

Bestemmingsplan



Vleuten

september 2009



✳ = locatie plangebied



toelichting

Inhoud van de toelichting

1	Inleiding	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Doorwerking bestaand beleid	4
1.5	Planvorm	6
1.6	Opzet van de toelichting	6
2	Bestaande situatie	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur	19
3	Onderzoek en randvoorwaarden	27
3.1	Geluidshinder	27
3.2	Milieuhinder bedrijvigheid	28
3.3	Externe veiligheid	30
3.4	Geur	31
3.5	Luchtkwaliteit	31
3.6	Bodemkwaliteit	33
3.7	Ecologie	34
3.8	Waterhuishouding	36
3.9	Archeologie	42
3.10	Kabels en leidingen	44
4	Planbeschrijving	45
4.1	Algemeen	45
5	Toelichting op bestemmingsplanvoorschriften en plankaart	55
5.1	Verantwoording planvorm	55
5.2	Opbouw voorschriften	55
5.3	Bestemmingsregeling	55
5.4	Handhaving	60
6	Uitvoerbaarheid	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63

Bij het plan behorende bijlagen

- Bijlage 1: Beleid.
- Bijlage 2: Beantwoording reacties overlegpartners en wijkraad.
- Bijlage 3: Onderzoek luchtkwaliteit.



 plangebied


1: 10.000

figuur 1
ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

Het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan Vleuten volgt uit de raadsopdracht 2004 voor de afdeling Stedenbouw en Monumenten van StadsOntwikkeling van de gemeente Utrecht. Deze raadsopdracht gaat uit van een meerjarenplanning voor het actualiseren van juridisch-planologische regelingen voor het gemeentelijk 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 Vleuten. 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 ontwikkeling door op een drietal plaatsen nieuwe ontwikkelingen toe te staan en functiemenging mogelijk te maken langs de Dorpsstraat, de Pastoor Ohlleen en de Stationsstraat. 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

Vleuten is een oude dorpskern die grenst aan het nieuwe stadsdeel Leidsche Rijn. Het plangebied voor bestemmingsplan Vleuten bestaat uit het historische centrumgebied met uitbreidingswijken, inclusief een deel van het lint van de Smalle Themaat richting Haarzuilens.

De begrenzing wordt gevormd door de spoorlijn tussen Utrecht en Woerden, de Ridderhoflaan, het Odenveltpark, de Dorpsstraat, de bebouwing langs de Houtwerf, de Loswal, Multatulistraat en Schoolstraat, de Smalle Themaat en de weg De Tol.

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
Alenvelpark	15-03-1983	08-05-1984
De Tol	28-06-1994	29-11-1994
Gemeentewerf Vleuten/Odenveltlaan	23-03-2006	20-06-2006
Hinderstein-noord	22-05-1984	28-05-1985
Hinderstein-noord 1 ^e herziening	22-09-1987	28-01-1988
Hinderstein-noord uitwerkingsplan van Hinderstein-noord en Hinderstijn-noord 1 ^e herziening	23-10-1990	15-01-1991
Kern Vleuten uitbreidingsplan	28-06-1963	03-02-1969
Nieuwe Vaart-west 1 ^e herziening	28-01-1992	19-05-1992

	vastgesteld door raad	goedgekeurd door GS
Schoolstraat 1 ^e fase	16-11-1993	08-02-1994
Schoolstraat 2 ^e fase	13-04-1999	09-11-1999
Smalle Themaat	18-07-1996	29-10-1996
Vleuten-zuid	28-02-1978	19-06-1979
Vleuten-noord	28-02-1978	19-06-1979
Vleuten-De Meern uitbreidingsplan i.h.	14-12-1960	12-06-1961
Vleuten-De Meern uitbreidingsplan i.h. 1 ^e wijziging	28-04-1961	12-06-1961
Vleuten-De Meern uitbreidingsplan i.h. 2 ^e wijziging	06-06-1962	11-03-1963
Vleuten-De Meern landelijk gebied	18-06-1974	11-07-1975
Vleuten-De Meern landelijk gebied partiële herziening voorschriften	22-12-1981	15-07-1982

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 Vleuten is het Centrumplan Vleuten 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.

Dit bestemmingsplan is voornamelijk consoliderend. Dit betekent dat de bestaande situatie is vastgelegd. Daarnaast wordt een aantal ontwikkelingen uit het Centrumplan mogelijk gemaakt en wordt in aansluiting op het sectorale beleid in beperkte mate functiemenging toegestaan. Deze uitgangspunten sluiten tevens aan bij de gemeentelijke structuurvisie en het rijks-, provinciaal en regionaal beleid.

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: de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken. Doelstelling binnen het perspectief De Binnentuin 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 Binnentuin geldt geen omvangrijke programmatische opgave. Het pro-

gramma 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 Vleuten betekent dit dat de bestaande situatie wordt behouden. Daarnaast wordt met het Centrumplan een kwaliteitsverbetering voor het centrum ingezet, waarbij naast een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit het op peil houden van de voorzieningen een belangrijk aspect is.

- Centrumplan Vleuten

Het Centrumplan Vleuten gaat uit van behoud van het historische karakter van de kern en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de centrumfunctie. De ontwikkelingen zijn geconcentreerd rondom het Dorpsplein, de Hindersteinlaan en de scholendriehoek.

In het Centrumplan is een aantal ontwikkelingen benoemd die concreet genoeg zijn om in dit bestemmingsplan op te nemen. Het gaat hierbij om de ontwikkelingen van horeca langs de Dorpsstraat en de uitbreiding van de Torenpleinschool.

De overige ontwikkelingen passen deels binnen de vigerende bestemmingsplannen, zijn deels al gerealiseerd of zijn nog niet concreet genoeg om opgenomen te worden in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt hier uitgebreider op ingegaan.

Daarnaast wordt ook de uitbreiding van de bibliotheek in het wijkservicecentrum mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt niet concreet genoemd in het Centrumplan, maar hangt er wel mee samen.

Samenvattend bevat dit bestemmingsplan de volgende nieuwe ontwikkelingen:

- herontwikkeling raadhuis tot horecagelegenheid;
- uitbreiding wijkservicecentrum en huisvesting bibliotheek;
- functiemenging in de gemengde linten.

- Sectoraal beleid

Vanuit het sectorale gemeentelijk beleid is het voor Vleuten van belang dat de voorzieningen (onder andere detailhandel, horeca en maatschappelijke functies) op peil gehouden worden. Overlastgevende functies, zoals zwaardere (horeca)bedrijven en prostitutiebedrijven worden geweerd.

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.

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 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 het Streekplan Utrecht.

Ontwikkelingen in het plangebied zijn bedoeld voor het versterken van de kern en gericht op de eigen bevolking. Dit past binnen de beleidsuitgangspunten van het regionaal Structuurplan (RSP).

1.5 Planvorm

Het bestemmingsplan is zowel gericht op beheer als ontwikkeling. Het bestemmingsplan staat op een drietal plaatsen nieuwe ontwikkelingen toe en maakt functieverbreiding mogelijk langs de Dorpsstraat, de Pastoor Ohlleen en de Stationsstraat. Het grootste deel van de bestaande bebouwing blijft echter vrijwel geheel in de huidige staat behouden. Alle nieuwe en te behouden reeds aanwezige functies hebben een eigen bestemming gekregen. Gegeven het karakter van het plangebied en de bestaande ruimtelijke kwaliteit, zal het bestemmingsplan een belangrijke beheers- en gebruiksfunctie vervullen. Voor de plekken waar geen ontwikkelingen plaatsvinden, wordt gekozen voor een directe, gedetailleerde bestemming, conform de huidige situatie.

De beoogde ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt via een gedetailleerde bestemming, aangezien hierover in het kader van het Centrumplan reeds concrete afspraken zijn gemaakt.

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

1.6 Opzet van de toelichting

Deze toelichting is onderverdeeld in zes hoofdstukken. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) wordt de bestaande situatie weergegeven met conclusies voor de planontwikkeling (hoofdstuk 2). Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de achterliggende onderzoeken en milieuranvoorwaarden beschreven. Hoofdstuk 4 bevat de planbeschrijving waarin het programma en de functies worden verwoord. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens de toelichting op de planvoorschriften 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

Historische ontwikkeling

Vleuten heeft zijn ontstaan en ligging te danken aan de samenloop van routes over dijkjes, verbindingen- en waterwegen. De hervormde kerk was het middelpunt waar omheen de eerste kernontwikkeling ontstond. De bebouwde kom werd rond 1800 bepaald door de wegen die daar samenkwamen. Rond 1900 beperkte de ontwikkeling zich langs de invalswegen. De bouw van de katholieke kerk aan de Pastoor Ohlleen is van groot belang geweest: hierdoor groeide het dorp langzaam in deze richting. In 1881 kreeg Vleuten een station en kwam de ontwikkeling van de bebouwing langs de Stationsstraat op gang. Eind jaren '40 kwamen op kleine schaal de eerste buuruitbreidingen van de grond onder meer ten zuiden van het spoor.

In de jaren '60 en '70 breidde Vleuten evenwichtig in de drie deelgebieden uit met de wijken Hinderstein, Nieuwe Vaart en Odenvelt.

In de jaren '70 en '80 heeft ten oosten van de Schoolstraat een grootschalige uitbreiding plaatsgevonden.

De grootste uitbreidingen van Vleuten hebben plaatsgevonden vanaf 1990 ten oosten van de Schoolstraat.

Hieronder volgt een historisch overzicht.

– De ondergrond

De ondergrond van Vleuten bestaat volledig uit afzettingen van de Oude Rijn. Rond 3000 voor Christus ontstaat, ergens ten noorden van De Meern, uit de hoofdstroom van de Rijn een zijtak die tot in de 3^e eeuw na Christus verantwoordelijk is voor het ontstaan van de 4 km lange en 400 m brede, Heldammer stroomrug.

– Romeinse tijd en vroege middeleeuwen

Het is juist langs dit water dat de Romeinen rond 41 na Christus een begin maken met de aanleg van de zogenaamde Limes of grens. De plaats waar later Vleuten zou ontstaan lag ten noorden van de Limes. Uit deze periode zijn dan ook geen bewoningssporen uit het grondgebied van het huidige Vleuten bekend.

– Middeleeuwen 1000–1500 na Christus

De oudste schriftelijke vermelding van Vleuten dateert uit het midden van de 12^e eeuw.

Vleuten heeft zich vermoedelijk ontwikkeld op een plek waar twee landwegen, die aan weerszijden van de voormalige Oude Rijn lagen, elkaar dicht naderen. Dit zijn respectievelijk de Dorpsstraat/Pastoor Ohlleen aan de oostzijde en de Stationsstraat/Den Hamstraat aan de westzijde. Beide straten waren

met elkaar verbonden door een korte dwarsstraat, nu onderdeel van de Odenveltlaan, die via een brug over de Vleutense Wetering wordt geleid. Verder was er nog een weg naar het noordoosten, de Schoolstraat.

– Ontwikkelingen buiten de oude dorpskern

Rond het jaar 1000 was een groot deel van de stroomrug in cultuur gebracht. Vanaf het midden van de 11^e eeuw werden de uitgestrekte veengebieden ten zuiden en noorden van de stroomrug van de Oude Rijn ontgonnen. De ontwatering gebeurde ten noorden van Vleuten via de Smalle Themaat en de Thematerweg. De boerderijen stonden op de kop van de kavels ten noorden van de Smalle Themaat. De Smalle Themaat was verantwoordelijk voor de ontsluiting van deze boerderijen en is één van de mooiste voorbeelden van een dergelijke ontginningsbasis in Leidsche Rijn.

– De post-middeleeuwen vanaf 1500–1800

Op een kaart uit 1599 en een kaart uit 1624 is goed te zien hoe Vleuten er in deze periode uitzag. Het grootste en belangrijkste gebouw is de kerk. Langs de Dorpsstraat ligt een klein aantal dwarse woningen met kleine achterhuizen.

Uit de 15^e of 16^e eeuw dateert ook een van de belangrijkste monumenten van Vleuten: "De Brouwerij", gelegen op de hoek van de Odenveltlaan en Hindersteinlaan. Bij bouwhistorisch onderzoek is vast komen te staan dat het gebouw vermoedelijk in de 16^e, maar wellicht zelfs 15^e eeuw is gebouwd. De oudste vermelding dateert uit 1603 waarin het als brouwerij staat vermeld.

Op de kaart uit 1624 is tevens het Haarpad te zien. Dit is een zogenaamd kerkepad die de boerderijen ten westen van Vleuten verbindt met de in het centrum van Vleuten gelegen kerk. Ten westen van de huidige kern is dit pad nog in gebruik en te zien. Het deel tussen het centrum, op een klein stukje aan de westrand na, is bij de aanleg van een woonwijk in de jaren '60 volledig verdwenen. Een ander historisch pad richting kasteel De Ham of de Hamtoren liep vanaf de huidige Odenveltlaan via de Den Hamstraat naar de Dorpeldijk. Op de kaarten staat deze weg als Achterdijk aangegeven. Langs deze weg lag verspreid enige landelijke bebouwing.

In de loop van de 17^e en 18^e eeuw is de bebouwing iets uitgebreid langs met name de Dorpsstraat. In deze tijd stonden in de bebouwde kom van Vleuten tussen de dertig en veertig gebouwen.

– Vleuten vanaf 1800

De kadastrale kaart uit 1832 geeft een goed beeld hoe het dorp er aan het begin van de 19^e eeuw heeft uitgezien. Vergeleken met de kaart uit het begin van de 17^e eeuw is er niet heel erg veel veranderd. De bebouwing langs de Dorpsstraat heeft zich vanaf de 17^e eeuw iets in westelijke richting uitgebreid en langs de tegenwoordige Pastoor Ohllaan staan een paar woningen.

Aan het einde van de 19^e eeuw en aan het begin van de 20^e eeuw is het dorp wat sneller gaan groeien. Met name rond de uitvalswegen zijn, zonder vooropgezet plan, verschillende vrijstaande woningen en villa's gebouwd.

In 1885 verandert het aanzicht van Vleuten door de bouw van de katholieke Sint Willibrordkerk met pastorie en kosterswoning aan de Pastoor Ohllaan. De bouw van deze gebouwen leidde tot een uitbreiding van het dorp tot aan dit complex.

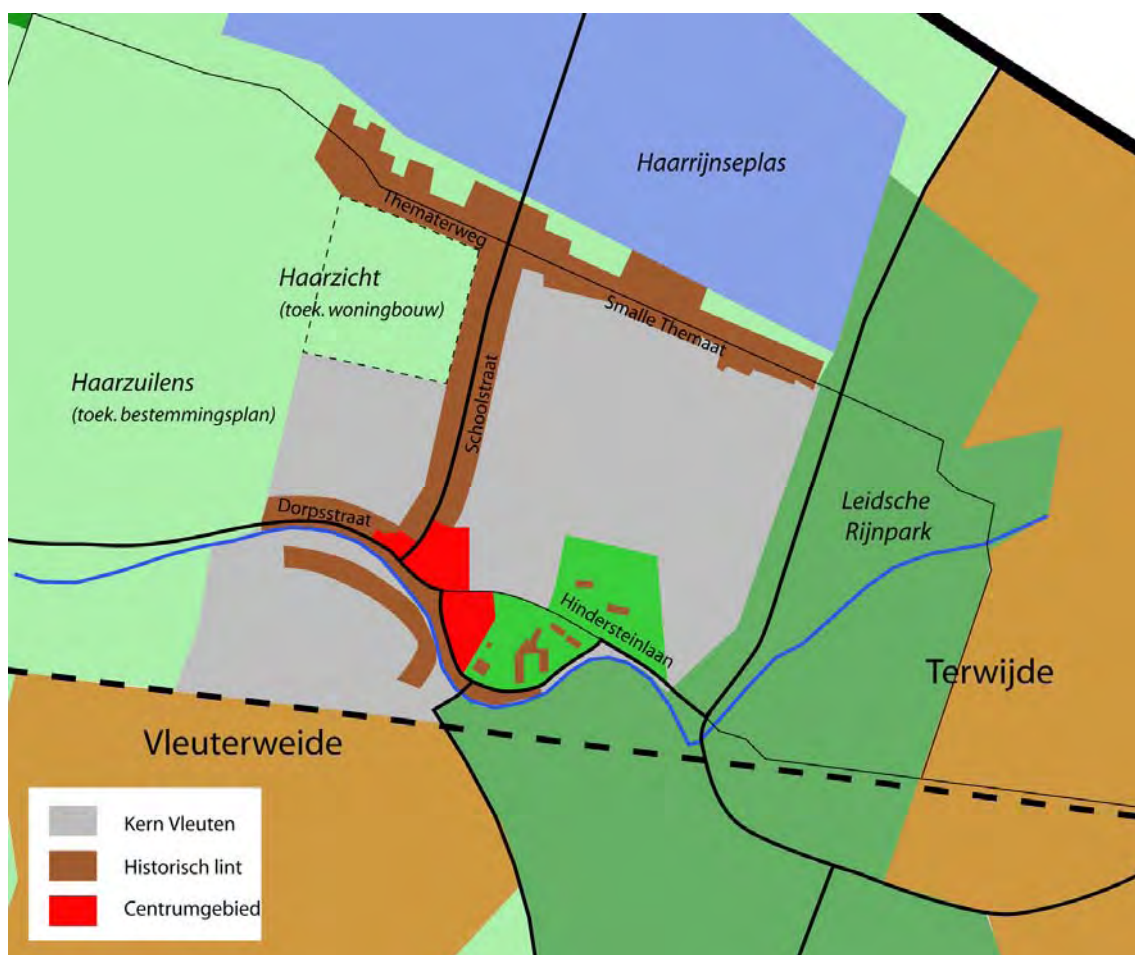
Met de bouw van het station van Vleuten in 1881, werd het aantrekkelijker om huizen te bouwen langs de Stationsstraat. Dit vond echter met name plaats vanaf het eerste kwart van de 20^e eeuw.

