, milieuvergunning etc.) is bekend dat er in het plangebied Oudwijk, Kromme Rijn e.o. diverse milieuvergunningen zijn uitgegeven en verdachte locaties aanwezig zijn. Hiertoe behoren onder andere tankstations, garagebedrijven, (chemische) wasserijen en een tuincentrum. In het plangebied bevinden zich gesaneerde en ongesaneerde ondergrondse tanks en mogelijk gedempte sloten. De tanks en het dampingmateriaal van de sloten kunnen een verontreiniging veroorzaken hebben in de bodem. Verspreid over het hele plangebied zijn de afgelopen jaren diverse verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor bouwvergunningen. Er zijn enkele oriënterende en nadere bodemonderzoeken bij bedrijven of verdachte locaties uitgevoerd en er zijn enkele nul-situatie onderzoeken verricht voor een vergunning Wet milieubeheer. Voor zover nu bekend is op ten minste 13 plaatsen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waarbij op 6 plaatsen al een bodemsanering heeft plaatsgevonden.

Informatie over historische gegevens en uitgevoerde bodemonderzoeken is te raadplegen via de website www.utrecht.nl/milieu/bodem.

Relevant beleid

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

- **Bodembescherming**
Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Dit speelt met name bij bedrijfsmatige activiteiten.
- **Bodemsanering**
Ernstig verontreinigde locaties dienen te worden gesaneerd indien er tevens sprake is van milieuhygiënische risico's. Bij immobiele verontreiniging in de bovengrond die zich niet kan verspreiden (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegericht benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de toekomstige bestemming van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden, wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd. Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaatsvindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij ernstige verontreiniging. Voor ontgraving van ernstig verontreinigde grond is een saneringsplan noodzakelijk, dat moet worden goedgekeurd door gemeente Utrecht.
- **Bodembeheer**
Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden". Waar mogelijk wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik. Hergebruik van licht verontreinigde grond bij onverdachte terreinen kan plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart (binnen de zone) en conform het bodembeheerplan.

Bij reguliere bouwvergunningen is een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit bodemonderzoek moet aantonen of de locatie geschikt is voor de nieuwe functie en of er gebouwd mag worden. Bouwen op een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt zonder saneringsmaatregelen niet toegestaan.

Beoogde ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan wordt 1 ontwikkeling mogelijk gemaakt. Daarbij gaat het om de ontwikkeling van woningen op de locatie Meerstroomcollege. Ingeval van functiewijziging dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Dit is hier het geval.

Onderzoek en resultaten

- **Woningbouw Meerstroom (Ina Boudier-Bakkerlaan)**

Op een gedeelte van het terrein van het huidige Meerstroomcollege aan de Ina Boudier Bakkerlaan (IBB-laan) wordt een variatie aan functies en voorzieningen (waaronder grondgebonden- en studentenwoningen) gerealiseerd. Aangezien sprake is van een functiewijziging is bodemonderzoek noodzakelijk. Ter plaatse van de school aan de Ina Boudier-Bakkerlaan 7 is in mei 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van een bouwvergunning, waarbij geen ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.8 Ecologie

De natuur wordt in Nederland met diverse wet- en regelgeving of beleid beschermd. Relevant voor de stad, en met name voor dit gebied, is de Flora- en faunawet.

Toetsingskader

– Flora- en faunawet

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden om zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfsplaats. In een bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. In dit verband is het van belang dat in het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is. Hieronder wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting in het plangebied aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de beoogde ingrepen.

Onderzoek

– Gebiedsbescherming

Het projectgebied vormt geen onderdeel van en is ook niet nabij een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied gelegen. Het plangebied maakt wel deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

– Soortenbescherming

De werkzaamheden die gepaard gaan met de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, zijn vanuit het oogpunt van de flora en fauna te typeren als ingrepen in de grond, verwijderen van beplanting en bouwen van nieuwe gebouwen.

De volgende soorten worden bij deze activiteiten verstoord of aangetast.

soortgroep	soort	bescherming	ontheffing*
vogels	alle soorten vogels	overig (cat. 2)	niet mogelijk
zoogdieren (met name in groenstroken, begraafplaats en tuinen)	egel, huisspitsmuis, mol, veldmuis, bosmuis, wezel	algemeen	niet noodzakelijk
	gewone dwergvleermuis, laatvlieger	zwaar (cat. 3)	ja, indien aanwezig
amfibieën	kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker	algemeen	niet noodzakelijk

* Indien soorten overige beschermde soorten zijn en de initiatiefnemer heeft bij aanvang van de werkzaamheden beschikking over een door LNV goedgekeurde gedragscode, dan is het aanvragen van ontheffing niet nodig.

Ter plaatse van de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn verblijfplaatsen van vleermuizen zeer onwaarschijnlijk, omdat de bebouwing niet geheel aan de biotoopeisen van deze zwaar beschermde soorten voldoet. Ter plaatse van het ziekenhuis kan het echter niet worden uitgesloten.

Conclusie

– Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een wettelijk beschermd groen- of natuurgebied. In het plangebied liggen twee provinciale ecologische verbindingzones, die niet zullen worden aangetast door de ontwikkelingen in het bestemmingsplan. Ook de stedelijke ecologische verbindingen worden niet aangetast, aangezien ter plaatse geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.

– Soortbescherming

Voor de Flora- en faunawet geldt dat de planwerkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen opgestart dienen te worden. Voorafgaande aan werkzaamheden aan bebouwing met geschikte ruimten voor vleermuizen, dient eerst nader onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek, zullen mitigerende of compenserende maatregelen worden uitgewerkt en zeker gesteld alvorens het plan kan worden gerealiseerd. Mogelijk dient hiervoor dan ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. De gunstige staat van instandhouding van de te verwachten algemene soorten komt echter niet in gevaar.

Met inachtneming van de genoemde mitigerende en eventueel compenserende maatregelen zal de Flora- en faunawet de uitvoering van de planwerkzaamheden niet in de weg staan.

3.9 Waterhuishouding

Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan zal in het kader van de watertoets overleg worden gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf, de plankaart en de regels. Hierna worden de opmerkingen van de waterbeheerder verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleidskader duurzaam stedelijk water

– Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), 2003

Het Nationaal Bestuursakkoord Water is een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke pijlers van het akkoord. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De aanpak en uitvoering van maatregelen vindt gefaseerd plaats. Uitwerking van veiligheid en het voorkomen van wateroverlast vindt waar nodig en mogelijk, ook gelet op de financiële middelen, plaats in een integrale werkwijze waarbij de aanpak van watertekorten, tegengaan van verdroging en verdere verbetering van de waterkwaliteit worden betrokken. Een en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

– **Waterhuishoudingsplan Provincie Utrecht, 2004**

Het waterhuishoudingsplan beschrijft het provinciaal waterbeleid, het plan integreert recente ontwikkelingen in het waterbeleid (WB21 en KRW). Het hoofddoel van dit plan is "een veilig en bewoonbaar land hebben en in stand houden, streven naar gezonde en veerkrachtige watersystemen en een duurzaam gebruik van water voor mens en natuur". Onder duurzaam waterbeheer wordt verstaan:

- eventuele knelpunten worden niet afgewenteld;
- technische maatregelen worden zo min mogelijk gebruikt;
- selectie van maatregelen voor wateroverlast geschiedt volgens de voorkeursvolgorde: vasthouden–bergen–afvoeren;
- maatregelen worden gekozen op basis van integrale afwegingen;
- meervoudig ruimtegebruik is het belangrijkste concept om ruimte voor water te vinden.

– **Waterbeheersplan 2003–2007, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2004**

Het Waterbeheersplan beschrijft de doelstellingen en het beleid voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer. Het beleid van het waterschap voor ontwikkelingen in het stedelijk gebied is het streven naar robuuste, meer zelfvoorzienende en veerkrachtige watersystemen waarbij water één van de ordenende principes is. Algemene doelstellingen daarvan zijn:

- vastleggen van ruimte voor het oplossen van huidige en toekomstige knelpunten "wateroverlast" en "watertekort", om water op te vangen en zo elders wateroverlast te voorkomen (piekberging) of om water te reserveren voor droge periodes (seizoensberging);
- saneren van vervuilingsbronnen en vermijden van nieuwe vervuilingsbronnen, onder meer door gebruik van niet uitloogbare materialen, terugdringen van de vuilemissie van wegen en het verminderen van de emissie van bestrijdingsmiddelen.

– **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. In het plangebied speelt het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer, voor zowel bestaand als nieuwbouwgebied. Het gaat 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.

– **Waterplan gemeente Utrecht, 2005**

Het doel van het waterplan is het realiseren van een watersysteem voor de toekomst, dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om Utrechts grondgebied. In het plan zijn tien concrete ambities (voor 2030) opgenomen voor het waterbeheer in Utrecht:

- geen bronnen van verontreiniging meer in het Kromme Rijngebied;
- de diffuse verontreiniging van water is vergaand teruggebracht;
- alle puntbronnen zijn bekend en grotendeels gesaneerd;
- schoon en verontreinigd hemel-, grond- en oppervlaktewater zijn gescheiden;
- er is geen wateroverlast vanuit het Kromme Rijngebied;
- Utrecht kan veel meer hemelwater aan;
- de stad bezorgt stroomafwaartse gebieden geen wateroverlast;
- de waterketen is geoptimaliseerd;
- het water is een volwaardig onderdeel van de leefomgeving;
- het waterbeheer is begrijpelijk en bruikbaar voor inwoners.

Deze ambities moeten ertoe leiden dat in 2030 het streefbeeld gehaald wordt. Het streefbeeld heeft als speerpunten het bergen van schoon water voor drogere tijden, het verbeteren van de waterkwaliteit in de stad en het aantrekkelijk maken van water om te zien, te beleven en te ge-

bruiken. Om dit streefbeeld te realiseren, dient de samenwerking tussen de waterpartners actief versterkt te worden, moet water zo creatief en vroeg mogelijk betrokken worden bij ruimtelijke plannen en dient strategisch gecommuniceerd te worden om het draagvlak van water voor bewoners en bedrijven te vergroten.

Huidige situatie

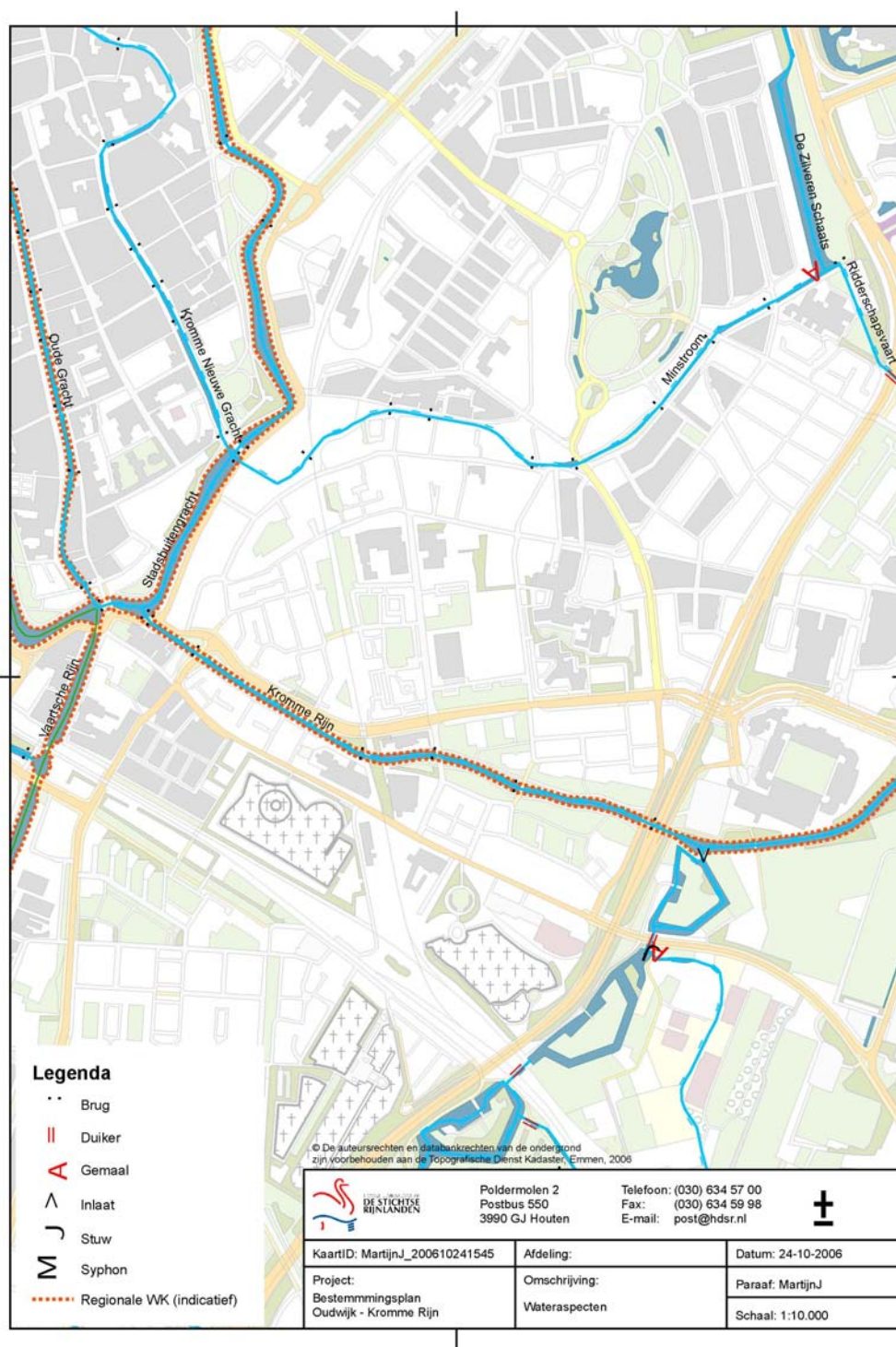
Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrale stadsgebied van Utrecht. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Stadsbuitengracht en aan de zuidzijde door de Kromme Rijn. Door het plangebied loopt de Minstroom. Deze drie wateren behoren tot de stadsboezem van Utrecht, waar jaarrond een vast peil van NAP +0,58 m gehandhaafd wordt. Waterhuishoudkundig gezien maakt het plangebied dan ook onderdeel uit van het boezemwatersysteem. Peilschommelingen worden vermeden vanwege de stabiliteit van gebouwen en infrastructuur en het voorkomen van (grond)wateroverlast. Water kan afgevoerd worden naar het Amsterdam-Rijnkanaal, aanvoer van water vindt plaats vanuit het hoofdwatersysteem (Kromme Rijn en Vaartsche Rijn). Deze aanvoer vindt continu plaats om het stadswater door te spoelen en op die manier te verversen.