In de tweede helft van de 19^e eeuw verdichtte de bewoning zich langs de westkant van de Schoolstraat en werd langs het Haarpad een aantal kleine arbeiderswoningen gebouwd. Tevens werd in de smalle strook tussen de Dorpsstraat en de Vleutense wetering, ten westen van het centrum, een aantal vrijstaande woningen gebouwd.

In 1918 werd de woningbouwvereniging Vleuten opgericht die begon met het bouwen van woningen langs de toen aangelegde Julianalaan ten zuiden van het spoor. Een andere woningbouwvereniging bouwde langs de Schoolstraat in 1920 twintig woningen die voor een deel in de jaren '60 ten behoeve van de aanleg van de Henri Dunantlaan zijn gesloopt.

- Naoorlogse en planmatige bouw

In 1963 stelde de gemeenteraad een bestemmingsplan in onderdelen vast voor Vleuten, waarbij voorzien werd in de bouw van 800 woningen, verdeeld over drie nieuwe wijken: Hinderstein, Nieuwe Vaart en Odenvelt. In dit plan werd ook de aanleg van de Hindersteinlaan geregeld en werd tevens de bouw van een winkelcentrum op de hoek van de Pastoor Ohlleen mogelijk gemaakt. De oude hoofdas (Dorpsstraat/Pastoor Ohlleen) werd daarmee ondergeschikt aan de nieuwe as (Dorpsstraat/Hindersteinlaan), waarbij de ruimtelijke aansluiting leidde tot een veelheid aan onduidelijke restruimten. Een andere grootschalige ruimtelijke ingreep was de bouw van het gemeentehuis op de hoek van de Dorpsstraat en de Schoolstraat, die gekenmerkt wordt door een groot voorplein. De kerk werd aan twee zijden vrij gelegd door de sloop van de belendende bebouwing, waarbij de vrijgekomen ruimte werd ingericht als plantsoen.



Figuur 2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Ruimtelijke hoofdstructuur

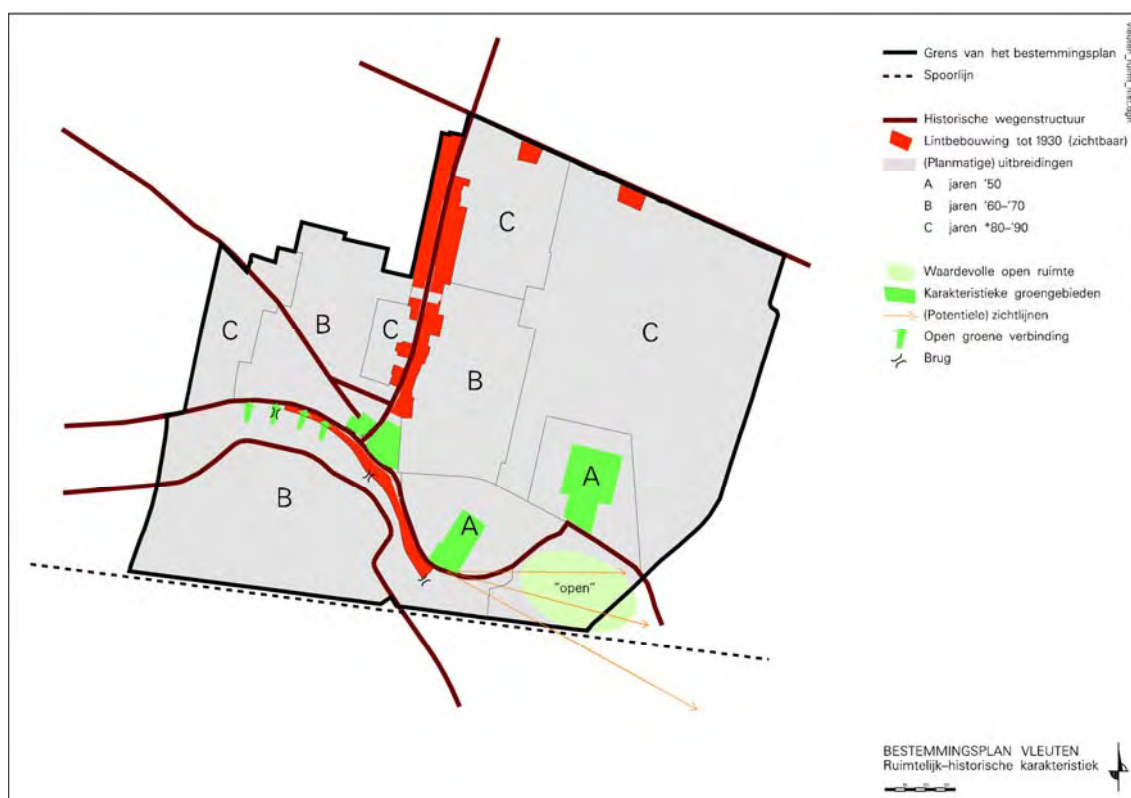
De kern valt door de lintstructuur duidelijk in drieën te delen, namelijk het deel ten zuiden van de Dorpsstraat/Pastoor Ohlleen, het deel ten noorden van de Dorpsstraat en ten westen van de Schoolstraat en het deel ten oosten van de Schoolstraat, ten noorden van de Pastoor Ohlleen (zie figuur 2). Daar waar deze drie gebieden samenkomen, ligt het hart van de kern, waar ook het centrumpro-

gramma ligt. In dit gebied liggen dan ook de meeste maatschappelijke voorzieningen zoals de scholen, de kerk, de bibliotheek en de commerciële voorzieningen zoals supermarkten en andere winkels. De oude lintstructuur is aan de Dorpsstraat, Pastoor Ohllaan, Stationsstraat en Schoolstraat nog steeds herkenbaar. De bebouwing heeft geen vaste rooilijn en de verkaveling en bouwstijl varieert. Ten noorden van de Dorpsstraat en Pastoor Ohllaan staat meer grootschalige, losse bebouwing, zoals het Hindersteinlaan-complex, kerken en scholen. De Smalle Themaat/Thematerweg maakt ook deel uit van de lintstructuur, maar heeft nog een duidelijk landschappelijk karakter met losse bebouwing op grote diepe kavels.

Buiten de linten bestaat het plangebied uit meer planmatige bebouwing. De verschillende planmatige delen zijn niet gelijktijdig ontwikkeld, maar vormen vaak een vervolg op een eerder stuk. De groei van de planmatige delen is tamelijk concentrisch gezien vanuit het centrum van Vleuten. Daarbij bezit ieder planmatig bouwdeel, naast rijenwoningen, ook een deel vrijstaande bebouwing. De overeenkomst is dat de bebouwing overwegend 2 bouwlagen is, afgedekt met een kapvorm. Uitzondering op deze regel is de vrijstaande woningbouw, zoals aan het Odenveltpark, Professor Bronckhorstlaan en de woningen aan de Poortland. Deze woningen hebben één bouwlaag met een kap.

Deelgebieden

De deelgebieden worden in figuur 3 weergegeven en worden bepaald door de lintstructuur en de bouwperiodes van de uitbreidingen. De wijkindeling op hoofdlijnen is op figuur 5 weergegeven.



Figuur 3 Ruimtelijk-historische karakteristiek

Als eerste wordt de oude historische dorpskern met wegenstructuur beschreven, waarna de lintbebouwing per lint wordt omschreven. Op figuur 4 zijn de linten weergegeven.

- Dorpskern

De dorpskern bevindt zich rondom het Dorpsplein. Bij het Dorpsplein komt een aantal historische wegen van Vleuten samen. Deze historische wegen bepalen de structuur van de dorpskern. Het gaat hierbij om de Dorpsstraat, Pastoor Ohlleen en de oude Krochtdijk (Den Hamstraat/Stationsstraat), die evenwijdig aan de Vleutense Wetering liggen, en de Odenveltlaan en de Schoolstraat, die hier haaks op aansluiten. De Odenveltlaan en Stationsstraat hebben nog een historische karakteristiek door hun smalle profiel. De oude Krochtdijk is vanwege de uitbreidingen na de Tweede Wereldoorlog nauwelijks meer als een oude wegstructuur te herkennen. Incidenteel is een oude boerderij bewaard gebleven. Langs het zuidelijk deel staat lintbebouwing uit het begin van de 20^e eeuw, die de oude ontsluitingsweg van het station markeert.

Daar waar de Schoolstraat aansluit op de Dorpsstraat zijn het Dorpsplein en het Torenpark gerealiseerd. Het Dorpsplein vormt het voorplein van het Wijkservicecentrum. De beide pleinruimten sluiten niet op elkaar aan. Tevens bevinden zich hier scholen, het voormalige raadhuis en het politiebureau. Naast de historische wegen, is ook de Hindersteinlaan een belangrijke route door de kern van Vleuten. De Hindersteinlaan heeft door de aangrenzende plantsoenen en de losse bebouwing, die op enige afstand van de weg staat, een zeer ruim profiel.

Het is van belang dat de karakteristieke structuur en diversiteit behouden blijven.

Lintbebouwing

Binnen Vleuten zijn 5 verschillende bebouwingslinten te onderscheiden. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan 2 lintenregelingen opgenomen. De eerste lintenregeling geldt voor de Schoolstraat en Stationsstraat west. Hierbij is enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk. De tweede regeling geldt voor de overige linten. De verschillende karakteristieken van deze linten zijn hieronder beschreven. De karakteristieken van de linten waarvoor de tweede lintenregeling geldt, zijn zoveel mogelijk vastgelegd op de plankaart.

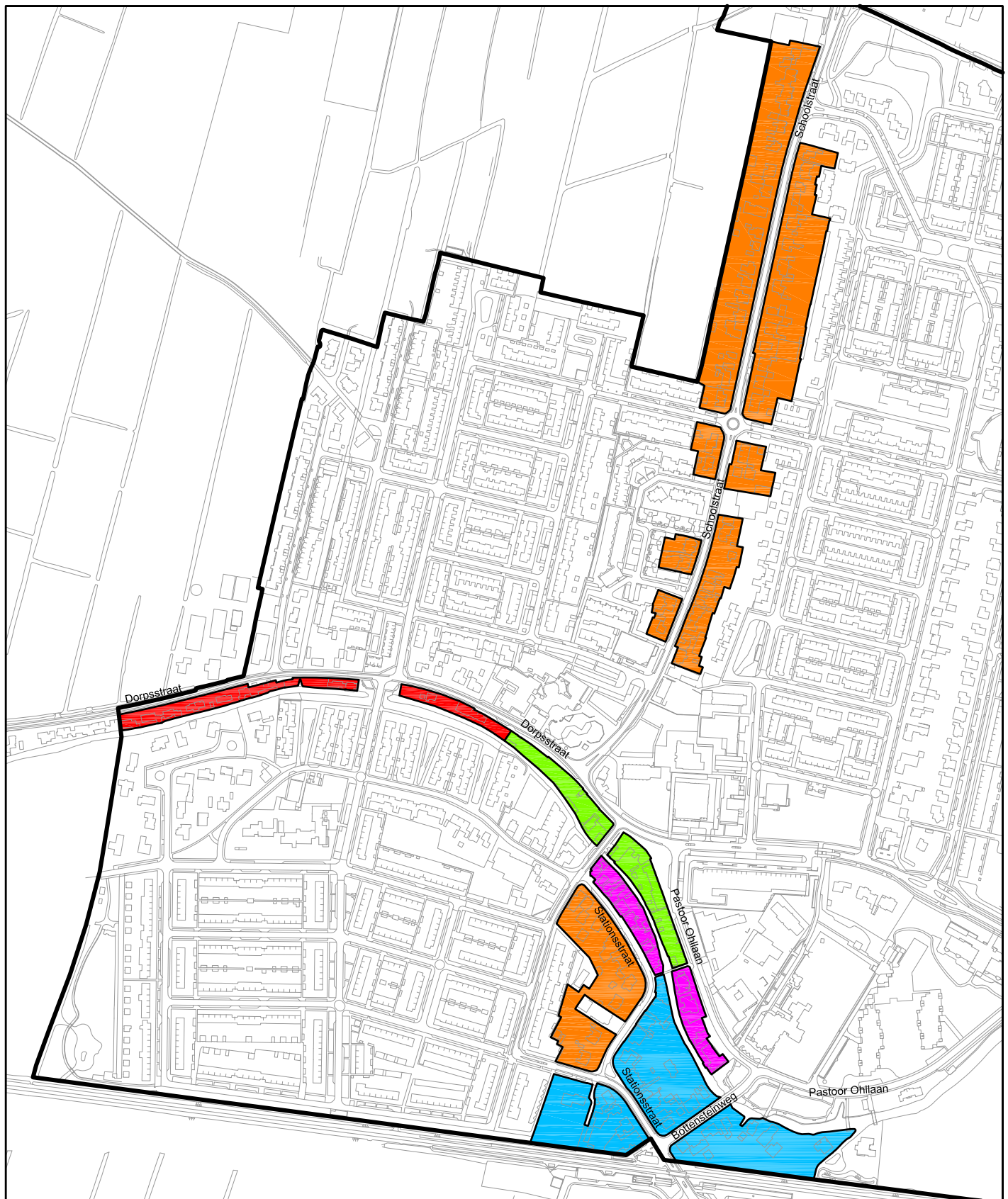
Lint 1 Schoolstraat en Stationsstraat-west

Het lint van de Schoolstraat en Stationsstraat-west zijn karakteristieke dorpslinten. Er bestaat een vrij regelmatige verkaveling met over het algemeen vrijstaande woningen met op een enkele plek enkele twee-onder-een-kapwoningen en korte rijtjes van 3 woningen. De woningen hebben een duidelijke gemeenschappelijke voorgevellijn, maar kennen verschillende voorgevelbreedten (tot 10 m breed). De meeste woningen bestaan uit 1 of 2 lagen met een kap. Deze variatie in bouwhoogte is bepalend voor het karakter van het lint. Het lint kent vrij diepe kavels van 30 tot 40 m.

Lint 2 Stationsstraat-oost/Bottensteinweg

De bebouwing aan de oostzijde van de Stationsstraat/Bottensteinweg en aan het Dokter Fizaanplantsoen en omgeving kent veel variatie in typologieën, kaprichtingen en massa. Het lint herbergt naast het wonen ook andere functies zoals horeca en detailhandel.

Dit lint bestaat uit een vrij onregelmatige verkaveling met over het algemeen vrijstaande woningen en enkele twee-onder-een-kapwoningen en op een enkele plek een kort rijtje. Richting het centrum kent het lint een dichte verkaveling op relatief ondiepe percelen. De woningen staan dicht op elkaar, maar zijn onderling herkenbaar. De rooilijn verspringt. De meeste woningen bestaan uit twee lagen met een kap. Richting het station wordt de verkaveling losser en worden de percelen ruimer. De grote variatie in het lint moet worden behouden evenals het beeld van de vrijstaande gebouwen met daartussen open ruimte van verschillende maat. Het is daarom niet gewenst om de bestaande hoofdgebouwen uit te breiden. Wel bestaat er op een groot aantal percelen ruimte voor de uitbreiding van de erfbouw.



- Schoolstraat / Stationsstraat (west)
- Stationsstraat (oost) / Bottensteinweg
- Dorpsstraat / Pastoor Ohllaan
- Stationsstraat (noord) / Pastoor Ohllaan
- Dorpsstraat (west)



figuur 4
lintbebouwing

Lint 3 Dorpsstraat/Pastoor Ohlleen

Het centrumlint aan de Dorpsstraat en het westelijk deel van de Pastoor Ohlleen is een aan elkaar gebouwd lint. Karakteristiek is met name de gesloten wand van verschillende herkenbare panden in een gemeenschappelijke rooilijn direct aan het trottoir. Er vindt functiemenging plaats. In dit lint zijn vooral voorzieningen en detailhandel op de begane grond gevestigd. De bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen en een kap. Omdat de meeste percelen reeds nagenoeg volgebouwd zijn, bestaan er slechts zeer beperkte mogelijkheden voor uitbreiding.

Aan de zijde van de Wetering bestaat de wens het water beter beleefbaar te maken. Om deze reden is het noodzakelijk om meer afstand van de bebouwing tot het water te creëren.

Lint 4 Stationsstraat-noord/Pastoor Ohlleen

De bebouwing aan de noordzijde van de Stationsstraat en het westelijk deel van de Pastoor Ohlleen kent veel variatie in typologieën, kaprichtingen en massa en is hierdoor beeldbepalend. Het lint herbergt naast het wonen ook andere functies zoals horeca en detailhandel. Dit lint bestaat uit percelen met vrijstaande en twee-aaneengebouwde panden.

De panden staan veelal dicht op elkaar, maar zijn onderling herkenbaar. De rooilijn verspringt. De panden bestaan uit een- of twee lagen met een kap.

De grote variatie in dit lint moet worden behouden evenals het beeld van de vrijstaande gebouwen met daartussen open ruimte van verschillende maat.

Gezien de grote variatie in dit beeldbepalende lint en de beperkte kavelmaten, is uitbreiding van de hoofdgebouwen niet gewenst. De achterzijden van de percelen grenzen aan de Wetering. Ook langs de achterzijden van dit lint bestaat wens het water beter beleefbaar te maken. Om deze reden is het noodzakelijk om meer afstand van de bebouwing tot het water te creëren.