De waterkwaliteit in het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de kwaliteit van het aangevoerde water. De kwaliteit van het ingelaten water is niet goed als gevolg van lozingen van RWZI's op de Kromme Rijn, diffuse verontreinigingen en incidentele riooloverstorten direct op de stadswateren. De waterbodemkwaliteit is in 1998 onderzocht en bleek van slechte kwaliteit te zijn. Er bestaat een verband tussen de aanwezigheid van riooloverstorten en waterbodemverontreiniging. Als gevolg van het slechte doorzicht is de belevingswaarde van de stadsgrachten slecht. In het plangebied is sprake van verontreiniging van bodem en grondwater.

Langs de Stadsbuitengracht en de Kromme Rijn liggen regionale waterkeringen. De toetshoogte voor deze keringen is niet vastgesteld, het land achter de kering neemt namelijk in hoogte toe zodat de stabiliteit gewaarborgd is. De bebouwing in het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat hemelwater en afvalwater via dezelfde buis wordt ingezameld.

Het rioolstelsel van het plangebied valt binnen het bemalingsgebied Korte Baanstraat. Afvalwater stroomt onder vrij verval naar het gemaal aan de Korte Baanstraat en wordt vervolgens verpompt naar het volgende bemalingsgebied. Het plangebied is in algemene zin voorzien van een gemengd rioolstelsel. Op de watergangen langs de Venuslaan en de Tolsteegsingel komen verschillende riooloverstorten uit.

Volgens de Bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature minder dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,5 m en 0,8 m beneden het maaiveld ligt.



Toekomstige situatie

- Ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, waardoor de mogelijkheden om de waterhuishouding middels ruimtelijke ontwikkelingen te verbeteren beperkt zijn. Uitzondering wordt gevormd door de herontwikkeling van het Meerstroomcollege.

Centraal in het plangebied wordt het terrein van onderwijsinstelling Meerstroom herontwikkeld met een nieuw schoolgebouw en woningbouw. In de huidige situatie is het project gebied vrijwel geheel verhard, behoudens een groene strook langs de spoorlijn. De groenstrook wordt na de herontwikkeling gebruikt voor de nieuwe ontsluitingsweg, dit wordt echter binnen het project-

gebied gecompenseerd middels een nieuw groen gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe, compensatie in de vorm van oppervlaktewater is daarom niet vereist. Voor de nieuwbouw worden duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast. Ook wordt schoon hemelwater niet langer afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie, maar geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het oppervlaktewater.

– Mogelijk toekomstige ontwikkelingen

Naast de concrete ontwikkelingen zijn een aantal toekomstige ontwikkelingen nog niet dermate concreet dat zij in dit bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Voor deze ontwikkelingen is het van belang om de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer daar waar mogelijk toe te passen.

Concreet is het belangrijk om bij eventuele ontwikkelingen duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het geniet de voorkeur om afstromend hemelwater van schone oppervlakken te scheiden van afvalwater en af te voeren naar de bodem. Indien infiltratie niet mogelijk blijkt te zijn, dan kan schoon hemelwater worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Op beide manieren wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

In de toekomstige situatie wordt meer water geïnfiltreerd in de bodem, op die manier wordt het grondwater meer aangevuld. Enkel schoon water wordt geïnfiltreerd in de bodem, de kwaliteit van het grondwater wordt dan ook niet negatief beïnvloed.

– Beleidskader gebiedsgerichte aanpak grondwater

De gemeente Utrecht stelt momenteel een Beleidskader op voor de gebiedsgerichte aanpak van bodem- en grondwaterverontreinigingen. Voor een grootschalig gebied rondom het plangebied wordt een saneringsplan voor de aanpak van de ondergrond (Biowasmachine) opgesteld. De aanpak berust op onder andere (gestimuleerde) biologische afbraak. Naar verwachting is het saneringsplan definitief in de zomer van 2009.

Activiteiten die ingrijpen in de ondergrond zijn binnen de randvoorwaarden van het saneringsplan uitvoerbaar zonder rekening te houden met de verontreinigingen.

– Beheer en onderhoud

Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel dient bij het Hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur" (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). In de Keur is daarnaast bepaald dat "beschermingszones" voor watergangen en waterkeringen in acht dienen te worden genomen. Het komt erop neer dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

– Water en waterstaatsdoeleinden in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden de watergangen als zodanig bestemd. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbele bestemming, deze hebben de bestemming "Waterstaat – Waterkering" toebedeeld gekregen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie, dat geldt tevens voor de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

3.10 Archeologie

Uitgangspunt voor het archeologisch erfgoed, neergelegd in het Verdrag van Malta, is behoud in situ, dat wil zeggen het ongestoord laten. Wanneer dat niet mogelijk is, dient de waardevolle archeologie gedocumenteerd te worden. De zorg hiervoor is primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond. In beginsel bevat het gehele plangebied behoudenswaardig archeologisch erfgoed. Hierbinnen liggen gebieden waar het in situ behouden het uitgangspunt is, dat wil zeggen waar diepe verstoring van het bodemarchief ongewenst is. Voor die bijzondere plekken zijn voorstellen voor aanwijzing tot archeologisch monumenten denkbaar.

Het archeologisch erfgoed strekt zich overigens verder uit dan alleen het bodemarchief. Ook de bebouwing, inclusief veel niet-beschermde monumenten, bevatten talloze resten van vroegere bewoning. Ook daarvoor geldt: behoud in situ heeft een grote voorkeur en onderzoek naar deze panden of restanten van panden is noodzakelijk.

Van belang is hier vanzelfsprekend de afstemming met overig beleid met implicaties voor de bodem (bijvoorbeeld ondergronds parkeren).

Binnen de gemeente wordt momenteel gewerkt aan de implementatie van de bepalingen in de recent herziene Monumentenwet 1988, ook wel genaamd Wet op de Archeologische Monumentenzorg van 2007. Vanuit de Monumentenwet dienen archeologische waarden via het bestemmingsplan of via een verordening geregeld te worden.

1. Het bestemmingsplan is gebonden aan juridische kaders. Zo wordt het uitvoeren van graafwerkzaamheden eerst verboden. Vervolgens wordt via voorwaarden, ontheffingen en een aanlegvergunning het archeologisch onderzoek geregeld.
2. Indien archeologie via een verordening wordt geregeld, kunnen per geval voorschriften worden opgesteld. Dit heeft als voordeel dat per aanvraag maatwerk geleverd kan worden. Verder is het zo dat voor de gehele gemeente een beleidsadvieskaart aanwezig is die regelmatig aanpassing behoeft. Het is eenvoudiger om deze kaart aan te passen via een verordening dan om dit via wijziging van het bestemmingsplan te regelen.

De provincie Utrecht stelt in haar verordening in het kader van de Wro dat de bescherming van de archeologische waarden wordt geregeld in het bestemmingsplan.

Voor het beschermen van de archeologische waarden zal een verordening worden opgesteld. In die verordening is het vereist om over een archeologievergunning te beschikken voordat gebouweigenaren kunnen bouwen op gronden waarin zich archeologische waarden bevinden. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan een regel opgenomen (Artikel 17 Waarde-Archeologie), waardoor bij het toetsen van de bouwvergunning aan het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de archeologische waarden.

3.11 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante leidingen in het plangebied.

4 Planbeschrijving

In het grootste deel van het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast zijn er een aantal locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden. Aangezien voor een aantal ontwikkelingen nog geen concrete plannen zijn, kunnen deze nog niet juridisch mogelijk gemaakt worden. Deze ontwikkelingen zijn hieronder alleen beschreven. Voor andere ontwikkelingen zijn reeds bouwvergunningen verleend en/of vrijstellingsprocedures doorlopen. Deze bouwplannen worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Er wordt één nieuwe ontwikkeling in het kader van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Naast deze ontwikkelingslocatie zijn er een aantal algemene ruimtelijke en functionele uitgangspunten geformuleerd die vertaald zijn in de juridische regeling.

In dit hoofdstuk worden eerst de algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. Vervolgens wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen.

4.1 Algemeen

4.1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Het plangebied heeft een heldere hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur wordt beschermd, doordat de waterlopen, de belangrijkste groenelementen en de infrastructuur volgens de huidige situatie worden bestemd. Overige kleinere groene eenheden in de openbare ruimte vallen onder de ruimere bestemming Verkeer en Verblijf.

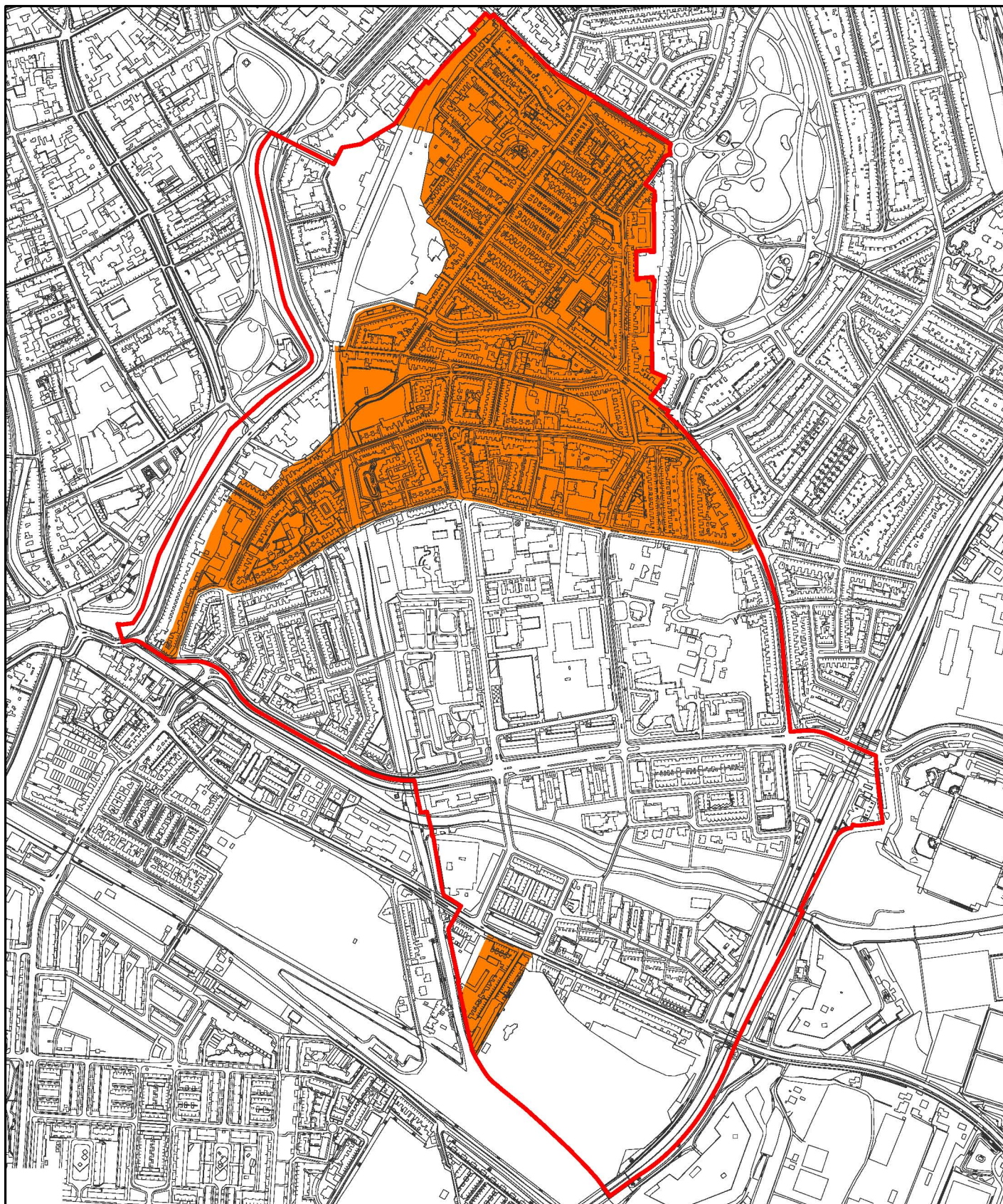
Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit woongebied. De karakters van de verschillende woongebieden verschillen. De tijdgeest van de ontwikkeling van de gebieden is zeer herkenbaar. Het belangrijkste uitgangspunt voor het plangebied is het behoud en de versterking van de ruimtelijke structuur en de herkenbaarheid van de verschillende woongebieden met hun eigen bebouwingskenmerken. Om dit te bereiken is de bebouwing gedetailleerd bestemd.

Voor een deel van de woningen is het mogelijk om een extra bouwlaag of bijzondere bouwlaag te realiseren. Het gaat hierbij om straten waarbij al bij een (groot) aantal woningen extra lagen zijn gerealiseerd. Hierop zal hieronder nader worden ingegaan.

Delen van het plangebied vallen binnen het Beschermd stadsgezicht Binnenstad en het voorgestelde Beschermd stadsgezicht Utrecht-Oost. Hiervoor is een specifieke regeling opgenomen.

Uitbreidingsruimte in hoogte

Oudwijk en Abstede hebben een redelijk grote diversiteit in bouwhoogten en woningtypen. Deze diversiteit is deels oorspronkelijk en deels in de loop der jaren ontstaan en is kenmerkend voor de wijk. Het is niet wenselijk om het plangebied op het gebied van "uitbreiding in hoogte" door middel van het bestemmingsplan tot stilstand te brengen. Daarom is ervoor gekozen in het bestemmingsplan voor de gebieden Abstede, Oudwijk en de Kovelstraat binnen duidelijke randvoorwaarden regels op te nemen voor eventuele mogelijkheden tot vergroting van de woningen en andere gebouwen. De regels worden nodig geacht om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van de wijk gegarandeerd blijft en om een zekere dynamiek in de wijk te behouden. Aspecten als straatbreedte en -beeld, diepte van de binnengebieden in (half)gesloten bouwblokken, ruimtelijke en functionele structuur, maar bijvoorbeeld ook daglichttoetreding bij belendende panden, spelen hierbij een rol.



gebieden waarbij uitbreiding in de hoogte is toegestaan onder voorwaarden



figuur 4.1
uitbreiding in de hoogte toegestaan onder voorwaarden

Over het algemeen is het zo dat één zijde van een straat is opgebouwd uit één type woning. Sommige van die straatwanden zijn nog helemaal gaaf, maar op de veel plekken zijn de woningen veranderd en vergroot.

Om te kunnen bepalen of een woning in de hoogte kan worden vergroot, is de mate van de gaafheid van een gevelwand een belangrijk criterium. De gaafheid van de gevelwand wordt bepaald door veranderingen van de hoofdmassa (optrekken van de gevel), de kapvorm (dakkapellen), het aantal woningen en veranderingen in de gevel.

De gevelwanden die:

- overwegend eenduidig zijn in hoogte (een gelijk aantal bouwlagen, een gelijke goothoogte);
- overwegend een gelijkvormige kapvorm hebben, met eenheid in eventuele dakkapellen,
- bestaan uit een aanzienlijk aantal woningen;
- en overwegend eenduidigheid zijn qua gevelindeling;

zijn als "gaaf" aangeduid (zie voorbeeld onderstaande foto's). Voor deze gevelwanden wordt geen uitbreidingsruimte in de hoogte geboden.



Gave gevelwand aan de Zonstraat



Ruimte voor uitbreiding in de hoogte

Indien een gevelwand van een (deel van) de straat door de jaren heen al aanzienlijk is veranderd en/of vergroot, is het mogelijk onder voorwaarden in niet gave gevelwanden ruimte te bieden voor uitbreiding. Op figuur 4.1 zijn de gebieden weergegeven waar uitbreiding onder voorwaarden in niet gave gevelwanden mogelijk is.

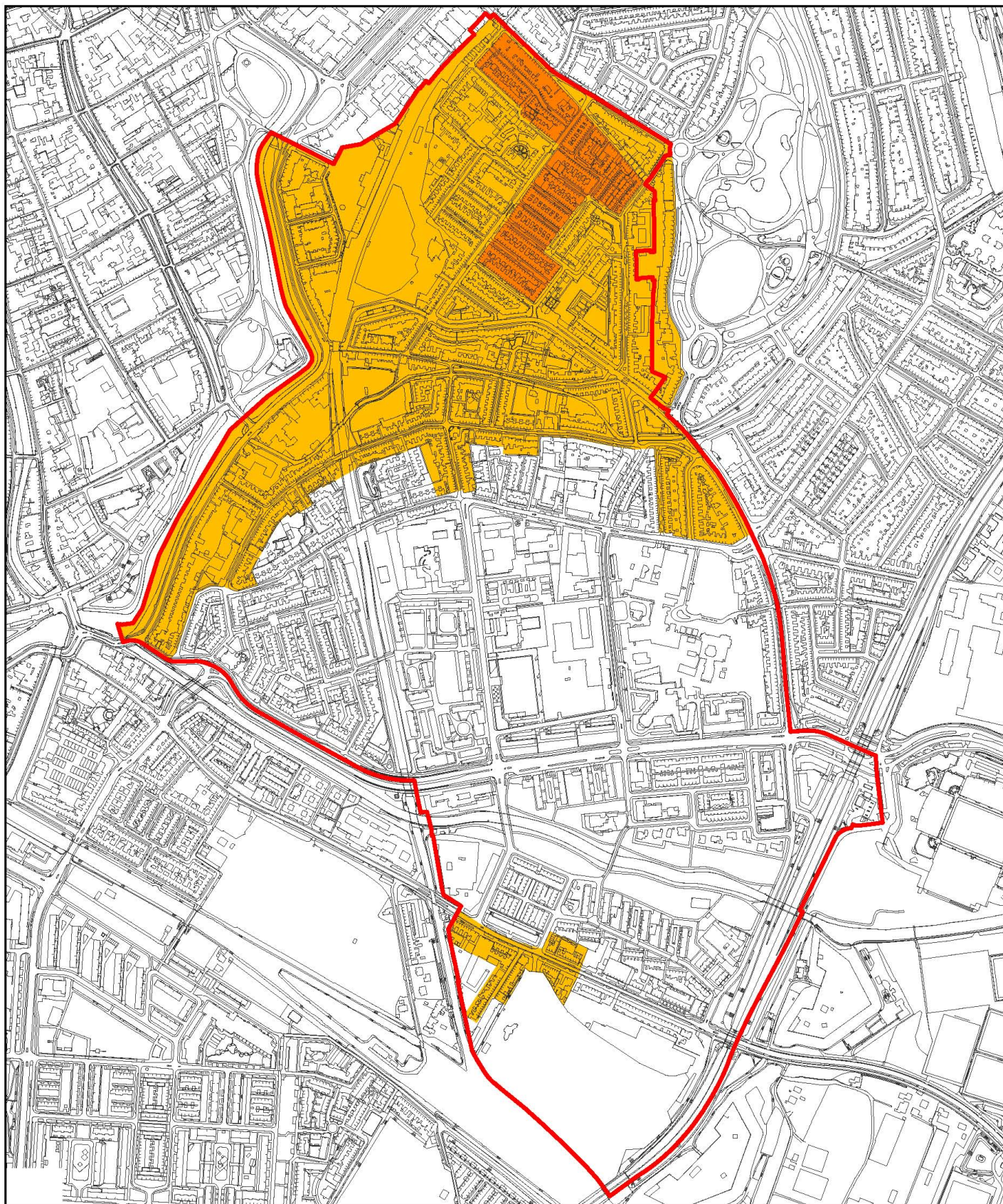
Het bovenstaande wordt hieronder nader toegelicht.

- Bestemmingsregeling

Om de kwaliteiten van de bestaande bebouwing te waarborgen, is in de eerste plaats op de plankaart aangegeven wat de maximale hoogte van een gebouw mag zijn. De maximale hoogte is aangegeven in het aantal bouwlagen. Bij het bepalen van het aantal bouwlagen worden een souterrain, een kap of een bijzondere bouwlaag niet meegeteld, deze worden als ondergeschikt beschouwd (de begripsbepalingen in de planregels geven exact aan wanneer een bouwlaag als kap, souterrain of bijzondere bouwlaag moet worden beschouwd).

- Mogelijkheden voor het afwijken van de hoofdregel, via ontheffing

Vanwege de grote verscheidenheid in hoogte en kapvormen is het moeilijk alles in één hoofdregel te regelen. In de regels zijn daarom bepalingen opgenomen om onder voorwaarden en via ontheffing een kap of een bijzondere bouwlaag of een extra laag toe te voegen, uitsluitend in niet gave gevelwanden.



-  standaardregeling
-  aangepaste regeling
-  75% erfbebouwing toegestaan



figuur 4.2
erfbebouwingsregeling

Afhankelijk van de specifieke situatie ter plaatse kan:

- of een extra bouwlaag worden toegestaan;
- of een kap of een bijzondere bouwlaag worden toegestaan;
- of een extra bouwlaag en een kap of een bijzondere bouwlaag worden toegestaan.

Uitbreidingsruimte in oppervlakte

Het bestemmingsplangebied is stedenbouwkundig gezien zeer divers van opzet met bebouwing uit verschillende tijdsperioden. Een belangrijk deel van de bebouwing stamt uit de tweede helft van de 19^e eeuw. Karakteristiek voor deze bebouwing zijn gesloten bouwblokken, vaak kleine en ondiepe bouwblokken en kleinschalige bebouwing op (zeer) kleine kavels. De binnenterreinen zijn in veel gevallen voor een groot deel volgebouwd. Oorspronkelijk zijn uitbouwen in smalle stroken achter de woningen gebouwd, doorgaans twee-aan-twee gekoppeld. Hierdoor zijn de tuinen over de lengte doormidden gedeeld in een bebouwd en een onbebouwd deel. Later is het onbebouwde deel vaak ook nog eens geheel of gedeeltelijk bebouwd.

Het is wenselijk om het centrale deel van de binnenterreinen open te houden en daarmee ruimte te bieden voor groen en (zon)licht. Hiervoor moeten de langgerekte uitbouwen worden vervangen door uitbouwen over de volle breedte van de woning, maar met een geringere diepte. Dit komt overeen met de wens van meerdere bewoners in het gebied om de woonkamer en daarmee het woongenot te vergroten.

De standaardregeling voor erf- en tuinbebouwing (aan- of uitbouw maximaal 3 m diep, maximaal 50% van het erf bebouwd met een maximum van 45 m²) voldoet niet voor de percelen met de 19^e-eeuwse woningen, met name die met zeer ondiepe bouwblokken. In veel gevallen betekent dit een beperking van de bebouwing die er al staat. Het alleen hanteren van de 50%-regel kan, gelet op de grote verschillen in kavelgrootte, leiden tot zeer diepe uitbouwen wat onwenselijk is voor belendende percelen. Door een specifieke regeling te bieden aan deze woningen, wordt gestimuleerd dat erven die over de volledige diepte zijn bebouwd, anders worden ingericht en de erfbebouwing zich concentreert bij het hoofdgebouw. Gelet op de ligging van het gebied in de stad, de doelgroepen en de aanwezigheid van veel groen in de directe omgeving, is het aanvaardbaar om relatief meer erfbebouwing toe te staan dan in andere delen van de stad. Wel moet worden voorkomen dat het erf volledig wordt bebouwd. De regeling voorziet hier in.

De regeling

Uitgangspunt is de standaardregeling voor erf- en tuinbebouwing, zoals die in Utrecht wordt gehanteerd. Deze standaard geldt voor het grootste deel van het plangebied. Voor het 19^e-eeuwse deel geldt een aangepaste regeling: er geldt geen maximale diepte, maar een maximale oppervlakte voor aan- en uitbouwen. Het gedeelte hiervan met zeer ondiepe bouwblokken krijgt procentueel ruimere mogelijkheden (zie bijgevoegde kaart). Wel is het belangrijk dat erven niet volledig worden dichtgebouwd in verband met lichttoetreding en ruimte voor fietsen, afvalbakken en dergelijke.

standaardregeling:	voor het 19^e-eeuwse deel:	voor het deel daarvan met zeer ondiepe bouwblokken:
aanbouwen maximaal 3 m diep	aanbouwen maximaal 20 m ²	aanbouwen maximaal 20 m ²
tot een maximum van 45 m ²	tot een maximum van 45 m ²	tot een maximum van 45 m ²
tot maximaal 50% erfbebouwing	tot maximaal 50% erfbebouwing	tot maximaal 75% erfbebouwing

Beschermd stadsgezicht

Om de ruimtelijke kwaliteit van bijzondere historische gebieden in dorpen en steden te bewaken, bestaat sinds de jaren '60 het instrument "beschermd stads- en dorpsgezicht". Dit instru-

ment is verankerd in de Monumentenwet. Het uitgangspunt bij toekomstige ontwikkelingen in deze historische gebieden is in eerste instantie behoud van de historische structuur. Vernieuwing (ruimtelijk en functioneel) in deze gebieden vindt selectief plaats: continuïteit wordt nagestreefd en geen rigoureuze transformatie. Om het doel te bereiken stelt de Monumentenwet 1988 de eis om voor de aangewezen gebieden beschermende bestemmingsplannen op te stellen.

Wanneer een gebied als beschermd stadsgezicht is aangewezen, heeft de gemeente de verplichting een beschermend bestemmingsplan vast te stellen. De structuur (patroon van straten, pleinen, waterlopen), bouwvolumes (rooilijnen, kaphoogtes en dergelijke) en in hoofdlijnen de inrichting van de openbare ruimte (parken, groenzones, wegprofiel, trottoirs) worden hiermee vastgelegd. Het welstandsbeleid kan voor de vormgeving, materiaal- en kleurgebruik aanvullend op het bestemmingsplan worden gebruikt. De in juni 2004 door de raad vastgestelde welstandsnota houdt al rekening met deze bijzondere gebieden.

Binnen het plangebied bevinden zich twee zoneringen van beschermde stadsgezichten, Binnenstad en Utrecht-Oost. Het beschermd stadsgezicht voor Utrecht-Oost is nog niet formeel aangewezen. De te beschermen waarden die beschreven zijn in het voorstel tot aanwijzing zijn vooruitlopend hierop vertaald in de regels en plankaart. Voor de regelingen van de beschermde stadsgezichten wordt aangesloten bij de bestaande regelingen.

Voor deze gebieden is het van belang dat de bestaande ruimtelijke structuur en de karakteristieke architectuur behouden wordt. Hierbij moeten de bestaande gevelindeling, dakvormen en de aanwezigheid van souterrains behouden blijven. Door de gedetailleerde wijze van bestemmen wordt de structuur vastgelegd. De dakvormen zijn voor het gehele plangebied vastgelegd. Om ook de architectuur met bijzondere gevelindeling te kunnen beschermen, is hiervoor een aanvullende regeling opgenomen.

Welstandsnota

De Welstandsnota is een instrument dat naast het bestemmingsplan geldt als toetsingskader. Veel dingen die in de welstandsnota geregeld zijn, kunnen niet opgenomen worden in een bestemmingsplanregeling. Bij een aantal aspecten kan dit wel. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de dakkapellenregeling en de regeling voor de erkers. In de regels is aangesloten bij de uitgangspunten van de welstandsnota.

4.1.2 Functionele uitgangspunten

In diverse beleidsstukken is aangegeven dat het van belang is ruimte te bieden voor menging van functies, waaronder kleinschalige bedrijvigheid. Detailhandel dient behouden te blijven en zoveel mogelijk geconcentreerd te worden. Horeca kan in beperkte mate uitgebreid worden.

In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor menging van functies. Hierbij is onderscheid gemaakt in zogenaamde clusters van functies, verspreid liggende functies en functies in hoekpanden aan belangrijke doorgaande wegen in vooroorlogse buurten. Voor deze gebieden is een gemengde bestemming opgenomen. Om in te kunnen spelen op vragen naar functiemenging binnen de woongebieden, wordt in het bestemmingsplan ook mogelijk gemaakt dat daar via wijziging niet-woonfuncties kunnen worden gerealiseerd.

Clustering

Binnen het plangebied zijn langs de Burgemeester Reigerstraat en de Adriaen van Ostadelaan detailhandelclusters aanwezig. Binnen deze clusters zijn detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en wonen mogelijk. Wonen is alleen toegestaan vanaf de tweede bouwlaag, tenzij er reeds een woning op de eerste bouwlaag aanwezig is. Horeca, maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening en bedrijven uit categorie 1 van de LvB zijn alleen toegestaan op bestaande locaties. De niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag. In het detailhandelscluster aan de Adriaen van Ostadelaan is het mogelijk om via een wijzigingsbevoegdheid een extra horecavestiging te realiseren. Aan de Burgemeester Reigerstraat is deze horecavestiging al benut.

Binnen de functie wonen zijn aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven toegestaan. Hierdoor wordt kleinschalige bedrijvigheid mogelijk gemaakt.