Lint 5 Dorpsstraat-west

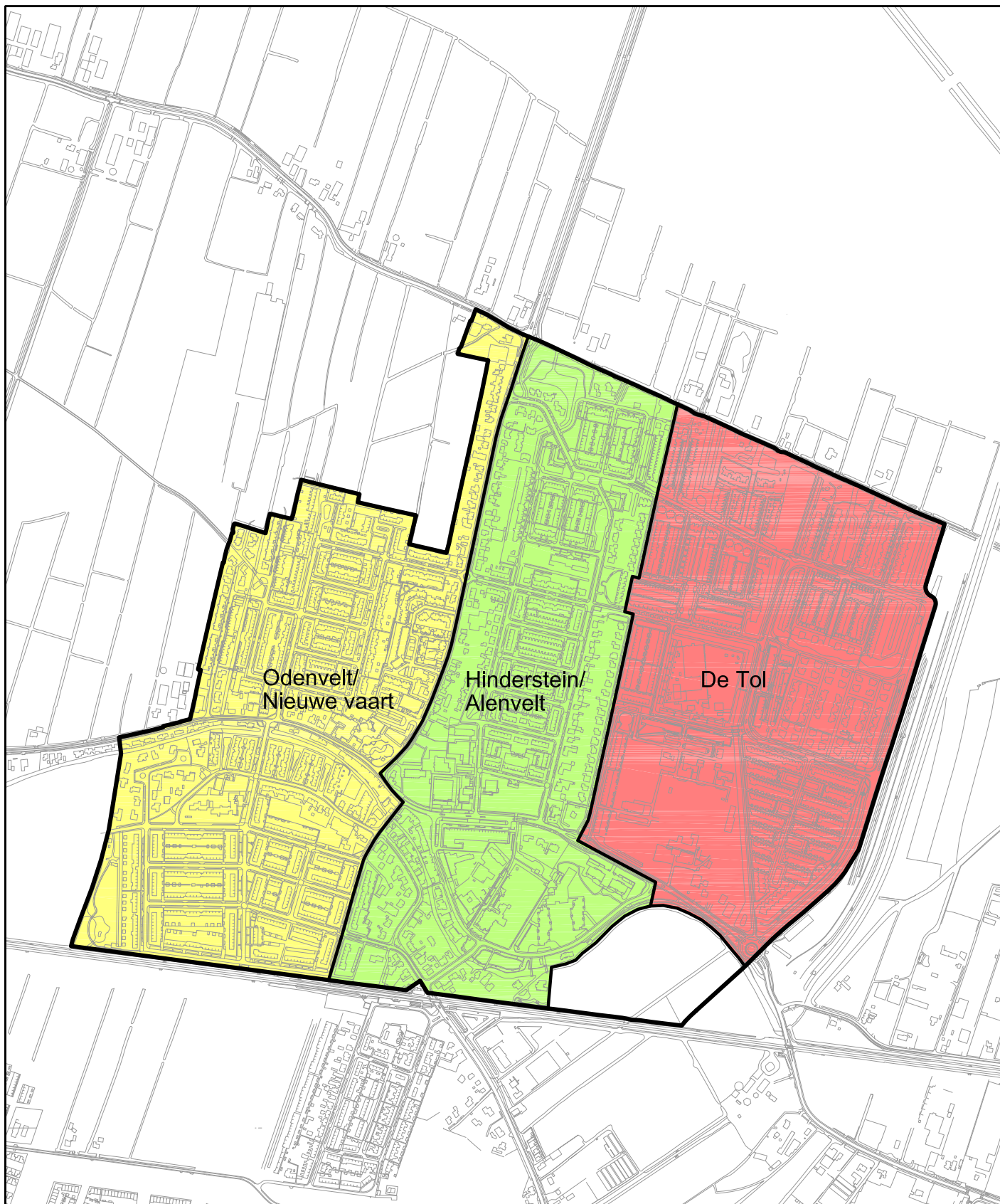
Het lint langs het westelijk deel van de Dorpsstraat heeft een heel eigen structuur. Het lint bestaat uit ondiepe kavels met daarop enkele losse karakteristieke bouwvolumes en vormt een beeldbepalende entree van het dorp. De kavels grenzen aan de Wetering. Dit deel van de Dorpsstraat is een groot contrast met de geheel dichtbebouwde kavels verderop in de straat. De Wetering is op enkele plekken goed beleefbaar. Aan de zuidzijde van de Wetering zijn op strategische locaties vensters opengehouden, zodat er een visuele relatie bestaat tussen de zuidelijker gelegen woonbuurtjes en de Dorpsstraat. Om het water beleefbaar te houden is het van belang deze vensters open te houden.

Hieronder worden de planmatige uitbreidingen (A, B, C) beschreven.

– Jaren '50 tot '70 (A en B in figuur 3)

Vanaf eind jaren '50 breidde Vleuten evenwichtig in de drie deelgebieden uit met de wijken Hinderstein, Nieuwe Vaart en Odenvelt.

De buurten hebben een vergelijkbare opbouw en bestaan in het algemeen uit eengezinswoningen in rijen in open blokverkaveling in een duidelijke rooilijn, veelal 2 bouwlagen met kap. De hoekwoningen hebben over het algemeen een ruimere tuin. De openbare ruimte en de straatprofielen hebben een groene uitstraling door bomenrijen en plantsoenen. Hagen vormen vrijwel overal de overgang tussen privé- en openbare ruimte. De oude dorpskern werd gemoderniseerd in de jaren '70, waarbij grootschaliger winkelveorzieningen werden toegevoegd. Ondanks deze ingrepen is de dorpskern met het plein en de kerk nog steeds beeldbepalend voor Vleuten.



figuur 5
wijkindeling op hoofdlijnen



Foto 1



Foto 2

Veel bewoners hebben behoefte aan extra woonruimte. Voor kopwoningen worden regelmatig bouwvergunningen voor aanbouwen aan de zijgevel aangevraagd. Daarom is er een onderzoek gedaan naar de ruimtelijke mogelijkheden voor dergelijke aanbouwen. Hieruit blijkt dat het onder bepaalde voorwaarden mogelijk moet zijn om deze aanbouwen te realiseren. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4.

– Vrijstaande woningen

In deze wijken zijn 3 gebieden aanwezig met vrijstaande bebouwing (Odenveltpark, Poortland/Vletland/Prof. Bronkhorstlaan) (zie foto 1 en 2). Deze vrijstaande woningen staan deels in een parkachtige setting. Deze setting wordt onder andere bepaald door de grootte van de kavels, de positie van de woning ten opzichte van de weg en in het algemeen erfafscheidingen in de vorm van hagen. De afstand tot de openbare weg varieert (minimaal 3 m bij het Haarpad en minimaal 5 m bij de andere twee gebieden). Door de diepe voortuinen hebben de straten een groene uitstraling. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hierdoor heeft het straatbeeld een rustig karakter. Veelal komen woningen in 1 bouwlaag met kap (bungalows) of 2 bouwlagen met plat dak voor. Het is van belang dat het groene karakter en de huidige bouwhoogten behouden blijven.

– Jaren '80 (C in figuur 3)

De planmatige uitbreidingen in de jaren '80 waren kleinschaliger van omvang dan de periode hiervoor. Nadat Nieuwe Vaart, Odenvelt en Hinderstein waren ontwikkeld, werd gestart met Hinderstein Noord. Deze wijk is minder rigide opgezet en de bouwblokken zijn meer noord-zuidgeoriënteerd. De bebouwing komt sterk overeen met de opzet van Hinderstein en is overwegend 2 bouwlagen met een kap.



Foto 3



Foto 4

De Houtwerf en Loswal zijn van latere data. Het straatprofiel is smaller, er is minder ruimte voor parkeren in de straat; er is op een aantal locaties geclusterd parkeren. Om voldoende licht in de straat te behouden, starten de kappen aan de straatzijde vanuit de 1^e bouwlaag (zie foto 3). Rondom het Haar-

pad is vrijstaande bebouwing in parkachtige setting aanwezig (zie foto 4). Hierbij gelden dezelfde kenmerken als hierboven beschreven bij Odenveltpark. Het is van belang het groene karakter en de huidige bouwhoogten te behouden.

– Jaren '90 en later (C in figuur 3)

De grootste uitbreidingen van Vleuten hebben plaatsgevonden vanaf 1990 ten oosten van de Schoolstraat, in de wijk De Tol. De straten Vrijthof, Griendhoeve, Heinsmaat, De Reit en De Geer zijn de belangrijkste ruimtelijke dragers en vormen de hoofdontsluiting van het gebied. Deze hebben een breed profiel met groen en water (behalve De Geer en De Reit). Hieromheen liggen de afzonderlijke buurten met elk een specifieke verkavelingsopzet (blok, stroken en hof) en architectuur. De buurten bestaan uit rijen- en vrijstaande woningen van 2 en 3 bouwlagen. Incidenteel, langs de hoofdwegen, komen accenten tot 5 bouwlagen voor. Vrijthof wordt begeleid door meer open bebouwing die aansluit bij de hoogte van de achterliggende buurt. De buurt ten noorden van De Reit bestaat eveneens uit meer open bebouwing (vrijstaand en twee-onder-een-kap). Het is van belang deze openheid te behouden.

De Hoven bestaan uit stroken rijwoningen (2 bouwlagen met kap) met bijzondere koppen, onder andere aan het Vrijthof. Op enkele plaatsen grenzen de achtertuinen van de woningen aan het water. In deze gevallen zijn de bergingen bij de woningen aan de voorzijde gerealiseerd.



Foto 5



Foto 6

De woningen ten noorden van het Vrijthof/De Griendhoeve grenzen afwisselend met de voorzijde aan de straat en aan het water (zie foto 5). Wanneer de woningen met de voorzijde aan het water grenzen, zijn de bergingen aan de achterkant gesitueerd. De karakteristiek getrappt aflopende kap (zoals aan de Lindehoeve) is zeer waardevol om te behouden (zie foto 6).

De woningen hebben een hoge, formele voorzijde (3 bouwlagen) en een lage (1 bouwlaag), informele achterzijde, grenzend aan water.

Ten oosten van het centrumgebied (Pastoor Ohllaan, Hindersteinlaan) van Vleuten liggen diverse maatschappelijke voorzieningen zoals het voormalige kloostercomplex, een wooncomplex voor ouderen en onderwijs. Het zijn losse bebouwingscomplexen in een parkachtige setting.

Een laatste invulling werd ontwikkeld ten westen van de Schoolstraat, rondom de Clara Egginkstraat. Dit betreft een inbreidingslocatie waar een menging van appartementen en geschakelde eengezinswoningen is gerealiseerd rondom een woonerf. De bebouwing van het appartementencomplex is drie bouwlagen en de eengezinswoningen zijn overwegend twee bouwlagen, afgedekt met een lessenaarskap of een plat dak. Door de schakeling van de woningen door garages is openheid in het gebied aanwezig.

Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

In het plangebied zijn diverse monumentale panden aanwezig. De monumenten zijn op de plankaart aangegeven en worden via de Monumentenwet beschermd (zie figuur 6).

In het plangebied bevinden zich de volgende rijksmonumenten:

- Dorpsstraat 1, 3/3A en 5;
- Dorpsstraat bij 9 (Ridderhofstad Nieland, archeologisch monument);
- Hindersteinlaan ongenummerd (Huis Vleuten, archeologisch monument);
- Odenveltlaan 2;
- Pastoor Ohlleen 34 (hekwerk, kerk, tuin), 36;
- Schoolstraat 5 (kerk, kerkhof, toren).

In het plangebied bevinden zich de volgende gemeentelijke monumenten:

- Den Hamstraat 1, 44;
- Dorpsstraat 22/24;
- Hindersteinlaan 7, 36;
- Odenveltlaan 5;
- Pastoor Ohlleen 27, 33/35, 39/39A;
- Puntenburg 1;
- Schoolstraat 1;
- Stationsstraat 34, 36.

De archeologieaspecten komen in hoofdstuk 3 aan bod.

Conclusie en uitgangspunten ruimtelijke structuur

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.

Eenzijds dient de heldere hoofdstructuur van het plangebied, die voornamelijk bepaald wordt door de waterlopen, het groen en de belangrijkste infrastructuurlijnen, behouden te blijven. Anderzijds zijn juist de verschillen in de ruimtelijke structuur van de te onderscheiden (woon)gebieden kenmerkend en dienen ook deze te worden bewaard. Specifieke aandachtspunten hierbij zijn de lintbebouwing en de vrijstaande bebouwing.

Bij de lintbebouwing is het van belang dat de variatie in de bebouwing behouden blijft. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het behoud van de variatie in grootte en kapvorm van de woningen.

Bij de vrijstaande woningen is het niet zozeer van belang dat de bestaande woningen exact vastgelegd worden, maar dat het karakter van de buurt behouden blijft. Hierbij is naast maximale omvang van de woning, tevens de ligging van de woning op de kavel van belang.

Voor de wijken Hinderstein, Nieuwe Vaart en Odenvelt is onderzocht of het wenselijk is extra bouwmogelijkheden voor aanbouwen te bieden op de plekken die hiervoor geschikt zijn. Dit zijn met name aanbouwen aan zijgevels.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitwerking van deze uitgangspunten naar de bestemmingsregeling.



- rijksmonumenten
- gemeentelijke monumenten



figuur 6
monumenten

2.3 Functionele structuur

Wonen

Het grootste deel van het plangebied kenmerkt zich als een woongebied. In Vleuten wonen meer dan 7.000 inwoners. Het aantal woningen in de kern bedraagt 2.850. (bron: CBS statline, 2005). In Vleuten wonen voornamelijk gezinnen met jonge kinderen; daarnaast is er een relatief groot aandeel 55-plus-sers. De woningvoorraad bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. In Vleuten zijn tevens op diverse locaties appartementen aanwezig. Deze appartementen bevinden zich met name in het midden van het plangebied.

Ondanks het hoge aandeel 55-plussers is het aantal seniorenwoningen beperkt. De vraag overtreft het aanbod ruimschoots. Onder senioren in Vleuten is er behoefte aan passend woningaanbod in de eigen wijk. Aanvullende huisvesting voor senioren is zeer wenselijk, ook ten behoeve van doorstroming.

In het kader van het Wijkouderenenperspectief blijkt dat er vooral behoefte is aan een variabel woningaanbod naar eigendomsverhouding en prijsniveau, kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, geen grote clustering van seniorenhuisvesting, een korte afstand tot voorzieningen en woningen met zorg op maat. Bovendien is het van belang dat er geen "seniorenstempel" op een complex geplakt wordt. De woningen moeten voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Het gaat hierbij om zogenaamde levensloopbestendige woningen die op de langere termijn flexibel inzetbaar zijn.

Van belang is dat de wijk niet het exclusieve domein wordt voor bewoners met een hoger inkomen. Binnen nieuwe projecten moet gekeken worden naar het realiseren van sociale woningbouw in combinatie met koopwoningen.

– Woonservicezone

In het kader van het beleid voor Wonen-Welzijn-Zorg zijn onder andere afspraken over de huisvesting van groepen die zorg en welzijn nodig hebben. Bijvoorbeeld senioren, gehandicapten, opvang, psychiatrie, dak- en thuislozen etc. Het programma Wonen-Welzijn-Zorg krijgt concreet gestalte in het concept van de woonservicezone. Dit is een (sub)wijk van circa 10.000 bewoners die, ongeacht leeftijd, leefstijl en behoefte aan zorg of ondersteuning, aanspraak kunnen maken op een geïntegreerd aanbod van huisvesting en voorzieningen voor welzijn, zorg en service. Hierbij is de openbare ruimte de verbindende schakel. Inmiddels zijn in 10 (sub)wijken, waaronder Vleuten, initiatieven genomen om tot een woonservicezone of levensloopbestendige wijk te komen.

In de Visie Wonen 2030 en de Nota Wonen is aangegeven dat het van belang is de woningvoorraad op peil te houden. Bij uitbreiding van de woningvoorraad dienen kwalitatief goede woningen te worden gerealiseerd die complementair zijn aan de bestaande voorraad.

Detailhandel, horeca en dienstverlening

De detailhandel vormt een dynamische markt, er is voortdurend sprake van veranderingen in het draagvlak, de consumentenvoorkeuren en het aanbod. Vleuten zal in deze dynamiek mee moeten gaan, en heeft met het centrumplan de mogelijkheid dat in één keer recht te trekken, waarmee zij dan weer minimaal 10 tot 15 jaar vooruit kan. Ten slotte speelt de wens tot vernieuwing al een groot aantal jaren. Er is haast geboden om de verdere marktpositie verder niet te verliezen.

De dynamiek is zeker zichtbaar in een omgeving met veel VINEX-woningbouw. Er zal met het centrumplan rekening gehouden worden met de verwachte woningbouw in de buurt Haarzicht. Tijdelijk kan nog geprofiteerd worden van de koopstromen vanuit Vleuterweide. Voorwaarde is het winkelaanbod in Vleuten niet te groot te laten worden om niet te veel blijvende aantrekkingskracht uit te oefenen op deze woningnieuwbouw.