Verspreid liggende functies

Verspreid door de wijk zijn diverse niet-woonfuncties aanwezig. Het is gewenst om op deze locaties, naast wonen, meerdere niet-woonfuncties mogelijk te maken. Het gaat daarbij om bedrijven uit categorie 1 van de LvB, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Hierdoor kunnen deze ruimten flexibel benut worden en wordt er ruimte geboden aan kleinschalige bedrijvigheid in de wijk. De niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan op de eerste bouwlaag. Publieksgerichte dienstverlening, detailhandel en horeca is alleen toegestaan op bestaande locaties.

Hoekpanden in vooroorlogse buurten

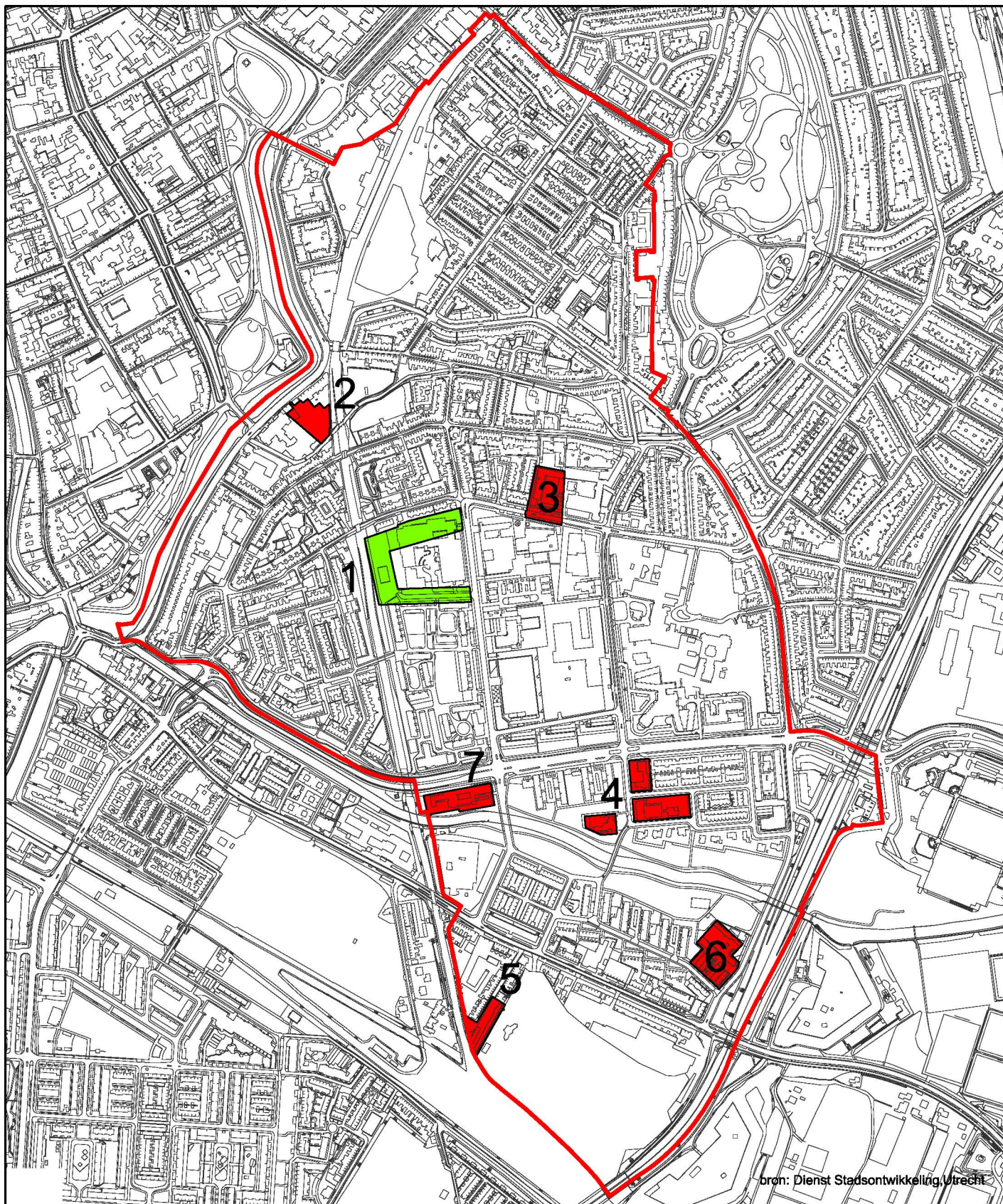
In vooroorlogse buurten zijn van oudsher diverse niet-woonfuncties aanwezig. Met name langs doorgaande wegen met aaneengesloten bebouwing aan het trottoir zijn de hoekpanden doorgaans minder geschikt voor wonen (met name wanneer er weinig privé buitenruimte is). Deze panden zijn geschikter voor niet-woonfuncties, vanwege de grote "presentatieruimte" aan de straatkant. Voor de hoekpanden aan de Oudwijkerdwarsstraat is de vestiging van bedrijven uit categorie 1 van de LvB, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Publieksgerichte dienstverlening, detailhandel en horeca is alleen toegestaan op bestaande locaties.

Kantoren Maliesingel/Tolsteegsingel

De wanden langs de Maliesingel en de Tolsteegsingel bestaan uit statige herenhuizen, die deels als woonhuis in gebruik zijn en deels als kantoor. Wonen is nog steeds de dominante functie. Voor kantoren aan de Maliesingel en de Tolsteegsingel is een uitsterfregeling van kracht. Dit houdt in dat de huidige bestemming, indien het gebruik van de desbetreffende gronden ten behoeve van het in de regels genoemd bedrijf feitelijk is beëindigd, dan wel langer dan een jaar leegstaat, kan worden omgezet naar de bestemming Wonen. Deze uitsterfregeling is van kracht omdat dit een van de uitgangspunten is van de gemeente (zie pagina 27).

Functies binnen woonbestemming

In de woningen van de levendige stadswijken van Utrecht gebeurt meer dan alleen "wonen". Het gebied is een "broedplaats" voor nieuwe bedrijfjes. Dit wordt, mede door de regeling voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, gestimuleerd zolang de nieuwe functie ondergeschikt is aan de woonfunctie en er geen overlast op de woonomgeving wordt veroorzaakt. Als de activiteiten niet meer in het woongebied passen, zullen deze moeten verplaatsen naar geschikte locaties, zoals bijvoorbeeld in de voorzieningenclusters of op bedrijventerreinen.



bron: Dienst Stadsontwikkeling, Utrecht

concrete ontwikkeling

1 woningbouw Meerstroom

niet concrete ontwikkelingen

2 Dela terrein

3 Gunningschool

4 professor van Kohnstammschool

5 Kovelaaarstraat

6 Kranenburgschool

7 Dr Pelsschool



figuur 4.3
ontwikkelingen

Ten behoeve van publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en bedrijven uit categorie 1 van de LvB, is echter de mogelijkheid opgenomen deze functies via een wijzigingsbevoegdheid toch mogelijk te maken, wanneer dit niet leidt tot meer dan twee aaneengesloten niet-woonfuncties en er geen nadelige beïnvloeding van de normale verkeersafwikkeling of onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte tot gevolg heeft.

4.2 Nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied zijn diverse nieuwe ontwikkelingen voorzien. De meeste van deze ontwikkelingen zijn nog niet concreet genoeg zijn om in dit bestemmingsplan mogelijk te maken.

Rondom Rubens

Het gebied Rondom Rubens is gelegen tussen de Notebomenlaan/Bosboomstraat, Adriaen van Ostadelaan, Rubenslaan en de spoorbaan richting het Spoorwegmuseum. Naar verwachting zullen er de komende jaren meer ontwikkelingen plaatsvinden. Het doel bij Rondom Rubens is om een mix van verschillende gebouwen met een variatie aan functies en voorzieningen te realiseren. Een van de doelstellingen is de woonfunctie van het gebied te versterken. Het woongebied en de woningvoorraad moeten zodanig ingericht worden, dat voor alle wijkbewoners in alle levensfasen een geschikte wijk ontstaat met een geïntegreerd aanbod van diensten, preventie, welzijn en zorg.

Voor een groot deel van de voorziene ontwikkelingen in het gebied Rondom Rubens zijn reeds vrijstellingsprocedures doorlopen en bouwvergunningen verleend. Deze bouwplannen worden in het bestemmingsplan vertaald. Er is één ontwikkeling die concreet genoeg is om in het bestemmingsplan mogelijk te maken en waarvoor nog geen juridische procedure is doorlopen. Het gaat hierbij om de nieuwbouw van woningen bij het Meerstroomcollege.

Op figuur 4.3 zijn de ontwikkelingen weergegeven.

Concrete ontwikkelingen

– Woningbouw locatie Meerstroomcollege (noordzijde)

Op de locatie aan de IBB-laan 7 zal nieuwbouw plaatsvinden van het Meerstroomcollege met daaromheen woningen. Voor de nieuwbouw van de school is reeds een bouwvergunning verleend. Dit bouwplan is overgenomen in het bestemmingsplan. Voor de woningbouw is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. De woningbouw zal ten noorden van de school worden gerealiseerd. Aan de westkant van de school, langs het spoor, zal een groene zone blijven. Hierin kunnen speelmogelijkheden worden geboden.

De woningen worden maximaal 10 m hoog en zullen aansluiten op bestaande de woningen met 2 lagen en een kap aan de Notebomenlaan.

– Woningbouw locatie Meerstroomcollege (zuidzijde)

Voor de locatie ten zuiden van de school zijn er plannen om het groene hof aan de zijde van het bestaande studentencomplex af te ronden met een woongebouw met een hoogte van maximaal 15 m. De onderzoeken hiervoor zijn al afgerond en leveren geen belemmering op voor de uitvoering van het bouwplan.

– **Professor Kohnstammschool**

Voor de uitbreiding van de Professor Kohnstammschool is een bouwvergunning verleend. Het plan past binnen de vigerende bestemmingsregeling. Deze regeling is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Niet concrete ontwikkelingen

– **Woningbouw en parkeergarage op het Dela-terrein**

Het Dela-terrein bevindt zich achter een rij statige panden aan de Maliesingel. Deze panden blijven behouden. Er zijn plannen om haaks op de singel en los van de monumentale bebouwing nieuwbouw te realiseren. De nieuwbouw zal bestaan uit eengezinswoningen en appartementen. De openbare ruimte, de (collectieve) tuinen, behoren bij de eengezinswoningen en appartementen. Het onbebouwde deel van de locatie krijgt een groene uitstraling. Er zal een zichtrelatie naar het achtergelegen "stroomgebied" en omgekeerd van de Minstroom naar de singel gerealiseerd worden. De bebouwing zal minimaal 5 m van de Minstroom worden gerealiseerd. De bouwhoogte wordt 3 à 4 lagen hoog. Onder het maaiveld zal een parkeergarage in 1 bouwlaag worden gerealiseerd. Deze plannen zijn nog niet concreet genoeg om opgenomen te worden in dit bestemmingsplan.

– **Woningbouw locatie Gunningschool**

De Gunningschool zal mogelijk verdwijnen en plaatsmaken voor woningbouw. In aansluiting op de typologie van dit deel van Abstede zijn op de locatie circa 15 grondgebonden woningen mogelijk. Deze plannen zijn nog niet concreet genoeg om opgenomen te worden in dit bestemmingsplan.

– **Kovelaarstraat**

Er zijn plannen voor het realiseren van een aantal woningen in de Kovelaarstraat. Deze plannen zijn nog niet concreet genoeg om opgenomen te worden in dit bestemmingsplan.

– **Kranenburgschool**

Op en rondom de huidige schoollocatie wordt gezocht naar mogelijkheden tot uitbreiding. Deze ontwikkeling dient te passen binnen de vigerende regeling, welke is overgenomen in dit bestemmingsplan.

– **Dr. Pelsschool**

Er zijn plannen voor het ontwikkelen van een nieuwe school op de locatie van de Dr. Pelsschool. Deze ontwikkeling dient te passen binnen de vigerende bestemmingsregeling, welke is overgenomen in dit bestemmingsplan.

5 Toelichting op bestemmingsplanregels en plankaart

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.

5.1 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is per 1 juli 2008 in werking getreden. De Wro is van toepassing op bestemmingsplannen waarvan het ontwerp na genoemde datum ter inzage is gelegd. Tevens is het bestemmingsplan opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008). De SVBP2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectievere en efficiëntere dienstverlening.

5.2 Opbouw regels

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 2 wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels, zoals een algemene regel voor het gebruik van de gronden, procedureregels en algemene ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. De overgangs- en slotregels maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

5.3 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.

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. Op het renvooi is tevens één beschermd stadsgezicht aan-

gegeven en de twee archeologisch waardevolle gebieden. Uitgangspunt is dat de plankaart zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels alsmede de eventuele bestemmingsspecifieke ontheffingsbevoegdheden te vinden.

5.4 Bestemmingsregeling

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

Bedrijf

Aan de gronden in het plangebied waarop bedrijven zijn gelegen is de bestemming Bedrijf toegekend. De toelaatbaarheid van de bedrijven is bepaald, mede aan de hand van de ligging van de bedrijven in de directe omgeving van gevoelige functies. Voor één bedrijf 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. Het betreft het autoreparatiebedrijf aan de Nicolaasweg en verschillende bedrijven aan de Koningsweg. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen het algemene toelatingsbeleid.

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 bedrijfs-woningen eveneens uitgesloten.

De gronden mogen bebouwd 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 bouwhoogte is op de plankaart aangegeven. Buiten het bouwvlak is de opslag van goederen met een hoogte tot 4 m toegestaan.

Binnen de bestemming is een ontheffingsbevoegdheid 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.

Cultuur en ontspanning

De bestemming Cultuur en ontspanning is toegekend aan het museum, bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen zijn ook mogelijk gemaakt. Ondergeschikte horeca is ook toegestaan.

Detailhandel

Naast de algemene in het plangebied aanwezige detailhandel is binnen de bestemming Detailhandel voor de verkooppunten voor motorbrandstoffen aan de Waterlinieweg (met lpg) en aan de Adriaen van Ostadelaan (zonder lpg) en het tuincentrum aan de Koningsweg een aanduiding opgenomen. De maximaal toegestane bouwhoogte is op de plankaart aangegeven.

Gemengd-1 en Gemengd-2

De gronden van de bestaande detailhandelsclusters aan de Burgemeester Reigerstraat en de Adriaen van Ostadelaan hebben de bestemming Gemengd-1.

De bestemming Gemengd-2 regelt de in het plangebied verspreid liggende voorzieningen. Tevens is deze bestemming aan de hoeklocaties aan de Oudwijkerdwarstraat gegeven om gemengde voorzieningen in het plangebied mogelijk te maken.

In de bestemming Gemengd-1 is detailhandel uitsluitend op de eerste bouwlaag toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding horeca zijn tevens horecabedrijven uit categorie C, D1 en D2 van de LvH toegestaan. De gronden met deze bestemming zijn tevens bestemd voor wonen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven. Wonen is in Gemengd-1 alleen toegestaan vanaf de tweede bouwlaag en ter plaatse van de aanduiding "wonen" tevens op de eerste bouwlaag.

In Gemengd-2 zijn de gronden bestemd voor wonen, (en in samenhang daarmee aan-huis-verbondenberoepen of bedrijven) bedrijven uit de categorie 1 van de LvB, maatschappelijke voorzieningen en zakelijke dienstverlening. Deze laatste 3 functies zijn alleen op de eerste bouwlaag toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn bedrijven, detailhandel en horecabedrijven uit categorie C en D van de LvH uitsluitend ter plaatse van de bijbehorende aanduidingen toegestaan.

In de bestemming Gemengd-1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om één extra horecabedrijf mogelijk te maken aan de Burgemeester Reigerstraat, waarbij uitsluitend horeca met de categorie D2 van de LvH is toegestaan, en één extra horecabedrijf aan de Adriaen van Ostadelaan, waarbij horeca met de categorie C, D1 of D2 van de LvH is toegestaan.

Groen

Op een aantal plekken in het plangebied is de bestemming Groen opgenomen, waar de gronden specifiek zijn bedoeld voor bijvoorbeeld beplantingen, voet- en fietspaden, water, recreatief medegebruik en evenementen. Daarnaast mogen aangrenzend aan de aanduiding "woonschapenligplaats" de gronden worden gebruikt als tuin ten behoeve van één woonschap.

Kantoor

De voor Kantoren aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met de daarbij behorende voorzieningen.

Maatschappelijk

De bestaande sociaal-culturele en andere maatschappelijke voorzieningen, zoals de verschillende scholen, hebben de bestemming Maatschappelijk gekregen. Ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats" zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een begraafplaats. De gronden mogen worden bebouwd voor maximaal het percentage dat op de plankaart is aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een kantoor toegestaan ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

Recreatie

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen, evenementen, waterhuishouding, waterbeheer en waterberging en de daarbij behorende voorzieningen. Daarnaast zijn op deze gronden ter plaatse van de aanduiding ook een speelterrein, een kinderboerderij en volkstuinten.

Verkeer, Verkeer–Railverkeer en Verkeer–Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer wordt toegekend aan die wegen die door hun doorstroombestemming een structuurbepalend karakter hebben. De overige gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie worden voor Verkeer–Verblijfsgebied 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 Verkeer–Railverkeer (VR). Ook onderdoorgangen worden door middel van een aanduiding mogelijk gemaakt.

Parkeren

Parkeren is in het bestemmingsplan mogelijk binnen de verkeersbestemming. De Nota parkeren geeft sturing aan het parkeerbeleid in het plangebied. Parkeren in voortuinen binnen de woon- en gemengde bestemmingen wordt niet mogelijk gemaakt. Parkeren in voortuinen is ongewenst, omdat dit niet past binnen de stedenbouwkundige structuur en omdat het verkeerstechnisch niet wenselijk is. Bestaande legale parkeerplaatsen in voor- en achtertuinen mogen worden gehandhaafd. Daarnaast wordt via een binnenplanse ontheffingsprocedure in heel specifieke situaties parkeren op achterterreinen/in achtertuinen mogelijk gemaakt, onder strenge stedenbouwkundige en verkeerskundige randvoorwaarden.

Water

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.

Ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats" is één ligplaats voor een woonschip toegestaan, inclusief de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen of –bedrijven uit categorie 1 van de LvB.

Wonen

De woningen in het plangebied hebben de bestemming Wonen gekregen. De met het wonen samenhangende doeleinden, het wonen zelf, aan-huis-verbonden beroepen en –bedrijven, de tuinen en de (achter)erven, zijn gecombineerd in deze bestemming.

In de regels en op de plankaart zijn voorwaarden geformuleerd betreffende het hoofdgebouw van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ten aanzien van het hoofdgebouw is bepaald dat deze binnen het bouwvlak worden opgericht met maximaal het aantal bouwlagen dat op de plankaart is aangegeven. De op het moment van terinzagelegging bestaande kapvorm of afdekking dient gehandhaafd te worden. Middels een ontheffing is het mogelijk om een bestaande kap of bijzondere bouwlaag te wijzigen of om een kap of een bijzondere bouwlaag op een hoofdgebouw van een, twee of drie bouwlagen te realiseren, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan. Tevens is een wijzigingsgebied opgenomen om onder voorwaarden een extra bouwlaag op een hoofdgebouw van één of twee bouwlaag/bouwlagen mogelijk te maken. Ook is er een wijzigingsgebied opgenomen voor een hoger percentage of oppervlak erfbebouwing. Het gaat hierbij om met name de wijken Abstede en Oudewijk.

Het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en –bedrijven uit categorie 1 van de 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. Detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of beluizen zijn niet toegestaan.

Via een ontheffing mag het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven worden verhoogd tot maximaal 60 m², inclusief aan- en uitbouwen. Binnen de ontheffingsbevoegdheid bestaat ook de mogelijkheid om aan-huis-verbonden beroepen en andere bedrijven dan uit categorie 1 van de LvB toe te staan, indien en voor zover voor de activiteiten geen milieuvergunning is vereist.

Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding zijn een kantoor, een woonwagenstandplaats, een fietsenstalling of garage toegestaan.

In de bestemming Wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de vestiging van maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, bedrijven en publieke en zakelijke dienstverlening mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan is ondergronds parkeren in de woonbestemming als recht toegestaan; niet om bepaalde, nu bekende concrete ontwikkelingen te faciliteren, maar om flexibiliteit te kunnen bieden in het zoeken naar een oplossing voor het parkeerprobleem van bewoners van de woningen op hun eigen terrein, waarbij aparte bestemmingsplan- of ontheffingsprocedures worden vermeden. De parkeergarages zijn dus nadrukkelijk niet bedoeld voor parkeerders van elders. Naar verwachting zal van deze mogelijkheid slechts beperkt gebruik worden gemaakt, omdat de fysieke ruimte hiervoor beperkt is. Met halfverdiept worden overigens parkeersouter-rains bedoeld die maximaal 1,2 m boven het peil zijn gelegen.

Waarde-Archeologie (dubbelbestemming)

Voor vrijwel het hele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Dit betekent dat bij de bestemmingsplantoets rekening moet worden gehouden met de archeologische waarden in de binnenstad. Bovendien is een specifieke gebruiksregel opgenomen dat het handelen in strijd met de Archeologieverordening beschouwt als gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Waarde-Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

Door middel van deze dubbelbestemming worden de betreffende gronden in het plangebied bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden. Voor de gronden die in een beschermd stadsgezicht vallen zijn extra bebouwingsregels opgenomen die waarborgen, dat de afmetingen en ritmiek, evenals de gevelbeëindiging, detaillering, materiaalkeuze en kleur van de bebouwing zodanig op de omgeving worden afgestemd, dat de karakteristiek van het straat- en stadsbeeld niet in onevenredige mate wordt aangetast en aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied geen afbreuk wordt gedaan.

Waterstaat-Waterkering (dubbelbestemming)

De aanwezige Waterkering in het plangebied wordt beschermd via de medebestemming Waterkering.

5.5 Handhaving

Wat is handhaving?

In Utrecht verstaan we onder handhaven elke gemeentelijke handeling die gericht is op het bevorderen van de naleving van de rechtsregels of het beëindigen van overtredingen. Om te kun-

nen handhaven is het nodig om toezicht uit te oefenen. Onder toezicht verstaan we het observeren en constateren of er wel of niet voldaan wordt aan de regels.

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

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

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

Doel handhavend optreden

Doel van het bestemmingsplan is om een actueel kader te bieden waarbinnen bouwen en gebruiken kan worden gereguleerd. Doordat voor het plangebied verschillende bestemmingsplannen en stadsvernieuwingssystemen van kracht waren, bleken de voorschriften van en de plankaarten behorende bij de diverse regelingen verouderd. Dit betekende overigens niet dat er niet op de naleving van de voorschriften toegezien werd.

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

Hoe wordt er gehandhaafd?

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

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

Wat betekent dit voor Oudwijk, Kromme Rijn?

In het plangebied zal er gehandhaafd worden op het illegale gebruik van bouwwerken en percelen.

Verder zal er qua bouw gecontroleerd worden op de uitvoering van verleende bouwvergunningen. En op bouwwerkzaamheden uitgevoerd zonder bouwvergunning, zoals bijvoorbeeld een aan- of uitbouw.

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Er worden in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, daarom is geen exploitatieplan mogelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is op 9 juli 2008 een informatieavond gehouden. Het voorontwerpbestemmingsplan is vanaf 19 juni 2008 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 de nota van inspraak en overleg samengevat en van commentaar voorzien.

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse personen en instanties toegezonden.

De overlegreacties zijn in de nota van inspraak en overleg samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.2 Advies wijkraad

Het advies van de wijkraad op het raamwerk en het concept voorontwerpbestemmingsplan is beantwoord in een separate notitie. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.

Het advies van de wijkraad op het voorontwerpbestemmingsplan is beantwoord in de nota van inspraak en overleg. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.3 Inspraakresultaten

De inspraakresultaten zijn samengevat en beantwoord in de nota van inspraak en overleg. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.4 Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o. heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 juni 2009 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 15 juli 2009.

Ontvankelijkheid

Er zijn naar aanleiding van de terinzagelegging 26 zienswijzen ingediend. Er zijn 25 zienswijzen binnen de wettelijke termijn ingediend. Eén zienswijze is buiten de termijn van terinzagelegging ontvangen en daarmee niet-ontvankelijk.

Wijzigingen naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen

Plankaart (digitale verbeelding)

- Perceel Maliesingel 77: het blokje met aanduiding (ga) aan het water wordt verwijderd (zienswijze 4).
- Perceel Maliesingel 77: voor het langgerekte blok op het perceel voor de locatie waar de bergingen en de lift voor de ondergrondse parkeergarage zich bevinden, wordt de aanduiding (ga) beperkt tot de lift van de parkeergarage (zienswijzen 3 en 4).
- Perceel Maliesingel 71 wordt bestemd als 'Gemengd-2' (zienswijze 4).
- Voor het perceel Zonstraat 7a wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd-2' (zienswijze 8).
- Voor het perceel Oosterstraat 43 wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd-2' (zienswijze 8).
- Perceel Burgemeester Reigerstraat 61: aanduiding horeca D1 aangebracht als uitbreiding van de functieaanduiding op perceel Burgemeester Reigerstraat 61A (zienswijze 6).
- De percelen Maliesingel 32 en 34 en 42/42a worden bestemd als 'Gemengd-2'. De panden Maliesingel 38, 40 en 41 krijgen de bestemming 'Kantoor' met functieaanduiding 'wonen' (zienswijze 25).
- Op het bestemmingsvlak naast perceel Kovelarstraat een 'wro-zone wijzigingsbevoegdheid' opnemen ten behoeve van de realisering van een woning (zienswijze 7),

Regels

- Een begripsbepaling voor verdiepte parkeergarage opnemen in artikel 1 (zienswijze 3 en 4).
- Aan artikel 6 'Gemengd-1' een sublid 6.2.2i toevoegen: "bestaande aanbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m h mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet vergroot" (zienswijze 4).
- Aan artikel 7 'Gemengd-2' een sublid 7.2.2i toevoegen: "bestaande aanbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m h mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet vergroot" (zienswijze 4).
- Aan artikel 16 'Wonen' een sublid 16.2.2j toevoegen: "bestaande aanbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m i mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet vergroot" (zienswijze 4).
- een wijzigingsbevoegdheid in artikel 16 (Wonen) opnemen om een woning te realiseren (zienswijze 7).

- In de regels voor de bestemming 'Kantoor' wordt de aanduiding 'wonen' opgenomen en wordt de beroep-/bedrijf-aan-huis-regeling opgenomen. Tevens wordt er een wijzigings-bevoegdheid opgenomen om een bestemming 'Wonen' mogelijk te maken (zienswijze 25).

Toelichting

- Op pagina 29 wordt voor de Homeruslaan en de Mecklenburglaan aangegeven dat de snelheid op deze wegen maximaal 30 km/h bedraagt (zienswijze 10).

6.3 Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vier weken ter inzage gelegen vanaf 19 juni 2008. De reacties en beantwoording zijn verwerkt in de Nota Inspraak en Overleg, die als aparte bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De reacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen vanaf 4 juni 2009. Gedurende deze periode zijn 25 ontvankelijke zienswijzen ontvangen. De reacties en de beantwoording zijn verwerkt in het Vaststellingsrapport, dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan. De gegrond verklaarde zienswijzen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Beleid

In deze bijlage wordt het voor het plangebied relevante rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid beknopt weergegeven. De doorwerking van dit beleid staat beschreven in paragraaf 1.4.

B1.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Centraal staat het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Dit betekent dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt in bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. 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 stedelijk netwerk. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken en de eigen ruimtevraag 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 bedrijventerrein en ruimte voor 360.000 tot 400.000 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.

– Conclusie voor bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt enkele herontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk en past daarmee binnen het beleid uit de Nota Ruimte.

B1.2. Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Provincie Utrecht 2005–2015 (2005)

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

– Conclusie voor bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft voornamelijk een consoliderend karakter. Er zijn echter enkele herontwikkelingen die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het betreft herontwikkeling, verdichting en functiemenging binnen het bestaande stedelijk gebied. Dit past binnen het provinciale beleid.

Regionaal Structuurplan (RSP) (2005)

Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft in 2005 een regionaal structuurplan (RSP) vastgesteld voor de periode 2005–2015 met een doorkijk naar 2030. Het RSP wordt gemaakt voor tien gemeenten: Bunnik, De Bilt, Driebergen–Rijsenburg, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, IJsselstein en Zeist. Het plangebied beslaat het grondgebied van deze gemeenten.

Het geeft invulling aan de visie en ambities van de regio Utrecht op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling. Tegelijkertijd biedt het RSP het kader voor regionale afstemming. Het legt afspraken vast over regionale doelen en verdeling van programma's en projecten en is daarmee het integraal afwegingskader voor ruimtelijke keuzes. Bij het RSP worden uitvoeringsafspraken gemaakt met de gemeenten, over bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de planperiode moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid.

Het centrale thema voor het plan is beheerste dynamiek. De regionaal–economische structuur dient versterkt te worden met inachtneming van dit begrip. Verder moet invulling gegeven worden aan de positie van de regio in de Randstad uitgaande van haar unieke kwaliteiten en wordt er gestreefd naar een evenwichtige ontwikkeling van de regio Utrecht. Het plangebied Oudwijk, Kromme Rijn e.o. is in het RSP opgenomen als stedelijk milieu.