In het plangebied bevindt zich diverse detailhandel, dienstverlening en horeca. Deze voorzieningen zijn voornamelijk geconcentreerd aan de Dorpsstraat, het Dorpsplein, de Hindersteinstraat, de Pastoor Ohlhaan en Stationsstraat. Het is van belang het voorzieningenniveau te behouden en zo mogelijk te versterken. Hierbij is het van belang de detailhandel zoveel mogelijk te concentreren. Dit is nu in feite al het geval. Er is ruimte voor uitbreiding van het aantal vierkante meters detailhandel van circa 2.200 m² bvo waarvan circa 1.000 m² bvo dagelijkse detailhandel en 1.200 m² bvo niet-dagelijkse detailhandel. Deze uitbreiding vindt plaats rondom het Hindersteincomplex. Er wordt gestreefd naar versterking van de horeca. De kwaliteit van de horeca is hierbij een aandachtspunt.

In de verdere ruimtelijke uitwerking zal bij de gewenste positionering van Vleuten-Centrum gemak centraal moeten staan: dat betekent gemak in aanbod (boodschappen en de frequente aankopen) en in bereikbaarheid, parkeren en het algehele verblijfsklimaat. De opgave luidt een maximale relatie te zoeken met de functies in de directe omgeving zodat die kunnen profiteren van de versterking van het centrumgebied.

Bedrijven en kantoren

Langs de historische linten en in zeer beperkte mate buiten deze linten, bevinden zich enkele bedrijven en kantoren. Binnen het plangebied bevinden zich geen (grootschalige) kantoren of bedrijven.

In het rapport Gemengde Stad, Sterke Stad is aangegeven dat het van belang is dat menging van de functies wonen, werken en voorzieningen in de woonwijken bevorderd wordt. Redenen hiervoor zijn onder andere het vergroten van de leefbaarheid van de stad en het bevorderen van wijkwerkgelegenheid.

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

Maatschappelijke voorzieningen

Uit een inventarisatie van de gemeente in het kader van het wijkvoorzieningenplan Vleuten-De Meern blijkt dat op dit moment geen grote verschillen in behoefte en aanbod of knelpunten van andere aard zijn, die direct ingrijpen noodzakelijk maken. Dit betekent niet dat de huidige voorzieningenstructuur volledig voldoet aan de toekomstige behoefte in Vleuten. Er is behoefte aan beperkte uitbreiding van onderwijsvoorzieningen. Bovendien is de huidige bebouwing van de aanwezige scholen deels dermate verouderd dat nieuwbouw wenselijk is.

Uit de inventarisatie is verder gebleken dat de groepen jeugd en ouderen aandacht behoeven. Het voorzieningenaanbod is niet toereikend om de problematiek rondom de jongeren het hoofd te bieden. Het aandeel ouderen in Vleuten is relatief groot en neemt de komende jaren nog meer toe. Het voorzieningenaanbod is daar (nog) niet op afgestemd.

Verkeer

- Algemeen ontsluiting autoverkeer

Utrecht gaat met het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (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 autosnelwegen en de primaire en secundaire assen;

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.

- primaire assen die de kerngebieden bereikbaar maken; het grootste deel van het autoverkeer naar de kerngebieden gaat via deze assen;
- secundaire assen die zorgen voor aanvullende bereikbaarheid van de kerngebieden.

De hoofdstructuur is via het GVVP vastgelegd en vormt uitgangspunt voor alle gemeentelijke plannen.

2. Door het stedelijk verkeer te bundelen op de hoofdstructuur ontstaan zo groot mogelijke verblijfsgebieden. In de wijken krijgen verkeersveiligheid en leefmilieu prioriteit. De wijkontsluitingswegen (50 km/h) zorgen voor de aansluiting van de wijken op de hoofdstructuur en een goede bereikbaarheid van de wijk- en buurtvoorzieningen (onder meer voor bevoorradend verkeer). Autoverkeer en het ontsluitend openbaar vervoer 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 zo veel mogelijk de landelijke principes van een duurzaam veilige weginrichting aan. Door deze principes te hanteren kan de automobilist snel herkennen op wat voor type weg hij zich bevindt.

- **Wijkverkeersplan Vleuten-De Meern 2006**

Het doel van het wijkverkeersplan is om samenhang te brengen in de te nemen verkeersmaatregelen in de wijk en zo de verkeersveiligheid te verbeteren en de leefbaarheid en de bereikbaarheid in de wijk te bevorderen. Het plan beschrijft de huidige verkeerssituatie en de toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast draagt het oplossingen aan voor een aantal verkeersknelpunten binnen de stedelijke randvoorwaarden en kaders en binnen het beschikbare budget. Voor de knelpunten die binnen het beschikbare budget niet kunnen worden opgelost, geldt het wijkverkeersplan als leidraad voor toekomstige projecten. De wijk Vleuten-De Meern heeft nauwe samenhang met de ontwikkelingen in Leidsche Rijn. De komende jaren wordt samen met Leidsche Rijn toegegroeid naar de eindsituatie die naar verwachting in 2015 zal zijn voltooid.

In de "Spelregels Wijkverkeersplannen" (vastgesteld door de raad), zijn de spelregels beschreven die aangeven hoe het wijkverkeersplan tot stand dient te komen. De basis voor deze spelregels wordt gevormd door de CROW¹⁾-methode "Samen verkeer plannen". In deze methode wordt met name aandacht besteed aan de wijze waarop bewoners en belanghebbenden bij verkeersprojecten kunnen worden betrokken.

In dit kader is in het plan aangegeven wat bewoners als knelpunten ervaren. Zo wordt met betrekking tot de hoofdinfrastructuur, hardrijden op de Parkweg, Rijndijk en Utrechtseweg en functievormproblemen op de Europaweg en Vleuterweide weg als knelpunt ervaren.

Knelpunten die genoemd worden ten aanzien van het langzaam verkeer in Vleuten, hebben vooral betrekking op de kwaliteit van de fietsvoorzieningen en in het geval van de Vleuterweide-Dorpeldijk en Odenveltlaan levert dit onveilige situaties op volgens de bewoners van Vleuten. Daarbij ontstaan er problemen met oversteken op de Hindersteinlaan en de Stationsstraat.

Daarnaast wordt de toenemende frequentie van passerende bussen op de Kennedylaan als knelpunt signaleerd.

De belangrijkste hinder omtrent parkeren is het parkeren langs de Pastoor Ohlilaan. Langsparkeren zorgt daar voor onoverzichtelijke situaties.

1) Het CROW is het landelijke kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur.

– Ontsluiting autoverkeer

Het plangebied wordt voor het autoverkeer ontsloten vanaf de A2 (Utrecht–Amsterdam). De Haarrijnse Rading, die aan de oostzijde langs het plangebied loopt, sluit direct aan op de A2. De in het zuiden van het plangebied gelegen Hindersteinlaan is de enige weg binnen het plangebied die aansluit op de Haarrijnse Rading. In de huidige situatie geldt voor De Tol, de Hindersteinlaan, de Odenveltlaan, de Dorpsstraat en de Schoolstraat een snelheidsregime van 50 km/h. Alle overige wegen zijn gecategoriseerd als toegangsweg binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 30 km/h.

De Hindersteinlaan, Dorpsstraat, Schoolstraat en Odenveltlaan zijn wegen die, naast een verzamel-functie, een doorgaande functie vervullen. De Schoolstraat heeft in de huidige situatie een functie voor het doorgaande verkeer naar de kern Haarzuilens en Maarssen. De verbindende functie voor de auto naar Maarssen komt te zijner tijd te vervallen. De Dorpsstraat heeft nu nog een ontsluitende functie voor het achterland gelegen ten westen van de kern van Vleuten. Deze ontsluitende functie moet na realisatie van de Verlengde Parkweg (planning 2009) overgenomen worden door de Stroomrugbaan en de Huis te Vleutenbaan.

De voornaamste ontsluitingswegen voor de verschillende delen van het plangebied zijn daarnaast voor het zuidwestelijk deel de Odenveltlaan en Dorpsstraat, voor het noordwestelijk deel de Multatulistraat en de Camphuysenstraat, voor Hinderstein de Professor Bronkhorstlaan en de Henri Dunantlaan en voor de wijk De Tol de wegen: Poortland, Wijnland, Heinsmaat, De Reit en Griendhoeve. De hoofdontsluiting van de wijk De Tol is vooral op de weg De Tol gericht, welke fungeert als wijkverzamelweg.

De Odenveltlaan vormt de verbindingsweg met onder andere De Meern en Vleuterweide en is krap gedimensioneerd. Mede om deze reden zijn in het verleden studies uitgevoerd naar de toekomstige verkeerstructuur van Vleuten.

De wegenstructuur in het gebied heeft vanouds een radiale wegenstructuur. De daaromheen liggende wijken kennen veelal een rasterstructuur. Er zijn maatregelen genomen om het doorgaande verkeer tussen onder meer de Schoolstraat en de wijk De Tol te voorkomen. De ontsluiting van het gebied voor het autoverkeer is goed.

In het toekomstige streefbeeld krijgen alle wegen binnen Vleuten een 30 km/h-regime, met uitzondering van de aan de oostzijde van het gebied gelegen weg De Tol. Er zijn plannen om te bezien of ook voor deze weg een 30 km/h-regime ingesteld kan worden.

– Algemeen 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.

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.

– Ontsluiting langzaam verkeer

Het langzaam verkeer vindt op alle wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h gemengd met het autoverkeer plaats, conform de uitgangspunten van het concept Duurzaam Veilig. De Hindersteinlaan, Odenveltlaan, Dorpsstraat en Schoolstraat hebben nu nog een maximumsnelheid van 50 km/h. Hier bevinden zich fiets(suggestie)stroken.

Daarnaast bevinden zich in het gebied enkele "doorsteken" voor het langzaam verkeer. Deze bevinden zich onder andere in de Hoevebuurt, de Boomgaardbuurt en tussen de Hindersteinlaan en de Hofland, parallel aan het water. Mede hierdoor is sprake van een goede ontsluiting voor het langzaam verkeer.

– Algemeen 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-lijnenennetwerk:

1. Een verbindend stelsel bestaand uit de volgende elementen:
 - bovenregionale treinen (HSL, Intercity's en sneltreinen) en interliners zorgen voor (in-)ternationale en interregionale verbindingen naar Utrecht;
 - Randstadspoor (RSS) verzorgt, aangevuld met streekbussen, het regionale openbaar vervoer;
 - 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 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 hemelsbreed 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.

– Ontsluiting openbaar vervoer

Per openbaar vervoer wordt het plangebied ontsloten door de treinverbinding tussen Utrecht en Leiden. De stoptreinen die halteren op station Vleuten doen dat onder andere ook in Utrecht Terwijde, Woerden en Alphen aan den Rijn. Een directe verbinding naar Rotterdam en Den Haag ontbreekt echter. Daarvoor is een overstap nodig op station Woerden.

Daarnaast wordt het plangebied ontsloten door busverbindingen die het plangebied verbinden met onder andere Utrecht, Maarssen, Kockengen en De Meern. Binnen het plangebied bevinden zich haltes bij het NS-station (Bottensteinweg) en op de Pastoor Ohlleen (ter hoogte van het Alenvelpark), op de Schoolstraat (ter hoogte van het Dorpsplein, ter hoogte van de Henri Dunantlaan en ter hoogte van de Rubenslaan), op de Tol (ter hoogte van De Reit) en op de Vrijthof (ter hoogte van de Kleine Hof).

Het station Vleuten zal op termijn onderdeel uit gaan maken van het Randstadspoor. Een concept ter verbetering van het railvervoer in de Utrechtse regio met hoge frequenties, snel materieel en nieuwe stations ter ontsluiting van VINEX-locaties. De invoering hiervan is onder andere afhankelijk van de oplevering van de hiervoor benodigde (spoor)infrastructuur. Op korte termijn zal het spoor tussen Utrecht en Woerden worden verdubbeld en zal een verplaatsing van het huidige NS-station plaatsvinden (circa 300 m in westelijke richting). Daarnaast zal worden voorzien in een OV-route via de Kennedylaan en in een drietal fietstunnels onder het spoor op de grens (en deels buiten) het bestemmingsplan. Zowel het spoor als het station bevinden zich buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

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

Groen, openbare ruimte en recreatie

De aanwezigheid van groen is belangrijk voor het welzijn, het welbevinden, de economie en het milieu. In een verstedelijkte omgeving is groene kwaliteit een essentieel aspect van de openbare ruimte. Recreatie, landschap en natuur zijn de drie hoofdfuncties in de hoofdgroenstructuur.

Rondom Vleuten liggen 4 groene gebieden van belang:

- het buitengebied met het landinrichtingsplan Haarzuilens;
- de ecologische verbindingszone onderlangs de Haarrijnse plas;
- het in ontwikkeling zijnde Leidscherijn park;
- het Bosje van Goes aan de noordwestkant van Vleuten.

Groene elementen die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur (op basis van historie, karakteristiek, omvang) zoals langs de linten, vallen onder groenvoorziening of krijgen een bijzondere aanduiding. De belangrijkste groene eenheid wordt gevormd door het gebied rond de Hindersteinlaan (Dr. Fizaanplantsoen/Alenveltpark en Kloosterweide) met daarin de losse bebouwing. Aan de zuidwestzijde van Vleuten ligt het dierenpark. Deze plekken hebben een duidelijk parkachtig karakter. Centraal in de kern ligt het plantsoen rond de kerk en het Platanenplein.

Naast deze parkachtige delen en doorgaande delen, zijn er her en der in de wijken kleinere losse groene eenheden aanwezig, die met name ontspanning en spelmogelijkheden herbergen. Hieronder worden deze kort beschreven.

- Smalle Themaat

De Smalle Themaat is voor natuur en landschap een zeer waardevolle boomlaanstructuur. De recreatief aantrekkelijke route sluit aan op het Jac. P. Thijsseint rondom het Leidscherijnpark, en voert recreanten naar het buitengebied van Haarzuilens. Het groen en de watergang langs de zuidkant dragen bij aan het groene karakter van de Smalle Themaat.

- Vleutense Wetering

De Vleutense Wetering slingert nu door de dorpskern van Vleuten. Met name middenin het dorp heeft de wetering harde oevers. Daar waar de oevers reeds groen zijn, zullen deze in de toekomst in het kader van een Groene Webproject natuurvriendelijker gemaakt worden. Dit zal tevens de beleving van het water en de waterkwaliteit ten goede komen.

- Lindehoeve

De waterrijke omgeving van de Lindehoeve is van waarde voor watergebonden natuur zoals amfibieën en vissen.

- Vincent van Goghlaan

De groene hoekpunt bevat een interessante flora. Deze groene punt is een goede stapsteen voor vogels, vlinders en amfibieën.

- Historische linten

Rondom de kern Vleuten zijn nog een aantal historische linten aanwezig die een schakel vormen tussen de bebouwing en het omliggende landschap. Hier zijn de weidsheid van het landschap en de historische kavelstructuur duidelijk ervaarbaar. Deze linten worden veelal begeleid door een enkele of dubbele bomenrij zoals langs de Dorpsstraat (en Vleutense Wetering), Smalle Themaat en gedeeltelijk langs de Pastoor Ohlhaan. Deze specifieke kwaliteiten dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden.

– Haarzicht

Bij de verdere uitwerking van de plannen rondom Haarzicht wordt de groenstructuur van het buitengebied en het bestaande groen in Vleuten (Bosje van Goes) met elkaar verbonden. Zo worden de gevolgen van de woningbouw zoveel mogelijk geminimaliseerd voor groen.

– Snippergroen

Kleine "groentjes" in een straatprofiel (een enkele boom in een straat, overhoekje bij parkeerplaatsen en dergelijke) vallen onder de bestemming Verkeer-vervoer-verblijfsgebied. Rondom parken en grotere groenzones zal geen extra grond worden uitgegeven wanneer het ruimtelijk geen verbetering is en waardevolle groenelementen worden aangetast.

– Overige te benoemen groene kwaliteiten/karakteristieke groengebieden

- Historisch dorpsplein met groene kwaliteiten.
- Groene straatprofielen in de jaren '60-buurt.
- Groene hoofdstructuur met water in jaren '90-buurt.
- Waterrijk wonen aan rand Smalle Themaat.
- Groen doorzicht vanuit Dorpsstraat richting Haarrijnseplas.
- Voormalige klooster aan de Hindersteinlaan.

In de openbare ruimte moet ruimte zijn voor verschillende vormen van (laag)stedelijke recreatie. (Laag)stedelijke recreatie is een breed begrip waarbij gedacht kan worden aan trimroutes, fietsroutes, speelplaatsen, volkstuinten, kamperen in de stad en stadsboerderijen.

De Vleutense Wetering en de ecologische verbindingzone onderlangs de Haarrijnseplas, zijn belangrijke verbindingzones die mensen en de natuur het dorp in en uit begeleiden. De Vleutense Wetering heeft een watervoerende functie en verbindt de omliggende groene recreatiegebieden met de kern van Vleuten. Daarnaast zijn enkele meer lokale blauwe structuren aanwezig. De watergang vanaf de Hindersteinlaan richting Heinsmaat vertakt zich richting Wijnland en Vrijthof. Vanaf Vrijthof vertakt het water zich verder en deelt de wijk De Tol op in verschillende herkenbare buurtjes. Het water draagt in deze wijk extra bij aan de woonbeleving, omdat veel achtertuinen grenzen aan het water. De doorgaande groene structuur is met name gekoppeld aan dit water.