– Conclusie voor bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft grotendeels een consoliderend karakter. Ontwikkelingen in het plangebied zijn bedoeld voor het versterken van de woningvoorraad. Dit past binnen de beleidsuitgangspunten van het RSP.

B1.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Utrecht 2015–2030 (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:

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

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

Voor De Binnentuinen 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 Binnentuinen 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 functiemen–

ging 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 voor publiek toegankelijke gebied, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van lang-gerekte 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.

– **Conclusie voor bestemmingsplan**

De nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn gericht op kwaliteitsverbetering en passen binnen het beleid van de Structuurvisie.

– **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 van 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 publiekprivate samenwerking bij bouw en beheer van publieke voorzieningen, zoals scholen, in de herstructureringswijken.

- **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.

- **Conclusie voor bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk, die mede gericht is op uitbreiding van het aantal studenten- en starterswoningen. De bestaande groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd.

Welstand en welstandsnota

De sinds 1 januari 2003 gewijzigde Woningwet kent een driedeling in bouwvergunningvrije, lichtbouwvergunningplichtige en regulier bouwvergunningplichtige 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. De Welstandsnota Utrecht, getiteld "De schoonheid van Utrecht", is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2004. In de Welstandsnota Utrecht is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van 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. Ten slotte worden er algemeen geldende beoordelingscriteria geformuleerd die alleen per beleidsniveau verschillen en dus niet per gebied.

De Welstandsnota is per gebied raadpleegbaar, de sneltoetscriteria voor licht-vergunningplichtige bouwwerken vormen een apart onderdeel.

– **Conclusie voor het bestemmingsplan**

De Welstandsnota regelt zaken die niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Het functioneert dus naast elkaar en aanvullend op elkaar.

Visie op het wonen in Utrecht

De Visie Wonen 2030 (raadsbesluit juni 2003) is één van de bouwstenen van de Structuurvisie Utrecht. De Visie Wonen geeft een beeld van de ontwikkeling ten aanzien van het wonen in de stad Utrecht voor de periode ná de grootschalige projecten van de komende tijd (2015; Stationsgebied, DUO, Leidsche Rijn) en gaat vooral over de ruimtelijke kant van het wonen: de woonmilieus van de toekomst. Zo is onder andere geconstateerd dat er in de toekomst vooral vraag zal zijn naar centrumstedelijke en dorpsrand/landelijke woonmilieus. De visie biedt een aanknopingspunt voor externe partijen die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van het beleid.

– **Conclusie voor het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan maakt nieuwe woningen mogelijk. Deze woningbouw past binnen het beleid op het gebied van wonen.

Wonen naar Wens (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, rekeninghoudend 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.

In de nota worden drie stedelijke ambities voor 2010/2015 ten aanzien van het wonen geformuleerd:

1. er moeten meerdere huisvestingsmogelijkheden zijn in Utrecht voor alle bevolkingsgroepen, zowel kwalitatief als naar woonvorm;
2. Utrecht bestaat uit leefbare wijken en buurten met een aantrekkelijk woonklimaat;
3. de balans tussen wonen en werken in de stad moet aanzienlijk worden verbeterd.

Om deze ambities te verwezenlijken zijn enkele concrete beleidsdoelstellingen geformuleerd:

- gevarieerde uitbreiding van de woningvoorraad met kwalitatief goede woningen en complementair aan de kwalitatieve verbeteringen die noodzakelijk zijn in de bestaande voorraad;
- kwaliteitsverbetering in de bestaande stad;
- betere benutting van de aanwezige voorraad voor de doelgroep;
- verbeteren van de leefbaarheid in wijken waar deze onder druk staat;
- garanderen van voldoende voorraad sociale huurwoningen en het op peil houden van de kwaliteit;
- verkleining van het verschil in opbouw van de woningvoorraad tussen Utrecht en de regio.

– **Conclusie voor het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan legt de bestaande woningen vast, waardoor het woningaantal in ieder geval gelijk kan blijven. Daarnaast maakt het bestemmingsplan nieuwe woningen mogelijk. Deze woningbouw past binnen het beleid op het gebied van wonen.

Gemengde stad, sterke stad

Op 18 februari 1999 heeft de gemeenteraad het rapport "Gemengde stad, sterke stad" vastgesteld. Uit oogpunt van onder andere leefbaarheid en versterking van de stads- en wijk economie, is de laatste jaren het besef gegroeid dat een menging van de functies wonen, werken en voorzieningen in woongebieden bevorderd zou moeten worden. De aandacht voor functiemenging wordt onderstreept in verschillende gemeentelijke beleidsstukken. Voordelen van functiemenging zijn onder meer:

- het vergroten van de leefbaarheid;
- het bevorderen van de wijkwerkgelegenheid;
- het verbeteren van de emancipatie;
- reductie van automobilititeit.

In principe wordt behoud van functiemenging nagestreefd voor de hele stad. Ontmenging moet worden tegengegaan. Ingeval van bedrijfsverplaatsing of bedrijfsbeëindiging is het bijvoorbeeld de bedoeling dat er zich op die specifieke locatie opnieuw een bedrijf vestigt. Op dit moment wordt in dergelijke situaties dikwijls de werkfunctie omgezet in een woonfunctie. De noodzakelijke beleidsinstrumenten worden ingezet om functiemenging van wonen en werken te behouden.

- Conclusie voor het bestemmingsplan

Menging van de functies wordt bevorderd door de bestaande niet-woonfuncties te bestemmen met een gemengde bestemming en nieuwe niet-woonfuncties mogelijk te maken. Binnen de gemengde bestemming kan uitwisseling van functies plaatsvinden.

Kantoren

In de regio Utrecht is limitatief beleid ten aanzien van grootschalige kantoorontwikkelingen van kracht. Tussen de gemeenten in het stadsgewest bestaat de afspraak dat er geen andere locaties ontwikkeld worden dan de kantoorlocaties opgenomen in het Regionaal Structuurplan (RSP). Begin 2002 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht een besluit genomen over de "Actualisering uitvoeringsafspraken RSP". Het betreft een ontwikkelingsvisie met betrekking tot de te realiseren kantoorvolumes in Utrecht voor de periode tot 2015. Deze visie geeft aan dat er, gezien het overaanbod aan reeds geplande kantorenlocaties, voor de RSP II periode 2006-2015, geen programmatische ruimte meer is voor grootschalige kantoorontwikkelingen buiten de aangewezen locaties. In het kader van het lokale en regionale kantoorbeleid (onder andere BRU-afspraken) zijn op dit moment buiten de aangewezen locaties nog slechts onder voorwaarden in beperkte mate kantoorontwikkelingen tot een maximum van 1.500 m² bvo toegestaan. Deze ontwikkelingen moeten echter ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeentelijke Werkgroep Kantoren.

- Conclusie voor het bestemmingsplan

Binnen het plangebied worden geen nieuwe kantoorlocaties mogelijk gemaakt.

Strategisch kader kleinschalige bedrijfshuisvesting

Het college van burgemeester en wethouders heeft 23 mei 2000 het Strategisch kader Kleinschalige Bedrijfshuisvesting vastgesteld. Versterking van de kleinschalige bedrijvigheid moet resulteren in extra werkgelegenheid, meer functiemenging (van wonen en werken) en verbetering van de leefbaarheid van de wijken. De gemeente ziet bedrijfshuisvesting primair als een zaak van de markt, maar wil de ontwikkeling ervan waar mogelijk ondersteunen. Dit doet zij onder meer door het verbeteren en vergroten van het aanbod van kleine bedrijfsruimten en kavels. Verder draagt de gemeente Utrecht in bepaalde gevallen middels subsidies bij aan de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen voor specifieke doelgroepen die niet in voldoende mate door de markt bediend worden.

In de vraag naar kantoorruimte kan worden voorzien door bestaande kantoorruimte te handhaven, door in stedenbouwkundige programma's meer kleinschalige kantoren op te nemen, door het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen en door realisatie van vrijstaande kantoorpanden voor meerdere gebruikers. In de vraag naar bedrijfsruimte kan worden voorzien door het aanbieden van zelfstandige units in bedrijvensclusters of verzamelgebouwen.

– Conclusie voor bestemmingsplan

De huidige bedrijven worden conform de huidige situatie bestemd. In een aantal voorzieningenclusters worden gemengde functies mogelijk gemaakt, waaronder lichte bedrijvigheid. Daarnaast zijn binnen de bestemming Wonen beroepen-aan-huis mogelijk gemaakt.

Detailhandelsnota "Boodschap aan winkels" (2000)

Het detailhandelsbeleid van de gemeente is 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 vanouds her 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.

In Oudwijk, Kromme Rijn e.o. is de detailhandel geconcentreerd in twee clusters. Er is daarnaast (nauwelijks) verspreid liggende detailhandel aanwezig.

– Conclusie voor bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt een concentratie van detailhandel mogelijk gemaakt in de twee reeds aanwezige clusters. Bestaande vestigingen buiten dit concentratiegebied worden positief bestemd. Uitbreiding van detailhandel buiten het concentratiegebied is niet toegestaan.

Masterplan Primair Onderwijs en (Voortgezet) Speciaal Onderwijs 2007-2014

Het Masterplan PO en (V)SO is een gezamenlijk plan van de gemeente Utrecht en alle Utrechtse schoolbesturen. In een intensieve samenwerking zijn de noodzakelijke maatregelen voor alle 172 Utrechtse schoolgebouwen van Primair Onderwijs en (Voortgezet) Speciaal Onderwijs geïnventariseerd. Dat heeft geleid tot een waslijst aan ingrepen, van onderhoud, renovatie en onderwijskundige vernieuwing tot uitbreiding en vervangende nieuwbouw.

Utrecht heeft te maken met een verouderd scholenbestand, daardoor is de kwaliteit van veel scholen niet goed. Nieuwbouw is vaak gewenst. Ook is er bij veel scholen sprake van achterstallig onderhoud of zijn ze ongeschikt voor het hedendaagse onderwijs. Vaak is aanpassing of

uitbreiding nodig. Een andere reden voor uitbreiding van veel schoolgebouwen is de fikse groei van het aantal kinderen in Utrecht.

Voor het plangebied zijn in het Masterplan een aantal scholen genoemd die toe zijn aan vervangende nieuwbouw, uitbreiding of onderhoud/onderwijskundige vernieuwing.

– Conclusie voor bestemmingsplan

De plannen voor de in het Masterplan genoemde scholen zijn nog niet concreet genoeg om in het bestemmingsplan juridisch mogelijk gemaakt te worden. Wel worden ze genoemd in de toelichting. De meeste ontwikkelingen zullen overigens waarschijnlijk passen binnen de vigerende bestemmingsplanregeling, welke is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Economisch Profiel Utrecht 2010

In het Economisch Profiel Utrecht 2010, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 maart 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 Oudwijk, Kromme Rijn van direct belang zijn: de detailhandel en het Midden- en Kleinbedrijf (MKB). Een goed functionerende detailhandel wordt van belang geacht als onderdeel van het gastvrijheidscluster. 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. Er vinden reeds verschillende projecten plaats die zich richten op detailhandel en MKB. Ook in het bestemmingsplan dient voldoende aandacht te zijn voor de behoeften van deze sectoren.

– Conclusie voor bestemmingsplan

De huidige detailhandel en bedrijven worden conform de huidige situatie bestemd. In twee voorzieningsclusters worden gemengde functies mogelijk gemaakt, waaronder detailhandel en lichte bedrijvigheid. Daarnaast zijn binnen de bestemming Wonen beroepen-aan-huis mogelijk gemaakt.

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 bestaande aanbod is eerste behoefte.
- Meer restaurants in het middenplus 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 profiel-schets, 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 doorver-taald.

- **Conclusie voor bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan worden 2 nieuwe horecavestigingen mogelijk gemaakt.

Groen

De "Kadernota Stadsnatuur" (1998) geeft als centrale doelstelling 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.

Het "Groenstructuurplan" (2006) betreft een actualisatie van het Groenstructuurplan uit 1990. Dit Groenstructuurplan is een plan voor het stedelijk groen. Dit plan zal in het vervolg nader uit-gewerkt worden naar plannen voor wijk- en buurtgroen. De benoemde hoofdgroenstructuur voor Oudwijk, Kromme Rijn komt overeen met het groen in de structuurschets.

Behalve de belevingswaarde (recreatief, esthetisch) van het openbaar groen, is de laatste jaren ook de ecologische betekenis ervan voor de stad steeds belangrijker geworden. In de nota "Stadsnatuur voor Utrecht" (1998) is een ecologische infrastructuur (EIS) voor de stad ontworpen. De EIS is een samenhangend netwerk bestaande uit groene gebieden zoals parken en groenge-bieden die worden verbonden door onder andere groenstroken langs wegen en waterlopen. De achterliggende gedachte van de EIS is dat de samenhang ten goede komt aan het behoud en herstel van de ecologische diversiteit in de stad Utrecht.

- Conclusie voor bestemmingsplan

De kerngebieden en verbindingzones zijn in het bestemmingsplan vastgelegd.

Milieubeleidsplan 2003-2008

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

Het MBP 2003-2008 vormt het beleidsmatig kader voor het milieubeleid van de gemeente in ge-noemde periode. Het milieubeleid is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid op korte ter-mijn 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 Stadsna-tuur 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 Milieube-leidsplan 3). In de doelstellingen is het maken van het bodembeleidsplan opgenomen. In het bo-dembeleidsplan, 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 activi-teiten.

– **Conclusie voor bestemmingsplan**

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht. Gebleken is dat de ontwikkelingen voldoen aan de geldende normen en wetten.

Beleidskader Duurzaam Bouwen en klimaat

Het landelijk en stedelijk beleid streeft naar zuinigheid van fossiele brandstoffen en zo veel mo-gelijk inzet van hernieuwde energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot beperkt worden en het broeikaseffect verminderd worden. Ook beperken van grondstoffengebruik en hergebruik van bouwstoffen draagt bij aan een beter milieu. Dit heeft ook ruimtelijke consequenties.

Bouwen en het gebruiken van bouwwerken geeft een bijzonder grote milieubelasting. Daarom probeert de gemeente Utrecht deze belasting te verminderen voor onder andere de aspecten energie, grondstoffen, afval, water en binnenmilieu/gezondheid. De gemeente heeft dit beleid vastgelegd in de kadernota Duurzaam Bouwen en haar uitvoeringsrichtlijnen, het Beleidskader Integrale Woningkwaliteit en sinds 2003 het Milieubeleidsplan.