Natuur en water

Behalve de ruimtelijke en recreatieve waarde van het openbaar groen, is ook de ecologische kwaliteit van het groen voor de stad belangrijk. In de kadernota Stadsnatuur (1998) voor Utrecht is de Ecologische Infrastructuur (EIS) voor de stad vastgelegd. De EIS is samengesteld uit de belangrijkste groengebieden, het waternetwerk (kanalen, rivieren, singels, waterplassen e.a.) en het droge netwerk dat gevormd wordt door de groenstroken langs wegen en spoorwegen. In de EIS zijn kerngebieden en verbindingzones ingetekend die belangrijk zijn om de groene waarden in de stad te behouden.

Bomen

Het opstellen van een bomenparagraaf is vanaf november 2006 door het gemeentebestuur verplicht gesteld en is ontstaan uit de motie "Kappen met Kappen III". Het college heeft aangegeven dat in voorstellen en documenten die op ingrijpende projecten betrekking hebben, een bomenparagraaf wordt opgenomen. Als in een vroeg stadium van een project duidelijk is wat de consequenties voor de bomen zijn, kan het bestuur een juiste, goed overwogen beslissing nemen.

In de bomenparagraaf dienen de consequenties te worden aangegeven van een project op de bestaande bomen.

Vleuten kenmerkt zich door een groen imago. De identiteit wordt bepaald door de plantsoenen met bomen in gras. De verschillende buurten hebben karakteristieke laanbeplanting. Langs de Pastoor Ohlleen en Dorpsstraat komt laanbeplanting voor met lindes.

De Vleutense Wetering en de direct aangrenzende groengebieden en de Smalle Themaat zijn in het Groenstructuurplan Utrecht aangegeven als "wenselijke verbinding". Dat betekent dat voor deze groene linten er een nadruk ligt op de ontwikkeling en het versterken van het groene karakter, gekoppeld aan het onderdeel laten uitmaken van de langzaam verkeersroute.

In het centrumplan Vleuten wordt ingezet op het uitbouwen van de groenstructuur Vleutense Wetering/Pastoor Ohlleen/Dorpsstraat. Daarnaast wordt de Hindersteinlaan opnieuw heringericht waardoor een boodschappenplein ontstaat met een bladerdak. Hierdoor wordt ingezet op het uitbreiden van het groene beeld van Vleuten.

Gesteld kan worden dat de meest waardevolle groenstructuren en verbindingen behouden blijven en worden versterkt. In het kader van het opstellen van de verschillende nieuwbouwplannen wordt zoveel mogelijk gekeken op welke wijze het plan een bijdrage kan leveren om het groene boomrijke beeld van Vleuten te versterken.

In een bestemmingsplan worden de structurele groen- en watergebieden beschermd, de bomen zelf echter niet. Bescherming wordt geboden via het velvergunningsstelsel. De waardevolle bomenstructuren worden tevens aangegeven in de nadere uitwerking van de bomenvisie in de groenplannen per wijk.

Conclusie en uitgangspunten functionele structuur

De belangrijkste functie in het plangebied is wonen. Het is van belang deze functie te behouden en te versterken. Bij nieuwbouw is het van belang dat kwalitatief goede woningen worden gerealiseerd die complementair zijn aan de bestaande voorraad.

De aanwezige voorzieningen passen bij de huidige woonfunctie. Het is van belang ruimte te bieden voor menging van functies, waaronder kleinschalige bedrijvigheid. Detailhandel dient behouden te blijven en zoveel mogelijk geconcentreerd te worden. Er is uitbreiding mogelijk van circa 2.200 m² bvo, waarvan 1.000 m² bvo dagelijkse en 1.200 m² niet-dagelijkse detailhandel. Horeca kan in beperkte mate uitgebreid worden.

Er is behoefte aan enige uitbreiding van de maatschappelijke voorzieningen (onder andere scholen, wijkcentra). Bovendien is de bebouwing van de huidige scholen deels verouderd. Nieuwbouw is wenselijk. Bij uitbreiding van het areaal aan maatschappelijke voorzieningen dient aandacht besteed te worden aan voorzieningen voor jongeren en ouderen.

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 automobiliteit 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.

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.

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 geluidhinder 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 een 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

De kern Vleuten is gesitueerd ten noorden van de Spoorlijn Utrecht–Woerden en ten zuiden van de rijksweg A2. Verder wordt de kern Vleuten doorsneden door een aantal wegen (Hindersteinlaan, Dorpsstraat, Schoolstraat, Odenveltlaan en Stationsstraat). Deze infrastructuur zorgt voor de nodige geluidshinder in de kern Vleuten.

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven, 30 km/h-gebieden. 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 geluidhinder is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszones van De Tol, de Hindersteinlaan, de Odenveltlaan, de Dorpsstraat en de Schoolstraat. Alle overige wegen zijn gecategoriseerd als toegangsweg binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 30 km/h. De Haarrijnse Rading heeft een geluidszone van 400 m (4 rijstroken en buitenstedelijke ligging). De Tol, de Hindersteinlaan, de Odenveltlaan, de Dorpsstraat en de Schoolstraat hebben een geluidszone van 200 m (2 rijstroken en binnenstedelijke ligging).

In het plangebied worden de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

1. herontwikkeling raadhuis tot horecagelegenheid;
2. uitbreiding wijkservicecentrum en huisvesting bibliotheek;
3. functiemenging in de gemengde linten.

Horeca en bibliotheek zijn geen geluidsgevoelige functies. Akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig. Voor de in het bestemmingsplan voorgestane functiemenging van maatschappelijke functies, winkels en verschillende woningtypen in de gemengde linten is evenmin akoestisch onderzoek nodig. De bestaande bebouwing heeft in het geldende bestemmingsplan reeds een geluidsgevoelige bestemming of ligt aan een weg die geen wettelijke geluidszone heeft.

Spoorweglawaai

Er bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) 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. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het spoortraject Utrecht–Woerden (trajectnummer 580). De breedte van de geluidszone van dit traject bedraagt 500 m.

Binnen deze zone van 500 m zijn geen ontwikkelingslocaties opgenomen die door de Wet geluidhinder als geluidsgevoelig worden aangemerkt. Toetsing van de ontwikkelingslocaties aan de normen van de Wet geluidhinder met betrekking tot spoorweglawaai is daarom niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Op de industrieterreinen ten noordoosten van het plangebied zijn inrichtingen gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder (zogenoemde grote lawaaimakers). Voor deze industrieterreinen zijn op grond van de Wet geluidhinder geluidszones industrielawaai vastgesteld.

Buiten geluidszones industrielawaai mag de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Binnen zones industrielawaai geldt een onderzoeksplicht en mogelijk beperkingen voor nieuwbouw van woningen en andere gevoelige bestemmingen, vanwege een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) die op de gevel geldt. Nieuwe woningen en andere gevoelige bestemmingen binnen de zone op locaties waar de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein hoger is dan 50 dB(A), zijn slechts toelaatbaar in bijzondere situaties. Dit is alleen mogelijk indien de geluidsbelasting als gevolg van het industrielawaai ter plaatse 55 dB(A) of minder bedraagt.

Het plangebied ligt buiten geluidszones van de in de nabijheid gelegen industrieterreinen.

3.2 Milieuhinder bedrijvigheid

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 planregels is de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemening" opgenomen. Deze lijst laat zien welke bedrijven tot welke milieucategorie horen en in een bepaald gebied van dit bestemmingsplan toelaatbaar zijn (zie plankaart). De SvB "functiemenging" maakt onderscheid tussen bedrijven uit categorie A, B1, B2 en C. Bedrijven uit categorie A en B1 zijn zodanig weinig milieubelastend dat deze direct naast, of onder woningen voor kunnen komen. Bedrijven uit categorie B2 zijn ook toegestaan binnen een woonfunctie, maar dienen ruimtelijk gescheiden te zijn van gevoelige functies. Bedrijven uit categorie C zijn bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking. Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" wordt verwezen naar bijlage 2 van de planregels.

Algemene toelaatbaarheid

Bij het opstellen van deze milieuzonering is gebruikgemaakt van de SvB "functiemenging". Zoals reeds eerder is aangegeven, wordt bij de milieuzonering van aanwezige gebieden met functiemenging rekening gehouden met de bouwkundige situatie ten opzichte van milieugevoelige functies in het plangebied en de directe omgeving.

In dit bestemmingsplan worden alleen bedrijven uit categorie A, B1 en B2 toelaatbaar geacht. Bedrijven uit categorie C worden niet toegelaten omdat de gebieden in het plangebied geen van allen worden ontsloten door een weg die behoort tot de hoofdinfrastructuur. De algemeen toelaatbare categorieën van bedrijven zijn opgenomen op de plankaart.

Inventarisatie bestaande bedrijven

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In het plangebied zijn overwegend bedrijven in categorie A en B1 van de SvB "functiemenging" gevestigd. Deze bedrijven zijn toelaatbaar binnen een woonomgeving, omdat zij niet conflicteren met de woonfunctie.

In het gebied bevinden zich enkele bedrijven die niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid. Enkele bedrijven vallen in een hogere categorie dan algemeen toelaatbaar wordt geacht. Deze bedrijven krijgen een maatbestemming, daardoor zijn deze specifieke bedrijfsactiviteiten volgens het bestemmingsplan toegestaan. Gelet op de ligging van deze bedrijven en het huidige functioneren van dit bedrijventerrein acht de gemeente het niet wenselijk de betreffende bedrijven weg te bestemmen of te verplaatsen.

De volgende zittende bedrijven die niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid, zullen in dit bestemmingsplan specifiek worden bestemd en kunnen op deze manier doorfunctioneren.

adres	omschrijving	SBI-code	cat.	toelaatbaar	maatbestemming
Dorpsstraat 39	Van Dijk, metaalconstructiebedrijf. In de bedrijfshal worden metaalbewerkingactiviteiten (onder meer constructiewerk en apparatenbouw) uitgevoerd, waaronder lassen	284 - B1	B2	B2	-

adres	omschrijving	SBI-code	cat.	toelaatbaar	maatbestemming
	Verder vindt onderhoud plaats aan tuinmachines. Aanpandig is een bedrijfswoning aanwezig				
Den Hamstraat 13	Volgens Google zit hier geen bedrijf maar een woning			B2	W
Schoolstraat 47	Van Hees automobielbedrijf BV, autoherstelrichting. In dit bedrijf vindt onder meer onderhoud en reparatie van motorvoertuigen plaats	501, 502, 504	B1	B2	–
Schoolstraat 73	Loodgietersbedrijf Bosman	453	B1	B1	–
Schoolstraat 92	Koelbedrijf Wieman is gespecialiseerd in onderhoud en verkoop van koel- en vriesapparatuur en apparatuur ten behoeve van airconditioning. Het bedrijf zit er circa 7 jaar	5162	B1	B2	–
Hindersteinlaan 20	Dit is een tankstation met twee pompeilanden. Dit is geen bedrijf maar detailhandel	–	–	B2	DH

Conclusie

De bestaande bedrijven passen in de woonomgeving of kunnen door hun specifieke bestemming in het nieuwe bestemmingsplan doorfunctioneren. In dit plan wordt nieuwe bedrijvigheid tot maximaal categorie 2 toegestaan. Dit is eveneens passend in de woonomgeving.

3.3 Externe veiligheid

Bestaande situatie

Direct ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Utrecht–Woerden, die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant is. De snelwegen en de industriegebieden in de omgeving van Vleuten liggen op dermate grote afstand, dat hier wat betreft externe veiligheid geen rekening mee hoeft te worden gehouden.

Relevant beleid

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

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid (Bevi);
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

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

De normhoogte voor plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6} /jaar voor kwetsbare bebouwing.

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

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

Onderzoek en conclusie

Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor Utrecht–Vleuten/Woerden.

Van de huidige situatie zijn slechts gegevens bekend uit 1998 (bron: Risicoatlas Spoor 2001, realisatiecijfers 1998). Er vindt weinig verandering plaats in de vervoersintensiteit, zodat deze gegevens als richtlijn voor de situatie in 2006 kunnen dienen.

Resultaten plaatsgebonden risico berekend met het rekenprogramma IPO–RBM:

- 10^{-6} /j op 0 m;
- 10^{-7} /j op 17 m;
- 10^{-8} /j op 221 m.

Dit betekent dat bij de dichtstbijzijnde bebouwing (afstand circa 20 m van het spoor) het plaatsgebonden risico circa 10^{-7} /jaar bedraagt. Wanneer dit huidige vervoer met behulp van het rekenprogramma RBM II wordt berekend, ligt de 10^{-8} /jaar contour op 0 m afstand van het spoor.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van groepsrisico.

Voor de toekomstige situatie wordt op dit baanvak geen of nauwelijks groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen verwacht. Het bestemmingsplan voorziet niet in een sterke toename van de bevolkingsdichtheid. Daarmee voldoet het plan aan de normen voor externe veiligheid.

3.4 Geur

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 hoogte van de acceptabele geurbelasting is afhankelijk van het soort geur. Daarom verschilt de toegestane geurbelasting per soort bedrijf. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen).

Conclusie

In het bestemmingsplangebied is geen sprake van industriële geurhinder.

3.5 Luchtkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in de Wet luchtkwaliteit 2007 (hierna Wlk) opgenomen grenswaarden. De ontwikkelingen die binnen het plangebied worden mogelijk gemaakt (horeca, uitbreiding bibliotheek, detailhandel, gemengde bestemmingen en aan-huis-verbonden beroepen) kunnen mogelijk gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van de geplande functies is.

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wlk. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 3.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 3.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

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

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

Onderzoek en resultaten

Binnen het plangebied wordt de realisatie van nieuwe en de uitbreiding van een aantal bestaande functies in het centrum van Vleuten mogelijk gemaakt. Om deze ontwikkelingen te kunnen toetsen aan de Wlk is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving (bijdrage van de ontwikkeling) en tevens naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde functies¹⁾.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling een zeer beperkte bijdrage levert aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving. Langs geen van de ontsluitende wegen worden grenswaarden uit de Wlk overschreden.

Ook ter plaatse van de geplande ontwikkelingen wordt aan alle grenswaarden uit de Wlk voldaan in de prognosejaren (2010 en 2020).

Conclusie

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

1) Luchtrapportage Bestemmingsplan Vleuten intern concept Conform Besluit Luchtkwaliteit 2005, DSO Afdeling Milieu & Duurzaamheid; Bestemmingsplan Vleutenluchtrapport Vleuten, 10 oktober 2007.

3.6 Bodemkwaliteit

Bestaande situatie

Op basis van historische gegevens (luchtfoto's, Hinderwet, milieuvergunning etc.) is bekend dat er in het plangebied enkele verontreinigde locaties aanwezig zijn. Het plangebied bevat voornamelijk woonbebouwing. De meeste particuliere brandstoftanks zijn inmiddels gesaneerd. De gemeente heeft een uitgebreid onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de verontreinigde locatie rond de oude dorpskern. Sanering heeft plaatsgevonden.

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 en/of calamiteiten.

– Bodemsanering

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

– Bodembeheer

Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is moet niet viezer worden". Waar mogelijk, wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik.

Bij een aanvraag om bouwvergunning, een functiewijziging of aan- dan wel verkoop, dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht te worden. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of misschien zelfs een bodemsanering noodzakelijk is voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie.

– Boringsvrije zone

Een deel van het plangebied ligt in de boringsvrije zone die behoort bij de winning Leidsche Rijn. In de boringsvrije zone gelden regels voor het maken van boorputten, grond- en funderingswerken op een diepte van 40 m of meer. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de kleilaag die het onderliggende grondwater beschermt tegen verontreiniging. Binnen het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die tot 40 m diepte reiken.

Beoogde ontwikkelingen

Binnen het plangebied worden diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarbij gaat het om de uitbreiding van de bibliotheek, de realisatie van horeca in het voormalige raadhuis en functiemenging in de gemengde linten.

Conclusie

Aangezien deze nieuwe functies in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, dan wel op een beperkte binnenruimte van een bestaand gebouw, hoeft in het kader van het bestemmingsplan geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

3.7 Ecologie

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. Voor deze analyse is naast een literatuurstudie een veldbezoek uitgevoerd op 18 mei 2006.

Toetsingskader

- Beleid

Het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en bijvoorbeeld het Groene Hart. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt en is via de provinciale website te raadplegen.

- Normstelling

Flora- en faunawet

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

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

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de

weg staat. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor –voor zover vereist –geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV).

Bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet zal kunnen worden verkregen.

Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit het bebouwd gebied van de kern Vleuten ten noorden van het spoor Utrecht-'s-Hertogenbosch. Binnen het plangebied zijn, naast bebouwing met tuinen, ook grote parkachtige tuinen en de Vleutense Wetering aanwezig.

Beoogde ontwikkelingen

In het bestemmingsplan voor Vleuten worden in het centrum verschillende ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In alle gevallen betreffen het bouwwerkzaamheden (gehele nieuwbouw en aanbouwen), al dan niet voorafgegaan door sloop. Ook kunnen aan bestaande gebouwen nieuwe functies worden toegekend, wat ecologisch slechts een (zeer) beperkt effect heeft.

Huidige ecologische waarden

– Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een beschermd natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet of de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

– Soortenbescherming

- Gezien de voorkomende biotopen zijn beschermde en/of bijzondere wilde inheemse plantensoorten niet te verwachten binnen het bebouwde gebied. Ter plaatse van de ontwikkelingen zijn eveneens geen beschermde soorten waargenomen.
- Binnen het plangebied zijn geen bijzondere beschermde soorten zoogdieren te verwachten, met uitzondering van mol, egel en algemene soorten (spits)muizen. Ter plaatse van de ontwikkelingen van het winkelcentrum, het zorgcentrum en de brandweer zijn geen biotopen die geschikt zijn voor zoogdieren, alleen in de omgeving. Bij de sloop van de basisscholen om plaats te maken voor woningen, dient met broedvogels en eventueel gewone dwergvleermuis of laatvlieger rekening te worden gehouden. Ter plaatse van Spes Nostra hebben met name kleine grondgebonden zoogdieren een verblijf- of voortplantingsplaats. Voor vleermuizen is het ter plaatse ongeschikt.
- De amfibieën en vissen die voorkomen in het plangebied zijn algemene soorten, zoals kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en groene kikker. Ter plaatse van de ontwikkelingen is geen oppervlaktewater aanwezig, zodat geen van deze soorten een verblijfplaats hebben.