Bijvoorbeeld door op het zuiden gerichte woningbouw te realiseren waardoor optimaal gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne-energie, ruimte voor koude/warmtelevering en –op-slag bij grotere gebouwen, waar mogelijk gebruikmaken van stadsverwarming of ruimte om het stadsverwarmingsnet uit te breiden etc.

Wanneer sprake is van het toevoegen van bouwwerken in het plangebied of herstructurering, ligt het in de lijn van het gemeentelijk beleid rekening te houden met:

- "Standaard Programma van Eisen voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte 1999", voor de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij geldt de materiaallijst "Duurzaam materiaalgebruik in de openbare ruimte". Ook het Nationaal Pakket Dubo voor de Grond, Weg en Waterbouw (1999) is een informatiebron voor het uitwerken van maatregelen;

- met bezonning en/of beschaduwing van gebouwen, bij het ontwerpen van gebouwen met als doel het energieverbruik op een passieve of actieve manier terug te kunnen dringen;
- voor het ontwikkelen van woningen geldt voor Utrecht het "Beleidskader Integrale Woningkwaliteit" (2000), met de daarbij behorende maatregelenlijst. Het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw en Beheer en Utiliteitsbouw zijn tevens handboeken voor het invullen van duurzaam bouwen maatregelen;
- Nationaal Pakket Duurzame Stedebouw (Nationaal Dubo Centrum, 1999), voor relevante duurzaamheidsaspecten op ruimtelijke ordeningsvlak.

- **Conclusie voor bestemmingsplan**

De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zullen voldoen aan de uitgangspunten van DUBO.

Nota externe veiligheid

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

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

- **Conclusie voor bestemmingsplan**

De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zullen voldoen aan de uitgangspunten van de Nota externe veiligheid.

Geluidnota (2007)

In de Geluidnota Utrecht is het geluidsbeleid van de gemeente Utrecht vastgelegd. Het beleid behelst het beheersen van geluidshinder bij toekomstige ontwikkelingen in Utrecht. De Geluidnota heeft alleen betrekking op weg- rail en Industrielawaai. De nota is een direct gevolg van de wijziging van de Wet geluidhinder (Wgh) en is tevens een voortvloeisel van de doelstellingen uit het Milieubeleidsplan 2003-2008. De wetswijziging zorgt voor een decentralisatie van bevoegdheden van de provincie naar de gemeente Utrecht.

In de Geluidnota zijn deze nieuwe gemeentelijke bevoegdheden uitgewerkt, wordt aangegeven hoe met een aantal beleidsvrijheden wordt omgegaan, worden bestaande werkwijzen helder en eenduidig vastgelegd en zijn gebleken hiaten in bestaand beleid ingevuld met nieuw gemeentelijk beleid. Bestaande wettelijke normen worden niet aangescherpt. Vanwege de wens tot een continuering van bestaand beleid, zal bij de decentralisatie van de provincie naar gemeente een belangrijk deel van het beleid worden overgenomen. Op onderdelen zal vanuit oogpunt van realisme een versoepeling, vereenvoudiging of accentverschuiving worden doorgevoerd. In extreme situaties is een extra handvat nodig om ongewenste excessen te voorkomen.

- **Conclusie voor bestemmingsplan**

De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zullen voldoen aan de uitgangspunten van de Geluidnota.

Beheer van de chaos der eeuwen (2004)

Het beleidsplan van 2004, Beheer van de chaos der eeuwen (raad van 2 september 2004) is een evaluatie van het monumentenbeleid sinds 1993 ("Op de schouders van de reuzen"). Daarnaast doet het plan aanbevelingen voor de toekomst. Dit gemeentelijk monumentenbeleid is geba-

seerd op drie pijlers: het stimuleren van restauratie en onderhoud van de beschermde monumenten; het gebruikmaken van de cultuurhistorische waarden bij het maken van ruimtelijke plannen in de stad; het beheer van de archeologische ondergrond en de bekostiging van archeologisch onderzoek.

– Conclusie voor bestemmingsplan

De archeologische waarden in het bestemmingsplan zijn beschermd met een aanlegvergunningstelsel. Voorafgaand aan de realisatie van de nieuwe ontwikkelingen zal archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Gemeentelijke monumentenverordening

De Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening kennen een vergelijkbare definitie van een monument. Monumenten zijn zaken die van algemeen belang zijn vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de ecologische of de cultuurhistorische waarde. Naast zaken (objecten) kunnen dit ook terreinen zijn waarop zich een zaak als bovenbedoeld bevindt.

In de gemeentelijke monumentenverordening van Utrecht is geregeld: de aanwijzing van gemeentelijke monumenten, van archeologische monumenten, van groene monumenten en van gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezichten. De verordening kent ook archeologisch waardevolle gebieden.

Voor wijziging van monumenten geldt een vergunningstelsel volgens deze verordening.

Het is volgens de Monumentenwet en de gemeentelijke verordening verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen. Het is verboden zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders, of in strijd met de bij zodanige vergunning gestelde regels een beschermd monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen, te vellen of in enig opzicht te wijzigen, of een beschermd monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

– Conclusie voor bestemmingsplan

De monumenten worden op basis van de monumentenwet beschermd. De monumenten hebben in het bestemmingsplan een aanduiding monument gekregen. Voor delen van het plangebied gelden de beschermde stadsgezichten Binnenstad en Utrecht-Oost. Deze delen hebben een specifieke regeling gekregen.

Beleidsnotitie Prostitutie (1999)

In verband met het afschaffen van het bordeelverbod in 2000, is door het college van burgemeester en wethouders op 16 november 1999 een gemeentelijke beleidsnotitie inzake prostitutie vastgesteld.

Het prostitutiebeleid is zoveel mogelijk geformaliseerd in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In hoofdstuk 3 van de APV is geregeld dat voor het drijven van seksinrichtingen en escortbedrijven een vergunning verplicht is.

Onder seksinrichting wordt op grond van de APV (artikel 69) in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar. Een prostitutiebedrijf is volgens hetzelfde artikel een "voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin prostitutie plaatsvindt, bij een raamprostitutiebedrijf voorzien van één of meer vitrines".

Verder vermeldt de APV dat onder deze definitie ook erotische massagesalons en prostitutiehotels vallen. Onder prostitutiebedrijf wordt niet verstaan (het kantoor) van een escortbedrijf, dat meestal telefonisch bemiddelt tussen de zich aanmeldende klanten en de prostituee.

Wat betreft het formaliseren van de planologische situatie, is in de gemeentelijke beleidsnotitie aangegeven, dat alle prostitutiebedrijven met een vergunning de positieve bestemming "Prostitutiebedrijf" kunnen krijgen. Uitgangspunt is verder, dat daar waar niets geregeld is, een nieuw prostitutiebedrijf verboden is op basis van het bestemmingsplan.

In de Beleidsnotitie prostitutie is voorts aangegeven, dat voor prostitutiebedrijven een maximumstelsel gehanteerd wordt, dat gebaseerd is op de situatie in 1999. Hiervoor is gekozen vanwege de op dat moment bestaande stabiele situatie die, over een langere periode bezien, beheersbaar is gebleken. Dit betekent dat de prostitutiebedrijven die voor 1 januari 1999 gevestigd waren in Utrecht, bekend waren bij de politie en in het verleden geen overlast hebben veroorzaakt in de omgeving, in principe een vergunning kunnen krijgen als zij voldoen aan bepaalde vergunningsvoorwaarden.

Voor de overige seksinrichtingen, geen prostitutiebedrijven zijnde, en escortbedrijven geldt geen maximumstelsel, omdat daar geen specifieke overlast van te verwachten is. Als de vestiging van een dergelijk bedrijf een gevaar kan opleveren voor de openbare orde of veiligheid, een onacceptabele aantasting van het woon- en leefmilieu zal veroorzaken of als er een grote kans is op overlast voor de omgeving, kan een vergunning echter geweigerd worden.

- Conclusie voor bestemmingsplan

In het plangebied worden geen nieuwe prostitutiebedrijven mogelijk gemaakt.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

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.

Dit beleid is vertaald naar een aantal netwerken voor auto, openbaar vervoer, goederenvervoer en fiets. Deze netwerken vormen uitgangspunten voor het bestemmingsplan en zegt iets over de functie van een straat in het netwerk.

- Conclusie voor bestemmingsplan

In het plangebied wordt geen nieuwe infrastructuur aangelegd. De bestemmingslegging van de wegen in het plangebied sluit aan bij de functies die in het GVVP zijn vastgelegd.

Fietsnota

De fietsnota "Verder met de fiets 2002" is op 25 september 2003 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de fiets is een belangrijke taak weggelegd in het bereikbaar houden van de stad. In de nota wordt daar aandacht aan geschonken. De belangrijkste doelen van de nota zijn: het opnieuw richting geven aan-/bijstellen van het fietsbeleid voor de komende tien jaren, het aanpassen en het compleet maken van het hoofdfietsnetwerk en het netwerk van fietsparkeervoorzieningen van de stad Utrecht. In het plangebied spitst het zich vooral op goede fietsvoorzieningen zoals stallingsmogelijkheden.

– **Conclusie voor bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan maakt binnen verschillende bestemmingen de aanleg van fietspaden mogelijk. Er wordt geen specifieke bestemming voor fietspaden opgenomen, maar er is gekozen voor een meer flexibele systematiek.

Parkeernota (2003)

De "Parkeernota 2003, Parkeren een kwestie van kiezen" geeft het beleidskader voor het parkeren en stallen van auto's en (brom)fietsen. Aansluitend op deze nota is er een nota "parkeernormen 2004" opgesteld. Flexibilisering van vraag en aanbod van de parkeercapaciteit, en een gebiedsgewijze aanpak staan hierin voorop.

Het voorheen door het Rijk opgestelde locatiebeleid wordt gedecentraliseerd. Het nog op te stellen regionaal locatiebeleid wordt kaderstellend voor Utrecht. Om te anticiperen op het nieuwe locatiebeleid kan een ruimere parkeerbehoefte worden toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal maatwerk worden toegepast, waarbij de condities van de locatie voorop staan. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan de volgende aspecten die een belangrijke rol gaan spelen, zoals: de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, nieuwe parkeergelegenheid niet realiseren op maaiveld en vervoersmanagement.

– **Conclusie voor bestemmingsplan**

Bij de nieuwe ontwikkelingen in het gebied wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. Daar waar dit in gebouwde voorzieningen gerealiseerd wordt, is dit binnen de desbetreffende bestemming mogelijk gemaakt.

Bijlage 2. Monumenten

Rijksmonumenten

Abstederdijk 180,180A	hovenierswoning en erf, 1876
Abstederdijk 188	oorspronkelijk 16 ^e -eeuwse boerderij, RK schuilkerk van 1600–1715, in de 19 ^e eeuw verbouwd en uitgebreid
Maliebaanstation	vm Hoofdstation van de Oosterspoorlijn, 1874
Maliesingel 74	dienstwoning Hiëronymushuis
Maliesingel 77	Hiëronymushuis, tuin div. bijgebouwen, brug, 1877
Mecklenburglaan 3	schoolgebouw, 1918
Wagenstraat 50	brandspuithuisje, circa 1880
Zonstraat 23	boerderij, 2 ^e helft 18 ^e eeuw
Zonstraat 44	boerderij en schuur, 2 ^e helft 17 ^e eeuw

Gemeentelijke monumenten

Abstederdijk 26–28A	voormalige school met onderwijzerswoning, 1887
Abstederdijk 30	voormalige school, 1881
Abstederdijk 32	voormalige school, 1881
Abstederdijk 124 –132	woonhuizen circa 1900
Abstederdijk 125	hovenierswoning, 3 ^e kwartaal 19 ^e eeuw
Abstederdijk 155	hovenierswoning, 1863
Abstederdijk 161–173	arbeiderswoningen eind 19 ^e eeuw
Abstederdijk 175,177	arbeiderswoningen eind 19 ^e eeuw
Abstederdijk 179– 185	arbeiderswoningen eind 19 ^e eeuw
Abstederdijk 187–187a	hovenierswoning, 1884
Abstederdijk 231,233,235	hovenierswoning 1887
Abstederdijk 235 –253	arbeiderswoningen eind 19 ^e eeuw
Abstederdijk 309,311, 311a	woonhuis, circa 1910
Bolstraat 12–18	hovenierswoningen, circa 1880
Burg. Reigerstraat 11–11bis	woonhuis, 1909
Burg. Reigerstraat 63–65	woonwinkelpand, 1912
Homeruslaan 40	stedelijk gymnasium, 1933
Maliesingel 29	woonhuis, 1900
Maliesingel 46	woonhuis, 1900
Maliesingel 55	woonhuis circa 1870
Maliesingel 56	woonhuis circa 1870
Maliesingel 60	woonhuis circa 1870
Maliesingel 61–62	woonhuizen circa 1870
Maliesingel 63–64	woonhuizen circa 1870
Maliesingel 65	woonhuis circa 1870
Maliesingel 69–73	vijf woonhuizen, 1871
Minbrug	brug over de Minstroom
Minhof 65/ Notebomenlaan 118	hovenierswoning
Minstraat 27–65	hofje
Notebomenlaan 3,5	hovenierswoning, 1912
Notebomenlaan 79	hovenierswoning, 1862
Notebomenlaan 94	hovenierswoning
Notebomenlaan 98	hovenierswoning, 3 ^e kwartaal 19 ^e eeuw
Notebomenlaan 105	hovenierswoning, 1862

Oosterstraat 1A	woonhuis circa 1875
Oosterstraat 13-19	woonhuizen circa 1875
Oosterstraat 21-29	woonhuizen 1875
Tolsteegsingel 2	vrijstaand woonhuis circa 1870
Tolsteegsingel 10-11	dubbel woonhuis, eind 19 ^e eeuw
Tolsteegsingel 24	woonhuis, circa 1880
Tolsteegsingel 27-42	officierswoningen, circa 1875
Tolsteegsingel 46-47	dubbel woonhuis, circa 1860
Tolsteegsingel 52-54	drie woonhuizen, circa 1860
Wagenstraat 5	hovenierswoning met kas
Zonstraat 1	vm overwegwachterwoning, 1874
Zonstraat 2/ Oosterstraat 1a	woonhuis circa 1875
Zonstraat 4-18	woonhuizen, circa 1860
Zonstraat 64	hovenierswoning, 2 ^e helft 19 ^e eeuw

Bijlage 3. Verantwoording van het groepsrisico

B3.1. Externe veiligheid

Inleiding

Waar wordt gebouwd kunnen veiligheidsrisico's optreden voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om de veiligheid te vergroten wordt bij bestemmingsplannen aandacht besteed aan de omgeving van bedrijven die veiligheidsrisico's met zich meebrengen. De normen en richtlijnen zijn afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit besluit schrijft voor dat ruimtelijke maatregelen zoals een bestemmingsplan moeten worden getoetst aan deze normen.