- Vogels in het plangebied betreffen algemene soorten die gebruikmaken van bebouwd gebied met tuinen, zoals koolmees, merel, kauw en spreeuw, maar ook zanglijster, winterkoning en pimpelmees.

Toetsing

In het bestemmingsplangebied worden geen grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt, op enkele bouw- en eventueel sloopwerkzaamheden na. Deze kunnen enkele soorten zoogdieren en vogels verstoren nabij de ontwikkelingslocaties en bij het slopen van de basisscholen dient bij sloop van gebouwen rekening te worden gehouden met vleermuizen. Hiernaar dient afzonderlijk onderzoek te worden gedaan.

In het gewijzigde Besluit beschermde plant- en diersoorten (Staatsblad 2004, 501) wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën beschermde soorten. De kleine grondgebonden zoogdieren en de amfibieën in en nabij het plangebied vallen in categorie 1 (algemene soorten). Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld.

Alle vogels vallen in categorie 2 (overige soorten). Hiervoor geldt een vrijstelling, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Er van uitgaande dat de initiatiefnemer ten tijde van de uitvoering niet beschikt over een goedgekeurde gedragscode, betekent dit dat voor deze soorten ontheffing moet worden aangevraagd. Aantasting en verstoring van vogels kan echter gemakkelijk worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen op te starten. Daarom wordt in de praktijk vrijwel nooit ontheffing verleend door het ministerie van LNV.

Soorten van categorie 3 betreffen vleermuissoorten, maar deze worden alleen aangetast als gebouwen (gedeeltelijk) worden gesloopt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat als werkzaamheden starten buiten het vogelbroedseizoen, ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig is, tenzij gebouwen worden gesloopt (in verband met vleermuizen).

Noch de Natuurbeschermingswet, noch de Flora- en faunawet staan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg. Nader veldonderzoek zal deze conclusie niet veranderen en wordt daarom niet nodig geacht.

3.8 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.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Het onderhoud aan de riolering wordt uitgevoerd door de gemeente Utrecht. De provincie is verantwoordelijk voor het grondwaterbeheer.

Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan, is in het kader van de watertoets schriftelijk vooroverleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf (kenmerk DSO 07.047345). Vervolgens zijn de opmerkingen van de waterbeheerder verwerkt in deze waterparagraaf. Daarna is het voorontwerpbestemmingsplan in zijn geheel (zowel toelichting, voorschriften als plankaart) voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden voor een definitief advies.

Beleidskader duurzaam stedelijk water

– Rijksbeleid

De hoofddoelstelling binnen de *Vierde Nota Waterhuishouding (NW4, 1998)* is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het stedelijk waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem.

Het rijk heeft met het kabinetsstandpunt *Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21^e eeuw, (WB21, 2000)* het advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw omarmd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren", en de ruimte die nodig is voor de wateropgave te reserveren.

De *Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000)* schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

Het *Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003)* 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 peilers van het akkoord. 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. Een en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

– Provinciaal beleid

Het *Waterhuishoudingsplan Provincie Utrecht, 2004* 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.

– Beleid waterbeheerder

In de *Waterstructuurvisie (2002)* van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 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.

Het *Waterbeheersplan 2003–2007 (2004)* van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden beschrijft de doelstellingen en het beleid voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer. Algemene doelstellingen van het beleid 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.

Gemeentelijk beleid

Het Waterplan gemeente Utrecht (2005) 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:

1. geen bronnen van verontreiniging meer in het Kromme Rijngebied;
2. de diffuse verontreiniging van water is vergaand teruggebracht;
3. alle puntbronnen zijn bekend en grotendeels gesaneerd;
4. schoon en verontreinigd hemel-, grond- en oppervlaktewater zijn gescheiden;
5. er is geen wateroverlast vanuit het Kromme Rijngebied;
6. Utrecht kan veel meer hemelwater aan;
7. de stad bezorgt stroomafwaartse gebieden geen wateroverlast;
8. de waterketen is geoptimaliseerd;
9. het water is een volwaardig onderdeel van de leefomgeving;
10. 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 gebruiken. 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

Bodem en grondwater

Het maaiveld in het plangebied varieert tussen circa NAP + 0,6 m tot NAP +1,3 m. De bodem bestaat voornamelijk uit rivierafzettingen. Vanaf maaiveld tot circa 1,5 m–mv (meter minus maaiveld) bestaat de grondslag uit zware zavel tot lichte klei. Hieronder wordt tot circa 4 m–mv klei aangetroffen, gevolgd door een veenlaag tot circa 5 m–mv. Deze afzettingen behoren tot de deklaag. Hieronder begint het eerste watervoerend pakket, waarbij de grondslag voornamelijk uit zand bestaat.

De grondwaterstand in genoemde deklaag fluctueert sterk volgens de bodemkaart van Nederland. De gemiddelde grondwaterstand in de deklaag bevindt zich tussen minder dan 0,4 m en meer dan 1,2 m beneden maaiveld. Van de ondiepe waterstand zijn geen meetgegevens beschikbaar. Binnen de grenzen van het plangebied zijn sinds augustus 2002 met een frequentie van twee maal per dag de grondwaterstand in het eerste watervoerende pakket op een diepte van circa 7 m–mv gemeten. In onderstaande tabel zijn de gemeten grondwaterstanden weergegeven. Het grondwater in het eerste watervoerende pakket ter plaatse van de locatie stroomt in noordwestelijke richting.

Een deel van het plangebied ligt in de boringsvrije zone die behoort bij de winning Leidsche Rijn. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de kleilaag die het onderliggende grondwater beschermd tegen verontreiniging. Daarom gelden in de boringsvrije zone regels voor het maken van boorputten, grond- en funderingswerken op een diepte van 40 m of meer.

peilbuis	maaiveld (m NAP)	gemiddelde GWS (m NAP)	gemiddeld hoogste GWS (m NAP)	gemiddeld laagste GWS (m NAP)
906	+ 0,9	- 0,5	- 0,1	- 0,7
907	+ 1,2	- 0,9	- 0,4	- 1,1
908	+ 1,5	- 0,6	- 0,2	- 1,0

Er is sprake van een infiltratiegebied.



Figuur 7 Watersysteem

– Oppervlaktewatersysteem

In het plangebied ligt een aantal watergangen, waaronder drie hoofdwaterringen, namelijk de Vleutense Wetering, de watergang langs de Heinsmaat/Wijnland en de watergang tussen de Houtwerf en de Frederik van Eedenstraat. De belangrijkste aan- en afvoerende watergang hiervan is de Vleutense Wetering.

Het plangebied is gelegen in een viertal peilvakken, waarvan het grootste peilvak een waterpeil heeft dat varieert tussen NAP +0,1 m (zomerpeil) en NAP -0,05 m (winterpeil). De andere drie peilvakken hebben vaste peilen van NAP 0,0 m, NAP -0,2 m en NAP -0,3 m. De Vleutense Wetering zorgt voor de aan- en afvoer van oppervlaktewater naar de wateren in de wijk Vleuten. Water wordt via gemaal Vleuterweide vanuit de Leidsche Rijn aangevoerd. Centraal en in het noord(oost)en van het plangebied liggen daarnaast een aantal doodlopende watergangen. Binnen het wijkwatersysteem ligt het in de jaren '90 aangelegde autonome watersysteem van De Tol. Dit systeem wordt reeds gevoed door hemelwater dat ter plekke wordt opgevangen en geborgen. Het systeem heeft een noodafvoer naar de polder ten noorden van de Smalle Themaat.

In of langs het plangebied bevinden zich geen waterkeringen.

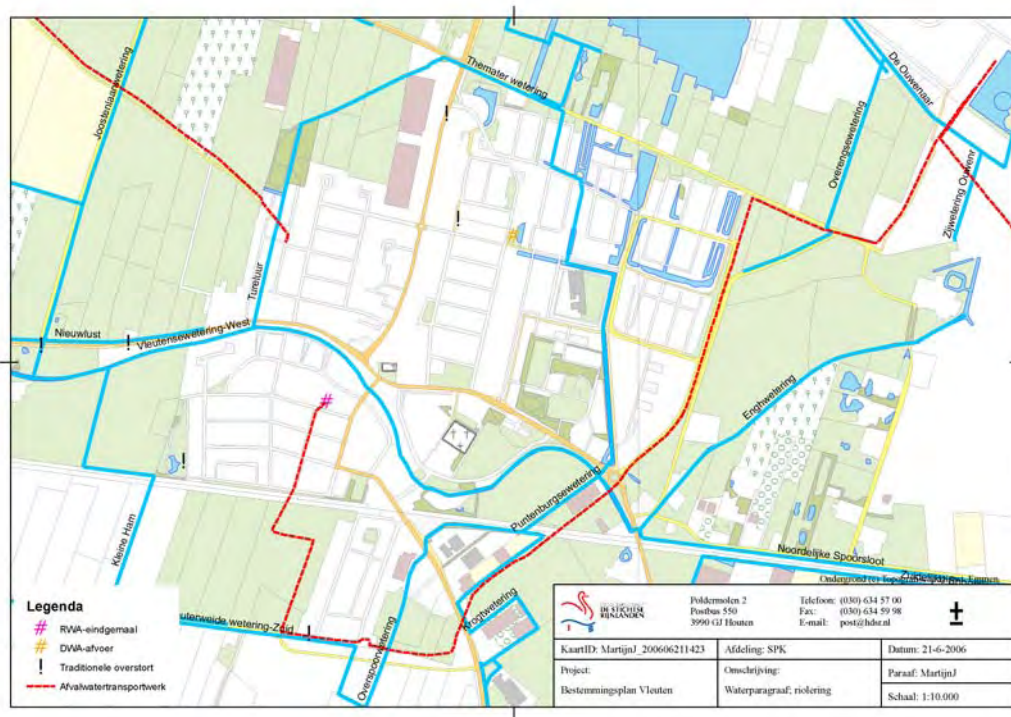


Figuur 8 Waterhuishouding

– Riolering en waterkwaliteit

Het algemene beeld van de waterkwaliteit in de hoofdwatgangen is dat vrijwel alle parameters het maximaal toelaatbaar risico (MTR) overschrijden. De oorzaken zijn diffuse verontreinigingen vanuit stedelijk gebied, nutriënten en bestrijdingsmiddelen vanuit de landbouw en puntlozingen (riooloverstorten en rwzi's). Een aanzienlijk deel van de verontreinigingen is buiten het plangebied in het oppervlaktewater terechtgekomen.

Binnen het plangebied zijn twee typen rioolstelsels aanwezig: gemengd en verbeterd gescheiden (VGS). Zuidwest Vleuten is gemengd gerioleerd en dateert voornamelijk uit de periode 1950–1965. In 2003 zijn meerdere rioolverzwaringen doorgevoerd. Noordoost Vleuten heeft een VGS wat is aangelegd rond 1995–1997. De scheiding is de denkbeeldige lijn Schoolstraat–Henri Dunantlaan–Prof. Bronkhorstlaan–Hindersteinlaan. Het gemengde stelsel in het plangebied heeft twee riooloverstorten, ter plaatse van de Henri Dunantlaan en de Ridderhoflaan. Achter beide overstorten liggen bergbezinkbassins. Aan de Broederschaplaan bevindt zich het hoofdrioolgemaal met droge opstelling, dat via een persleiding ten zuiden van Vleuten langs de Vleuteweideweg en De Tol afvoert naar afvalwaterzuiveringsinrichting Leidsche Rijn (awzi). De beheerder van de gemengde riolering en het VGS is de gemeente Utrecht. Het hoofdrioolgemaal is in beheer van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.



Figuur 9 Riolering

Toekomstige situatie

– Autonome ontwikkeling waterhuishouding

In de toekomst zal de waterhuishouding van het hoofdstelsel anders lopen. Door de realisatie van het watersysteem van de VINEX-locatie Leidsche Rijn zal de aan- en afvoer van het oppervlaktewater niet meer vanuit het kanaal de Leidse Rijn plaatsvinden maar vanuit een autonome nieuw in te richten watersysteem ten noorden van het plangebied. Dit watersysteem wordt gevoed door het hemelwater dat in het gebied wordt opgevangen en geborgen. De stroomrichting zal omdraaien. Het oppervlaktewaterpeil zal onder invloed van de natuurlijke omstandigheden fluctueren tussen +0,05 m NAP en -0,15 m NAP. De wijkwatergangen voeren af naar de polder ten noorden van de Thematerweg, waar een recreatie- en een natuurplan worden gerealiseerd. Het watersysteem De Tol zal met de komst van het watersysteem van Leidsche Rijn niet worden gewijzigd.

– 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 een drietal kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

1. herontwikkeling raadhuis tot horecagelegenheid;
2. uitbreiding wijkservicecentrum en huisvesting bibliotheek;
3. functiemenging in de gemengde linten.

Voor alle locaties geldt dat deze in de oude kern van Vleuten plaatsvinden en dat de genoemde ontwikkelingen thans geheel zijn verhard met bebouwing of bestrating. Met het oog op de waterhuishouding is het van belang om 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.

Overtollig hemelwater, afkomstig van schone oppervlakken, zal in de toekomst worden afgekoppeld door bij de huidige ontwikkeling deze oppervlakken reeds aan te sluiten op een gescheiden afvoerstelsel, zodat bij toekomstige vervanging van het bestaande gemengde hoofdriool door een gescheiden stelsel hier eenvoudig op kan worden aangesloten. Uiteindelijk zal dit relatief schone water afgevoerd worden naar het oppervlaktewater elders. Deze maatregel zorgt ervoor dat schoon hemelwater niet wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Een mogelijke ontwikkeling ter plaatse van de Hindersteinlocatie, ook wel het paardenveldje genoemd, is thans niet voldoende concreet om in het bestemmingsplan te kunnen worden opgenomen. Voor een mogelijke toekomstige ontwikkeling zal te zijner tijd een afzonderlijke planologisch-juridische procedure worden gevoerd.

– **Beheer en onderhoud**

In de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden staat bepaald dat een zone langs watergangen vrij van obstakels moet worden gehouden. Deze beschermingszones van 5 m voor hoofdwatertgangen en 2 m voor overige watergangen is noodzakelijk om beheer en onderhoud van de watergangen efficiënt en tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten uit te kunnen voeren. Voor werkzaamheden in of nabij watergangen is een Keurvergunning van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden vereist.

– **Water en waterstaatsdoeleinden in het bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan worden de watergangen primair als "water" bestemd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishouding. De inrichting en zeer geringe aanpassingen van de waterhuishouding voldoen aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

3.9 Archeologie

Kasteel Bottestein

De oudst bekende vermelding van het langs de Vleutense Wetering gelegen kasteel dateert uit 1469. Het kasteel is vermoedelijk iets ouder. Indien naar de tekeningen gekeken wordt, zou een datering voor de stichting van het kasteel aan het begin van de 15^e of eind 14^e eeuw mogelijk kunnen zijn. Een tekening uit de 17^e of 18^e eeuw geeft de 16^e-eeuwse situatie aan. Op de tekening is een laag ommuurde binnenplaats te zien die bereikbaar is via een houten brug over de gracht. Daarachter staat een gebouw van twee verdiepingen met een zolderverdieping onder een zadeldak en gekantelde borstwering. Links hiervan staat een vooruitspringende toren met drie verdiepingen en een zolderverdieping onder een zadeldak en een gekantelde borstwering. In de hoek tussen de toren en het hoofdgebouw is een traptoren gebouwd.

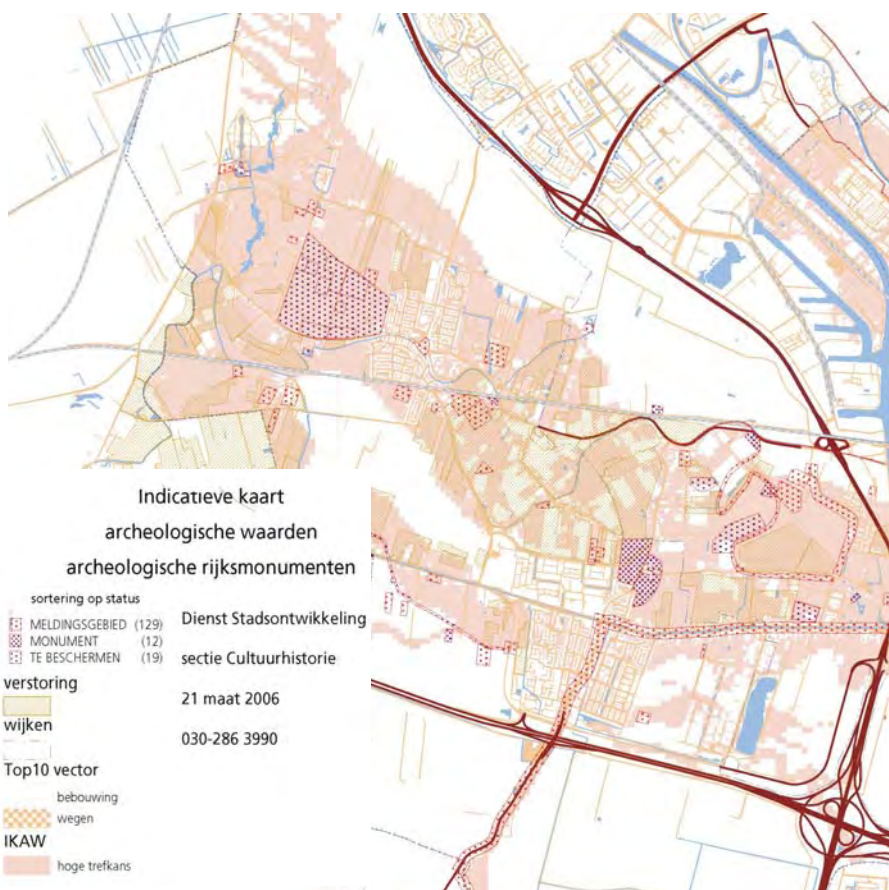
Het is niet geheel duidelijk wanneer het kasteel is gesloopt. Vermoedelijk is het kasteel kort voor 1731 grotendeels gesloopt met uitzondering van de onderste verdieping van de woontoren. Vermoedelijk is bij de sloop de gracht gedempt. Op de kadastrale kaart van 1832 is deze onderbouw en de bij het kasteel behorende boerderij nog te zien.