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

In het Bevi staan twee soorten risico's beschreven waarop de normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het PR geeft aan hoe groot de overlijdenskans is indien een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De wetgever beschouwt een overlijdenskans van eens in de miljoen jaar (aangeduid met 10^{-6}) voor nieuwe situaties als acceptabel. Vertaald naar het bestemmingsplan (in dit geval de plankaart) kan het PR 10^{-6} worden weergegeven als een cirkel (10^{-6} -contour) rondom het risicovolle bedrijf. Alle punten op de cirkel vertegenwoordigen een PR van één op de miljoen jaar. Het PR vertegenwoordigt dus een afstandsnorm. Voor de afstand tussen risicovolle bedrijven en kwetsbare objecten is die norm een harde grenswaarde. Voor de afstand tussen risicovolle bedrijven en beperkt kwetsbare objecten is die norm een richtwaarde waarvan mag worden afgeweken als daar een gegronde reden voor is.

Binnen de 10^{-6} -contour mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden bestemd of gebouwd.

Voor bestaande situaties gelden overgangsregels. Uiterlijk in 2010 moeten de afstanden tussen risicovolle bedrijven en kwetsbare objecten voldoen aan dezelfde normen als die voor nieuwe situaties gelden. Over de afstanden tussen risicovolle bedrijven en bestaande beperkt kwetsbare objecten regelt het Bevi niets.

Groepsrisico

Het GR geeft aan hoeveel mensen zouden overlijden ten gevolge van een calamiteit.

Het Bevi verplicht ertoe dat bij besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening het GR wordt beschreven en gemotiveerd. Voor het toetsen van het GR wordt gebruikgemaakt van de zogenaamde oriënterende waarde. Dit is geen harde wettelijke norm, maar een houvast om te toetsen of het GR acceptabel is al dan niet in combinatie met maatregelen voor de bestrijding van ongevallen. Volgens het Bevi moet het GR bepaald worden binnen het invloedsgebied (meestal 1% letaliteit) van het risicovolle bedrijf. De grootte van het invloedsgebied verschilt per soort bedrijf. Er zijn twee manieren om het GR te verlagen. Het is mogelijk maatregelen te nemen bij het risicovolle bedrijf of het is mogelijk maatregelen te nemen in de omgeving van het bedrijf.

Aanwezige risicobedrijven

Aan de uiterste rand van het plangebied bevindt zich één bedrijf dat veiligheidsrisico's met zich meebrengt en onder het Bevi valt. Het betreft het BP tankstation aan het Herculesplein 300 waar ook lpg wordt verkocht. De verkoop van lpg brengt veiligheidsrisico's met zich mee die van invloed zijn op het plangebied. Het belangrijkste risico wordt gevormd door de mogelijkheid dat een lpg-tankauto ontploft, een zogenaamde BLEVE. Behalve de opstelplaats van de tankauto, het vulpunt, is de ondergrondse lpg-tank een belangrijke risicobron.

Hieronder staat voor het station een nader uitgewerkte omschrijving van de omgeving, het PR en het GR.

B3.2. BP tankstation – Herculesplein 300

Omgeving van het tankstation

Het tankstation bevindt zich aan de uiterste oostrand van het plangebied, enigszins geïsoleerd van de rest van het plangebied vanwege de Waterlinieweg ten westen van het tankstation. Aan de oostzijde van de Waterlinieweg (buiten het plangebied) bevinden zich rondom het station een aantal grootschalige objecten die grotendeels beschouwd moeten worden als kwetsbare objecten. Het gaat om een grote hoogbouw kantoorlocatie (ten zuiden), het stadion Galgenwaard en een bankkantoor (ten oosten). Het terrein van de Kromhoutkazerne (ten noorden) is in ontwikkeling en zal waarschijnlijk bebouwd gaan worden met kwetsbare objecten. Aan de westzijde van de Waterlinieweg, binnen het plangebied, bevinden zich rondom het tankstation vooral woningen, waaronder flats, en enkele objecten waarin veel mensen kunnen verblijven (kantoor, gebouw voor maatschappelijke doeleinden). De afstand tot de dichtstbijzijnde woning is 80 m vanaf het vulpunt. De afstand tot het dichtstbijzijnde kwetsbare object (niet-woning) is circa 70 m (kantoorgebouw aan westzijde van de Waterlinieweg), de overige kwetsbare objecten (niet-woning) liggen allen op meer dan 80 m afstand van het vulpunt.

Plaatsgebonden risico vanwege het tankstation

Voor lpg-tankstations hoeven de PR-contouren niet per geval te worden berekend, maar gelden vaste afstanden die afhankelijk zijn van de vergunde doorzet. Deze afstanden zijn vastgelegd in een regeling op grond van het Bevi. De doorzet van het tankstation is met ingang van 1 januari 2009 vastgelegd in een milieuvergunning en bedraagt 1.000 m³ lpg per jaar.

Omdat er geen sprake is van een gewijzigde situatie bij het lpg-tankstation, noch de omgeving van het station, bedraagt de toetsafstand voor het PR (10⁻⁶-contour), met betrekking tot de afstand kwetsbaar object tot vulpunt, 35 m. Deze toetsafstand is ontleend aan een tabel die is geïntroduceerd bij de Revi-wijziging van juli 2007. Binnen deze 35 m bevinden zich geen kwetsbare objecten. Nadrukkelijk wordt vermeld dat eventueel toekomstige nieuwe bestemmingen (via vrijstellingsbesluiten) voortsnog moeten worden getoetst aan een afstandscriterium van 45 m.

Het dichtstbijzijnde beperkt kwetsbare object binnen het plangebied (tankstation Tamboersdijk; zonder lpg) ligt op circa 60 m van het vulpunt. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶-contour als richtwaarde. De toetsafstand voor beperkt kwetsbare objecten bedraagt 45 m; deze waarde geldt ook voor eventuele toekomstige nieuwe bestemmingen. Binnen deze 45 m bevinden zich geen beperkt kwetsbare objecten.

Aan de afstandscriteria met betrekking tot de ondergrondse tank (grenswaarde 25 m tot kwetsbare objecten en richtwaarde 25 m tot beperkt kwetsbare objecten, na 1-1-2010) wordt voldaan. Ook aan de afstandscriteria met betrekking tot de afleverzuilen (grenswaarde 15 m tot kwetsbare objecten en richtwaarde 15 m tot beperkt kwetsbare objecten, na 1-1-2010) wordt zonder probleem voldaan.

Conclusie toets plaatsgebonden risico

Aan de grenswaarden voor het PR met betrekking tot het lpg-vulpunt wordt voldaan. Aan de richtwaarden voor het PR met betrekking tot het lpg-vulpunt wordt ook voldaan.

Aan de overige afstandscriteria met betrekking tot de ondergrondse lpg-tank en de afleverzuil wordt, ook na 1-1-2010, voldaan.

Groepsrisico vanwege het tankstation

Vanwege de omgeving bestaat er rond het tankstation een GR. Hierna wordt de omvang van het GR in beeld gebracht. Daarna wordt beschreven hoe het GR beïnvloed kan worden door maatregelen bij het station en de omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe het aantal dodelijke slachtoffers kan worden beperkt door een goede voorbereiding op een eventueel ongeval.

Personendichtheid en groepsrisico

De personendichtheid en de berekening van het GR zijn beschreven in een kwantitatieve risico-analyse (QRA) van juni 2008.

Volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen moet het GR bepaald worden binnen het invloedsgebied van het lpg-tankstation. Het invloedsgebied bij het tankstation bevindt zich op een afstand van 150 m van de lpg-installatie. Aangezien het vulpunt en de ondergrondse lpg-tank de belangrijkste installatieonderdelen zijn, is het invloedsgebied te benaderen als een oppervlak in de vorm van twee cirkels met ieder een straal van 150 m gerekend vanaf het lpg-vulpunt en het middelpunt van de ondergrondse tank. Binnen deze cirkels bevinden zich de onder "Omgeving van het tankstation" genoemde objecten/bestemmingen of gedeelten daarvan. De personendichtheden van de objecten zijn beschreven in bijlage 1 bij de QRA.

Om een indruk te geven van de hoogte van het GR ten opzichte van wat als aanvaardbaar wordt beschouwd, de oriënterende waarde, is het gebruikelijk om de kansen te vergelijken die horen bij een ongeval met resp. 10, 100 en 1.000 dodelijke slachtoffers. Deze kansen zijn af te lezen in de diagrammen die in de QRA zijn opgenomen, de zogenaamde fN-curves (figuren 3 t/m 13). In de QRA zijn voor diverse oplossingsrichtingen en combinaties daarvan de GR's doorgerekend en gepresenteerd door middel van fN-curves. Het gaat om de volgende maatregelen:

- uitsluiten van het lossen van lpg-tankwagens tijdens wedstrijden/evenementen in het voetbalstadion;
- uitsluiten van het lossen van lpg-tankwagens tijdens kantooruren;
- aanbrengen van een hittewerende coating op de tank van de lpg-tankwagens;
- vervangen van de ondergrondse lpg-tank door één met een kleinere inhoud.

In alle doorgerekende gevallen is sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde. In het geval dat alle maatregelen worden toegepast (figuur 11 in de QRA) is de overschrijding gering. Hierna worden de maatregelen nader toegelicht.

Verlaging groepsrisico door (voorgenomen) maatregelen bij het station

Alle vier (potentiële) maatregelen om het GR te verlagen hebben betrekking op maatregelen bij het tankstation.

- In juni 2005 is een convenant afgesloten tussen de lpg-branche en de rijksoverheid. Eén van de consequenties van dit convenant is dat uiterlijk 2010 hittewerende coatings en verbeterde losslangen op de tankwagens zijn aangebracht; vanaf dat moment zullen voor alle situaties kleinere risicoafstanden voor het PR gelden (zie hierboven). De gevolgen voor het GR moeten per station worden berekend. Voor de locatie Herculesplein zijn deze te herleiden uit de fN-curves in de genoemde QRA, bijvoorbeeld figuur 3 versus figuur 6.
- Uitsluiten van het lossen van lpg-tankwagens tijdens wedstrijden/evenementen. Stadion Galgenwaard en BP zijn overeengekomen dat zij zodanige maatregelen treffen dat wordt voorkomen dat lpg-bevoorrading plaatsvindt tijdens voetbalwedstrijden en andere vergunde

grootschalige evenementen in het stadion. Om deze afspraak te borgen, zal een extra voorschrift (i.c. benoemen van venstertijden) in de milieuvergunning van het BP-station aan het Herculesplein worden opgenomen. Een procedure voor het aanpassen van de milieuvergunning is nog niet gestart.

- Uitsluiten van het lossen van lpg-tankwagens tijdens kantooruren. Ook voor deze maatregel is het nodig om een extra voorschrift (i.c. benoemen van venstertijden) in de milieuvergunning van het tankstation op te nemen. Een procedure voor het aanpassen van de milieuvergunning is nog niet gestart.
- Vervangen van de ondergrondse lpg-tank door één met een kleinere inhoud. Op dit moment loopt er nog een landelijke discussie over de omvang van de risico's van ondergrondse tanks. Om die reden is er nog geen overleg met de benzinemaatschappij hierover gestart.

Uit het bovenstaande overzicht van potentiële maatregelen blijkt dat nog nader onderzoek verricht moet worden en procedures moeten worden doorlopen. Met betrekking tot alle genoemde maatregelen bestaat consensus met de exploitant van het tankstation.

Verlaging groepsrisico door maatregelen in de omgeving

Maatregelen in het plangebied die een lager GR tot gevolg hebben zijn niet van toepassing. Het gaat om een conserverend bestemmingsplan. Binnen de kaders van het bestemmingsplangebied verandert er niets binnen het invloedsgebied van het tankstation. De hier weergegeven verantwoording van het GR is niet meer dan een beschrijving van de actuele situatie die, in ieder geval voor het deel van het plangebied dat binnen het invloedsgebied valt, voor de toekomst ook in stand blijft.

Voor wat betreft de afspraken tussen Stadion Galgenwaard en BP zullen in de milieuvergunning van Stadion Galgenwaard regels worden opgenomen die borgen dat regelmatig de stadion-agenda ter beschikking wordt gesteld.

Maatregelen met betrekking tot zelfredzaamheid, bestrijding en hulpverlening bij een ongeval

Voor 2009 wordt voorzien om voor de lpg-inrichting bij het tankstation en omgeving, een generiek rampbestrijdingsplan "lpg-stations" op te stellen. Hiertoe heeft het college van burgemeester en wethouders op 22 november 2005 besloten (nr. 772). Dit plan zal voorzien in alle (overheids)maatregelen op het gebied van bestrijding en hulpverlening bij een ongeval binnen de inrichting met effecten buiten de inrichting. Het doel van het rampbestrijdingsplan is om het aantal (dodelijke) slachtoffers, ingeval van een ongeval, zoveel mogelijk te beperken door een goede voorbereiding voor en een adequate bestrijding tijdens een ongeval. Risicocommunicatie zal hier een onderdeel van vormen.

Conclusie toets groepsrisico

Volgens een in juni 2008 uitgevoerde groepsrisicoanalyse is er sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde van het GR. Door verschillende maatregelen kan het GR teruggebracht worden, maar er blijft een kleine overschrijding bestaan. Geen van de maatregelen is op dit moment wettelijk geborgd. Voor de maatregelen die via de milieuvergunning geregeld kunnen worden zal spoedig een procedure gestart worden tot wijziging van de milieuvergunning. De branche zal naar verwachting uiterlijk 1-1-2010 hittewerende coatings op de tankauto's hebben aangebracht.

De geringe overschrijding van het GR, die rest na realiseren van de maatregelen, is niet wenselijk, maar wordt als aanvaardbaar beschouwd. Het gaat immers om een bestaande situatie. Het Bevi voorziet niet in sanering van dit soort situaties. De optie van wegbestemmen is een zwaar en kostbaar middel. Dit wordt nu niet overwogen omdat het GR aanzienlijk gereduceerd kan worden met de genoemde maatregelen bij het station. Bovendien bestaat er met de lpg-branche

een afspraak over sanering van knelpuntsituaties. Die afspraak is vastgelegd in het "Convenant LPG-autogas" van 22 juni 2005 en houdt in dat de lpg-sector de verkoop van lpg-autogas uiterlijk 1 januari 2010 zal beëindigen indien niet wordt voldaan aan de GR-oriëntatiewaarden.