In ongeveer 1930 is ongeveer op de plaats waar het kasteel stond een landhuis gebouwd, het tegenwoordige pand Stationsstraat 44-46.

Kasteel Zuileveld

Een tweede belangrijke middeleeuws complex lag ten noorden van de kerk en ten oosten van de Schoolstraat. Het betreft het laatmiddeleeuwse complex Zuileveld. In tegenstelling tot Bottestein is over dit complex buitengewoon weinig bekend.

In april 2006 heeft het bedrijf RAAP¹⁾ de opdracht gekregen een verkennend bureauonderzoek en een karterend booronderzoek naar de resten van beide kastelen uit te voeren. De onderzoeken hebben voor Bottestein vooral de resten van de gracht in kaart gebracht en enkele resultaten duiden waarschijnlijk op de woonboerderij op de voorburch. Het kasteel ligt waarschijnlijk onder de huidige bebouwing. De resultaten ter plaatse van het kasteel Zuileveld duiden op bebouwing, zoals deze in het kadaster was aangegeven, de exacte ligging is niet vastgesteld. Bovendien zijn enkele aanwijzingen gevonden dat het terrein reeds in de late prehistorie en Romeinse tijd werd bewoond, al zijn de sporen wel verstoord. Geofysisch onderzoek zal meer van de historie van Zuileveld duidelijk maken en is gezien de sloop van de huidige bebouwing zeer gewenst.



Figuur 10 Archeologische Waardenkaart

Conclusie

Aangezien de resten in de ondergrond goed bewaard zijn gebleven, is tot het aanwijzen van een zone met een aanlegvergunningstelsel overgegaan.

1) RAAP-rapport 1370, Kasteelterreinen Bottenstein en Zuilenveld te Vleuten, Gemeente Utrecht, Archeologisch vooronderzoek, augustus 2006.

3.10 Kabels en leidingen

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied. Wel zijn er lokale kabels en leidingen aanwezig.

Over het plangebied loopt een straalverbindingsspad van de KPN-Telecom. Onder straalverbindingsspaden geldt een maximale bouwhoogte van 30 m. Gezien de maximaal toegestane bouwhoogte, is deze niet van invloed op het bouwen in een bestaande woonwijk.

4 Planbeschrijving

Voor Vleuten is een centrumplan opgesteld. Een deel van de hierin benoemde ontwikkelingen is mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Aangezien voor een aantal ontwikkelingen nog geen concrete plannen zijn, kunnen deze nog niet juridisch mogelijk gemaakt worden. Deze ontwikkelingen zijn hieronder alleen beschreven.

Naast de ontwikkelingen uit het Centrumplan is 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 het totale Centrumplan op hoofdlijnen beschreven en wordt specifiek ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen.

4.1 Algemeen

Ruimtelijke uitgangspunten

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

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. Er is voor gekozen de hoofdbebouwing vast te leggen. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen die ondergeschikt zijn qua vorm en uitstraling zijn buiten de bouwvlakken gelaten en vallen daarmee onder erfregeling. De bergingen en aanbouwen aan de voorgevel kunnen in een aantal gevallen vernieuwd worden, maar niet vergroot. Dit betreffen de bestaande bergingen en aanbouwen die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Er zijn in het bestemmingsplan 2 lintenregelingen opgenomen. De eerste lintenregeling geldt voor de Schoolstraat en Stationsstraat west. Hierbij is enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk. De tweede regeling geldt voor de overige linten. De verschillende karakteristieken van deze linten zijn beschreven in hoofdstuk 2. De karakteristieken van de linten waarvoor de tweede lintenregeling geldt, zijn zoveel mogelijk vastgelegd op de plankaart.

Voor de vrijstaande bebouwing (Odenveltpark en Poortlaan/Bronkhorstlaan) is eveneens een andere regeling opgenomen. Hieronder wordt daar uitgebreider op ingegaan.

– Lintbebouwing

Bij de lintbebouwing is het van belang dat de variatie in de bebouwing behouden blijft. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het behoud van de variatie in grootte van de woningen, de kavelgrootte en de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen.

Lintbebouwing 1 (Schoolstraat en Stationsstraat-west)

Binnen dit lint zijn relatief veel veranderingen mogelijk zonder de karakteristiek van het lint aan te tasten. Er is ruimte voor variatie aan typologieën, kaprichingen en massa. Voor dit lint is een algemene bebouwingsregeling opgenomen, waardoor uitbreiding of verandering van de woningen mogelijk is. De woningen mogen maximaal 10 m breed en maximaal 12 m diep zijn. De bestaande bouwhoogten dienen behouden te blijven. Gezien de ruime maat van de kavels mag hier (evenals bij de andere linten) meer erfbebouwing gerealiseerd worden dan in de rest van Vleuten. Deze erfbebouwing moet op minimaal 3 m achter de voorgevel gerealiseerd worden om het open karakter van de bebouwing te bewaren.

Lintbebouwing 2 (Stationsstraat-oost, Centrum, Stationsstraat-noord en Dorpsstraat)

De grote variatie in het lint wordt behouden. Uitbreiding van hoofdgebouwen is niet mogelijk. Er is een bebouwingsvlak opgenomen voor de hoofdbebouwing. De bestaande bouwhoogten zijn vastgelegd. Op de grotere kavels worden meer erfbebouwingsmogelijkheden toegestaan. Om het water zichtbaar te houden dient er 1 m uit de bestemming Water worden gebouwd.

De open ruimtes moeten zoveel mogelijk blijven bestaan. Om het open karakter te behouden, dient de erfbebouwing op minimaal 3 m achter de voorgevel gerealiseerd te worden.

Om de visuele relatie tussen de Dorpsstraat en de woonbuurtjes ten zuiden van de Wetering open te houden en de beleving van het water te behouden, is op een aantal percelen geen bebouwing toegestaan. Hier is de aanduiding (z) opgenomen op de plankaart.

– Wonen 1

De bestemming Wonen 1 geldt voor een drietal locaties: Odenveltlaan, Haarpad en Poortlaan/Bronckhorstlaan. Het gaat hierbij om vrijstaande woningen op ruime kavels. Bij deze vrijstaande woningen is het niet zozeer van belang dat de bestaande woningen exact vastgelegd worden, maar dat het karakter van de buurt behouden blijft. Er zijn hier veel verschillende woningen gerealiseerd, met verschillende oppervlakten en hoogten. Het karakter wordt bepaald door de losse structuur en de groene uitstraling (onder andere door diepe voortuinen). Deze open structuur en groene uitstraling wordt behouden door de maximale omvang van de woning vast te leggen evenals de ligging van de woning op de kavel. Het gaat hierbij om een minimale afstand tot de straat en een minimale afstand tussen de woningen.

De hoofdgebouwen moeten binnen de bouwperceelsgrens worden opgericht. De onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen bedraagt minimaal 4 m. Indien er bestaande aaneengesloten bebouwing aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan mogen de hoofdgebouwen aaneengebouwd zijn.

De oppervlakte van de woningen met aan- en uitbouwen is afhankelijk van de kavelgrootte. Bij de Odenveltlaan mag het perceel voor maximaal 25% worden bebouwd tot een maximale oppervlakte van 200 m², bij het Haarpad tot maximaal 25% van het perceel met een maximum van 150 m² en bij de Poortlaan/Bronckhorstlaan tot maximaal 40% van het perceel met een maximum van 150 m². De erfbebouwingsregeling is ruim opgesteld voor de woningen. De bijgebouwen dienen aan de woningen te worden gebouwd.

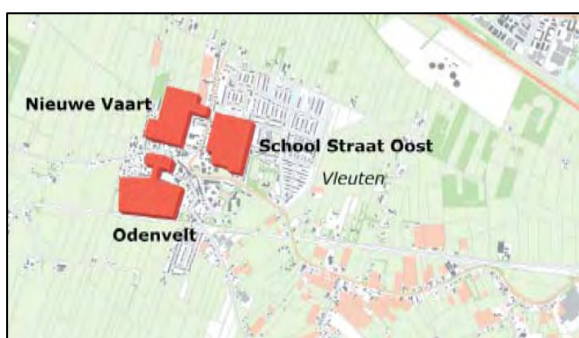
– Uitbreiding bestaande woningen

Een groot deel van de woningvoorraad in Vleuten en De Meern is in de jaren '60 gebouwd. Voor de jaren '60-wijken in Vleuten zijn de volgende wijken onderzocht: Nieuwe Vaart, het gebied rond de Albert Schweitzerlaan en het gebied rond de Odenveltlaan. Er is onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor de realisatie van aanbouwen aan de woningen. Dit onderzoek is weergegeven in de notitie "Extra woonruimte in een groene buurt; aanbouwen aan zijgevels van jaren '60-woningen in Vleuten en De Meern".

Deze buurten bestaan uit eengezinswoningen in rijtjes, welke in strokenverkaveling of open bouwblokken zijn geplaatst. De buurten hebben een dorpse uitstraling die bepaald wordt door de vele bomen, grasstroken en de hagen op de erfgrenzen. Het groene beeld is een kenmerk en kwaliteit van de buurten en zal behouden moeten blijven.

De hoekwoningen hebben allen eenzelfde opbouw en bestaan uit eengezinswoningen uit rijen. Rijen die achter elkaar zijn geplaatst, worden van elkaar gescheiden door een garage. Alle stroken hebben een maat van circa 40 m. De open verkaveling en de lengte van de bouwblokken zijn belangrijke karakteristieken van de wijk. Bij de kopwoningen vindt vaak parkeren op eigen terrein plaats. Met kopwoningen worden de woningen bedoeld die zich aan het einde van een rij woningen bevinden.

Voor de kopwoningen worden er regelmatig aanvragen gedaan voor aanbouwen aan de zijgevel. Deze bouwaanvragen passen vaak niet in de vigerende bestemmingsplannen. In het verleden is regelmatig medewerking verleend aan bouwinitiatieven die afweken van het bestemmingsplan. In het onderzoek is een helder toetsingskader geformuleerd voor dergelijke aanbouwen.

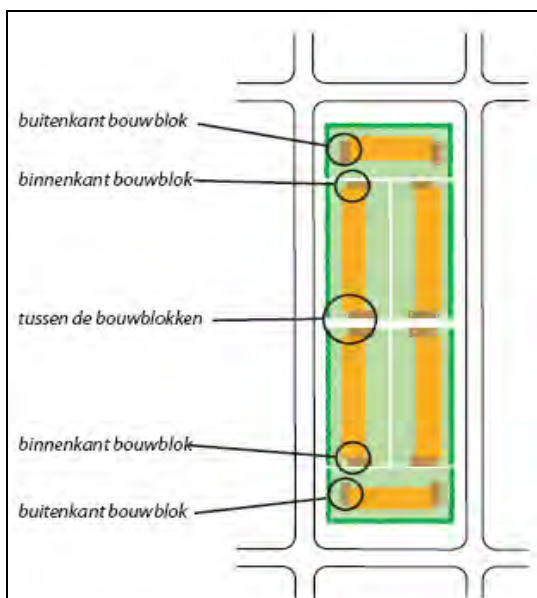


Figuur 11 Studiegebieden extra woonruimte



Foto 7

In Vleuten komen de wijken Schoolstraat Oost, Nieuwe Vaart en Odenvelt (zie figuur 11) in aanmerking voor het bieden van mogelijkheden voor extra bouw mogelijkheden (ten opzichte van de standaardregeling) voor aanbouwen. Het gaat hierbij om aanbouwen van één bouwlaag met kap en van twee bouwlagen met een kap (zie foto 7). De aanbouwen van twee bouwlagen met kap zijn toegestaan aan de kopgevels die aan de buitenkant van het bouwblok liggen. Hiermee worden de gevels bedoeld die aan het openbaar gebied grenzen. De aanbouwen van één bouwlaag met kap zijn toegestaan tussen en aan de binnenkant van bouwblokken (zie figuur 12).



Figuur 12 Aanbouw mogelijkheden



figuur 13
gemengde bebouwing

Voor de aanbouwen gelden de uitgangspunten:

- de aanbouw is ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- de nokhoogte ligt minstens 1 m lager dan de nokhoogte van het hoofdgebouw;
- de breedte van de aanbouw is maximaal 3 m;
- na realisatie van de aanbouw dient de breedte van de zijtuin nog minimaal 3 m te bedragen;
- de aanbouw moet minstens 2 m achter de voorgevel gerealiseerd worden;
- de aanbouw mag maximaal 3 m achter de achtergevel uitsteken.

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. Er is uitbreiding mogelijk van circa 2.200 m² bvo, waarvan 1.000 m² bvo dagelijkse en 1.200 m² niet-dagelijkse detailhandel. Horeca kan in beperkte mate uitgebreid worden.

In het bestemmingsplan krijgt de lintbebouwing langs de Dorpsstraat, de Pastoor Ohlleen, de Stationsstraat en het complex ten zuiden van de Hindersteinlaan waarin zich verschillende functies bevinden een gemengde bestemming. Hier zijn de volgende functies mogelijk:

- wonen;
- dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- bedrijven tot maximaal categorie 2.

De detailhandel en horeca wordt toegestaan op de locaties in het plangebied waar deze nu reeds aanwezig zijn. Daarnaast worden er in het lint 2 extra detailhandelsvestigingen en 2 extra horecavestigingen mogelijk gemaakt. De linten met deze gemengde functies zijn weergegeven op figuur 13.

Meer verspreid aanwezige niet-woonfuncties krijgen ook een gemengde bestemming. Hier zijn dezelfde functies mogelijk als langs het lint. Uitbreiding van horeca en detailhandel is hier echter niet mogelijk. Dit betreffen bijvoorbeeld huisartsenpraktijken.

Binnen de functie wonen worden aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven toegestaan. Hierdoor wordt kleinschalige bedrijvigheid mogelijk gemaakt, evenals door de bedrijvigheid die in de gemengde bestemming wordt mogelijk gemaakt.

Er is behoefte aan enige uitbreiding van de maatschappelijke voorzieningen (scholen). Bovendien is de bebouwing van de huidige scholen deels verouderd. Nieuwbouw is wenselijk. Hierop wordt nader ingegaan bij de nieuwe ontwikkelingen uit het Centrumplan.

Nieuwe ontwikkelingen

Binnen het plangebied van bestemmingsplan Vleuten zijn verschillende nieuwe ontwikkelingen gaande. De verschillende ontwikkelingen bevinden zich in verschillende stadia. Onderstaand volgt, voor zover het ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan was te overzien, een uitputtende opsomming van ontwikkelingen, die wat bebouwing en programma betreft een wezenlijke verandering zijn (zie figuur 14). Een aantal van deze ontwikkelingen maken deel uit van het Centrumplan Vleuten, deze zijn als eerste besproken. Daarna zijn de overige plannen benoemd die buiten het Centrumplan zijn gelegen. Van alle ontwikkelingen is aangegeven op welke wijze deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen, dan wel niet zijn opgenomen omdat de plannen nog niet concreet genoeg waren om vertaald te worden in het bestemmingsplan.

Centrumplan

In Vleuten heeft zowel in de bebouwing als de openbare ruimte een schaalvergroting plaatsgevonden die het authentieke karakter van de dorpskern heeft aangetast.

In het Centrumplan is aangegeven dat een planmatige aanpak nodig is om de levendige dorpskern te behouden. De inzet van het Centrumplan is dat bij de ontwikkeling van de kern wordt ingezet op het beter tot uiting laten komen van de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van Vleuten. Alle toe te voegen bebouwing zal deze structuur moeten versterken.



Figuur 14 Centrumplan Vleuten

Daarnaast ontbreekt de samenhang tussen verschillende ruimtes en functies. De openbare ruimte speelt een sleutelrol in het plan. Een nieuwe eenduidige inrichting koppelt de verschillende onderdelen van het centrumplan zoals het lint, het Dorpsplein, de Hindersteinlaan en de scholendriehoek. De inrichting zal aansluiten op het dorpse karakter van Vleuten en het historische karakter van het centrum. Hierbij wordt de nieuwe bebouwing toegevoegd om zowel de ruimtelijke als de functionele structuur van het centrum te versterken.

Ook op het gebied van verkeer worden enkele aanpassingen voorgesteld die om enerzijds een duidelijke routing te behouden en anderzijds de verblijfskwaliteit op strategische plekken te verbeteren. Hiervoor wordt de Hindersteinlaan ter plaatse van de winkels iets versmald en voor een deel van de weg zal de nadruk komen te liggen op de verblijfskwaliteit van langzaam verkeer. Daarnaast wordt de Pastoor Ohllaan volledig tweerichtingsverkeer als onderdeel van de herkenbare route van het lint. Deze verkeerskundige aanpassingen passen binnen de verkeersbestemming.

In het Centrumplan zijn een drietal ontwikkellocaties aangewezen, namelijk het Dorpsplein, de Hindersteinlaan en de Scholendriehoek. De ruimte ten noorden van het Dorpsplein biedt mogelijkheden

om het Dorpsplein door middel van bebouwing duidelijker af te bakenen. Daarnaast kan de ruimte voor het winkelcentrum aan de Hindersteinlaan worden aangepakt en biedt het grasveld mogelijkheid om de ruimte met behulp van bebouwing vorm te geven. Tot slot ontstaan met het herorganiseren van de scholen langs de Pastoor Ohl laan mogelijkheden voor andere bebouwing en een andere inrichting van de openbare ruimte. Aanvullend is functiemenging een essentiële voorwaarde om de levendigheid en de sociale veiligheid in de kern te behouden en zelfs te vergroten. Het toevoegen van maatschappelijke functies, winkels en verschillende type woningen, dragen bij aan een levendig en levensvatbaar dorpscentrum.

Op de drie ontwikkellocaties zijn diverse ontwikkelingen voorzien; daarvan zijn de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan:

1. herontwikkeling raadhuis tot horecagelegenheid;
2. uitbreiding Wijkservicecentrum en huisvesting bibliotheek;
3. functiemenging in de gemengde linten.

– Dorpsplein

Het Dorpsplein bestaat uit drie open ruimtes rond de Schoolstraat. Daartussen nemen de N.H.-Kerk en de broederschapshuisjes een centrale plaats in. Het is de bedoeling het plein meer af te bakenen en meer samenhang te geven. Deze samenhang zal gecreëerd worden door eenheid in bestrating en het realiseren van een looproute.

Aan het plein ten westen van de Schoolstraat bevindt zich de bebouwing van het wijkservicecentrum, de politie en het voormalige gemeentehuis. Aan de noordkant van het plein wordt een tijdelijke school gerealiseerd. Deze zal in 2008 weer verdwijnen.

Ten oosten van de Schoolstraat bevinden zich het buurtcentrum De Schakel (nieuwbouw) en de Torenpleinschool.

Rondom het Dorpsplein zijn in het Centrumplan de volgende ontwikkelingen benoemd.

1. Uitbreiding Wijkservicecentrum en vestiging bibliotheek

Het voormalige gemeentehuis heeft momenteel de functie van wijkservicecentrum. Daarin zijn en worden verschillende maatschappelijke wijkfuncties zoveel mogelijk samengevoegd. Hiervoor wordt het pand verbouwd, worden delen op termijn gesloopt en delen nieuw aangebouwd. Aan de achterzijde, aan de kant van de Nieuwe Vaart, zal een ruimte worden aangebouwd waarin op de begane grond de bibliotheek wordt gehuisvest. Op de verdieping zal het gemeentelijk callcenter de ruimte krijgen om uit te breiden. Hiervoor is medio 2007 de artikel 19 lid 1 WRO-procedure afgerond. De uitbreiding ten behoeve van de bibliotheek en callcenter is positief bestemd.

2. Herontwikkeling raadhuis tot horecagelegenheid

Het voormalige raadhuis is nu nog onderdeel van het wijkservicecentrum en zal op termijn een zelfstandige, vrije plek krijgen aan de Dorpsstraat. In het voormalige raadhuis komt een horecagelegenheid, die zich met name zal richten op een restaurantfunctie. De artikel 19 lid 2 WRO-procedure is hiervoor doorlopen. De vergunning is reeds verleend en de functieverandering is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

3 + 4. De Schakel en Torenpleinschool

Met de nieuwbouw van het buurtcentrum De Schakel en de uitbreiding aan de noordkant van de Torenpleinschool zijn twee gebouwen toegevoegd ten behoeve van de wandvorming, waardoor een eenduidige openbare pleinruimte is ontstaan aan weerszijden van de Schoolstraat. Zowel de nieuwbouw van De Schakel als de uitbreiding van de Torenpleinschool zijn reeds gerealiseerd en zijn volgens de bestaande situatie bestemd.

– **Hindersteinlaan**

De Hindersteinlaan wordt volledig opnieuw ingericht om de verblijfskwaliteit van het winkelplein te verbeteren. Het parkeren zal worden teruggedrongen en zal deels ten zuiden van het Hindersteinlaan-complex worden geconcentreerd. Daarnaast verliest de Hindersteinlaan voor een groot deel de doorgaande functie voor het verkeer van en naar de Dorpsstraat. De inrichting van het plein creëert een ruimtelijke relatie met de zone ten zuiden van de N.H.-kerk waardoor de Hindersteinlaan meer betrokken wordt bij het Dorpsplein en onderdeel wordt van de centrale openbare ruimte in de kern. In dit plan wordt de ruimte geboden om de openbare ruimte te vernieuwen door middel van een ruime bestemming voor verkeer en verblijf.

Ten noorden en ten zuiden van de Hindersteinlaan is voor twee bouwplannen de planvorming in voorbereiding. Voor beide plannen is nog geen bouwvergunning aangevraagd.

5. Woonbebouwing Hindersteinlaan

Ten noorden van de Hindersteinlaan is in het centrumplan Vleuten woonbebouwing gepland met een hoogte van 3 bouwlagen. Momenteel wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om dit programma in te vullen met een woonservicezone.

6. Uitbouwen en upgraden winkelblok Hindersteinlaan-complex

Ten zuiden van de Hindersteinlaan wordt gestudeerd op plannen voor het uitbouwen en upgraden van het winkelblok. In het vastgestelde centrumplan is aangegeven dat het winkelblok kan worden vergroot, waarbij onderzocht wordt om een doorsteek te creëren tussen de noordkant en de zuidkant van het winkelblok.

Aangezien de beiden plannen voor deze ontwikkelingen nog niet concreet genoeg zijn, zijn deze ontwikkeling niet mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan.

– **Scholendriehoek**

Het Centrumplan voorziet binnen de scholendriehoek in een inrichting die meer aansluit bij de ruimtelijk structuur van de kern. Het gebied krijgt een open groene invulling die onderdeel wordt van de groenstructuur, vanaf Leidsche Rijn Park tot aan het Dorpsplein. De kerk is het meest prominente gebouw en zal goed zichtbaar blijven. Op termijn heeft de kerk aangegeven haar kerkgebouw uit te willen breiden aan de oostzijde met een uitbreiding van 11 bij 5 m.

Aangezien het plan voor de uitbreiding van het kerkgebouw nog niet concreet genoeg is, is deze ontwikkeling niet mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan.

7. Nieuwbouw Willibrordschool

Tussen de Paddenaar en de Pastoor Ohlleen liggen nu 3 schoolgebouwen en een bibliotheek. Deze bebouwing zal deels worden gesloopt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing en het realiseren van extra parkeergelegenheid voor het winkelblok, de school en woningen. In dit gebied wordt één volwaardige nieuwe basisschool gerealiseerd, de Willibrordschool. Het bestaande EDI-gebouw zal worden gehandhaafd en opgewaardeerd. Aan de zuidzijde zal het gebouw uitgebreid worden met nieuwbouw. De bebouwing ligt terug ten opzichte van de rooilijn van de kerk waardoor de kerk beter zichtbaar wordt en visueel meer aan het lint komt te staan. De nieuwe bebouwing van de school dient qua maat, schaal en situering ondergeschikt te blijven aan de kerk. Voor de uitbreiding van de school is reeds een vergunning verleend. De school past binnen de vigerende bestemmingsregeling. Deze regeling is overgenomen in dit bestemmingsplan.

8. Woonbebouwing Pastoor Ohllaan

Doordat er een school verdwijnt, ontstaat er in het gedeelte tussen de nieuwe school en het Hindersteinlaan-complex ruimte voor extra bebouwing. De realisatie van de woonbebouwing is nog in onderzoek. Deze plannen zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen, omdat ze nog niet concreet genoeg zijn.

Ontwikkelingen buiten Centrumplan

Buiten het Centrumplan zijn er nog een aantal ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplangebied liggen. Deze worden hieronder besproken.

9. Gemeentewerf

De gemeentewerf tussen de Den Hamstraat en de Broederschaplaan is verdwenen. De gronden worden deels bebouwd met woningen aan de Den Hamstraat en de Broederschaplaan. Daarnaast zijn delen uitgegeven aan omwonenden als tuin. Hiervoor is het bestemmingsplan "Gemeentewerf Vleuten/Odenveltlaan" opgesteld. De regelingen van dat bestemmingsplan zijn overgenomen in dit plan.

10. Hindersteinlocatie

Een mogelijke ontwikkeling ter plaatse van de Hindersteinlocatie, ook wel het paardenveldje genoemd, is thans niet voldoende concreet om in het bestemmingsplan te kunnen worden opgenomen. Voor een mogelijke toekomstige ontwikkeling zal te zijner tijd een afzonderlijke planologisch-juridische procedure worden gevoerd.

11. Spes Nostra

Ook de locatie van Spes Nostra, gelegen aan de Hindersteinlaan en Kloosterweide, is in beeld voor woningbouw. Momenteel wordt door de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Het inspraaktraject over deze Nota van Uitgangspunten zal naar verwachting eind 2007 plaatsvinden. Omdat deze ontwikkeling nog niet concreet genoeg is, is deze niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

12. Woonbebouwing Nieuwe Vaart

Aan de Nieuwe Vaart zullen op termijn enkele nieuwe woningen worden gerealiseerd. Er wordt gedacht aan circa 4 grondgebonden eengezinswoningen. Deze bebouwing moet aansluiten bij de aanwezige bebouwing langs de Nieuwe Vaart. Aangezien hier momenteel nog geen concrete plannen voor zijn, is deze ontwikkeling niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.



- | | |
|---|--------------------------------|
| 1 Uitbreiding Wijkcentrum en vestiging bibliotheek | 7 Nieuwbouw Willibrordschool |
| 2 Herontwikkeling raadhuis tot horeca-gelegenheid | 8 Woonbebouwing Pastoor Ohlaan |
| 3 De Schakel | 9 Gemeentewerf |
| 4 Torenpleinschool | 10 Hindersteinlocatie |
| 5 Woonbebouwing Hindersteinlaan | 11 Spes Nostra |
| 6 Uitbreiden en upgraden winkelblok Hindersteinlaan-complex | 12 Woonbebouwing Nieuwe Vaart |



figuur 15
Nieuwe ontwikkelingen

5 Toelichting op bestemmingsplan-voorschriften 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 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 drietal 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 locaties waar geen ontwikkelingen plaatsvinden, is gekozen voor een directe gedetailleerde bestemming, conform de huidige situatie. Ook voor de ontwikkelingen is een gedetailleerde regeling opgenomen, aangezien voor de ontwikkelingen reeds concrete plannen bestaan. Op de plankaart zijn de bestemmingen direct af te lezen, waarbij zoveel mogelijk informatie wordt gegeven over de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende voorschriften zijn de doeleindenomschrijving, de bouwvoorschriften en de gebruiksbepalingen alsmede de eventuele bestemmingsspecifieke vrijstellingsbevoegdheden te vinden.

De letteraanduidingen van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn door middel van aanduidingen opgenomen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, dan staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak. Voor de leesbaarheid of omdat het bestemmingsvlak en het bouwvlak met elkaar samenvallen, is soms gekozen om de aanduidingen in het bouwvlak te plaatsen.

5.2 Opbouw voorschriften

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

5.3 Bestemmingsregeling

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

Agrarisch (A)

Aan de gronden in het plangebied waarop een bedrijf in opslag van agrarische producten met bijbehorende bedrijfswoning is gevestigd, is de bestemming Agrarisch (A) toegekend. De bestaande functie is vastgelegd.

Hoofdgebouwen, zijnde bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken die op de plankaart zijn aangegeven. Er is een bouwregeling opgenomen voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen, gekoppeld aan de bedrijfswoning (bw).

Voorts is op de kaart de maximale bouwhoogte per bouwvlak opgenomen.

Bedrijf (B)

Aan de gronden in het plangebied waarop bedrijven zijn gelegen, is de bestemming Bedrijf (B) toegekend. De toelaatbaarheid van de bedrijven is mede aan de hand van de ligging van de bedrijven in de directe omgeving van gevoelige functies bepaald. Voor de bedrijven binnen de wijk is een passende regeling opgenomen, overeenkomstig de huidige milieucategorie. Voor bedrijven met een hogere dan de algemeen toelaatbare categorie, wordt een maatbestemming gehanteerd. Bij bedrijfsbeëindiging of –verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen het algemene toelatingsbeleid. Binnen de bestemming B zijn ook de diverse nutsvoorzieningen in het plangebied opgenomen. Het gaat hierbij om nutsvoorzieningen groter dan 15 m² of hoger dan 3 m. Hiervoor is de aanduiding (nu) gebruikt.

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. Bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan en als zodanig aangeduid met (bw). Daarnaast zijn inrichtingen die behoren tot de categorieën genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer niet toegestaan.

Binnen de bestemming is een aanduiding (vmb) opgenomen. Deze aanduiding is gebruikt voor het tankstation dat is gevestigd op het perceel gelegen aan de Hindersteinlaan 20. Hier is de verkoop van motorbrandstoffen toegestaan, met uitzondering van lpg. Ook is binnen de aanduiding maximaal 100 m² bijbehorende detailhandel toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. De maximaal toegestane (bouw)hoogte is op de plankaart aangegeven. Ter plaatse van de aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen geldt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximale bouwhoogte van 6 m.

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

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die bepaalt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de LvB te wijzigen door het opnemen dan wel afvoeren van een bedrijf, indien ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne dan wel technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Detailhandel (DH)

Het Hindersteinlaan-complex is bestemd als Detailhandel. Binnen deze bestemming zijn winkels en zakelijke dienstverlening toegestaan. Daarbij is tevens wonen uitsluitend op de tweede bouwlaag en hoger toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak dat op de plankaart is aangegeven. Voor de gronden is daarnaast op de kaart de maximale (bouw)hoogte opgeno-

men. Voor de functie detailhandel wordt de bestaande situatie vastgelegd om de toekomstige ontwikkelingen niet te frustreren.

Ter plaatse van de aanduiding (h) is tevens een horecavestiging uit ten hoogste categorie D van de Lijst van Horeca-activiteiten toegestaan (LvH).

Daarnaast zijn ook publieksgerichte en zakelijke dienstverlening positief bestemd middels een aanduiding. Ter plaatse van de aanduiding (pd) is uitsluitend publieksgerichte dienstverlening toegestaan en ter plaatse van de aanduiding (zd) uitsluitend zakelijke dienstverlening.

Gemengd (GD)

Een groot gedeelte van het oude lint aan de Dorpsstraat, Hindersteinlaan en de Stationsstraat zijn bestemd met de bestemming Gemengd. Zakelijke en publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven uit categorie 1 van de LvB, detailhandel, horeca, en wonen zijn toegestaan. Hierbij geldt echter een aantal voorwaarden. Met uitzondering van wonen, zijn alle functies alleen op de eerste bouwlaag toegestaan. Detailhandel en horeca zijn positief bestemd op de locaties waar ze bij het opstellen van dit plan zijn gevestigd. Detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding (dh). Bestaande horeca is positief bestemd met de aanduiding (h). Ter plaatse is horeca in categorie C, D1 en D2 van de LvH toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding (-b) is geen bedrijf toegestaan. Het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven uit categorie 1 van de LvB wordt direct mogelijk gemaakt, mits de woonfunctie blijft prevaleren.

Voor deze gronden is op de kaart het maximale aantal bouwlagen opgenomen. Voor de lintbebouwing, aangeduid met (lb1 en 2), aan de Dorpsstraat, de Schoolstraat en de Stationsstraat zijn afwijkende regels opgenomen voor de bouwvoorschriften. De bestaande bouwhoogten blijven bestaan. De erfbebouwing dient wel op minimaal 3 m achter de voorgevel te worden gerealiseerd. Op de grotere kavels worden meer erfbebouwingsmogelijkheden toegestaan.

Het voorschrift bevat eveneens een wijzigingsbevoegdheid om een extra (dh) aan de plankaart toe te voegen om twee extra detailhandelsvestigingen mogelijk te maken. Daarnaast kunnen via de wijzigingsbevoegdheid ook een extra (h) aan de plankaart worden toegevoegd ten behoeve van twee extra horecavestigingen. Deze twee mogen uitsluitend worden gevestigd op de gronden met de aanduiding lintbebouwing 2 (lb2).

Groen (G)

Op een aantal plekken in het plangebied is de bestemming Groen (G) opgenomen, waar de gronden specifiek zijn bedoeld voor bijvoorbeeld groenvoorzieningen, gazons, beplantingen, voet- en fietspaden en water. Met een vrijstelling kunnen er parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Maatschappelijk (M)

De bestaande sociaal-culturele en andere maatschappelijke voorzieningen, zoals de verschillende scholen, hebben de bestemming Maatschappelijk (M) gekregen. De begraafplaatsen bij de twee kerken binnen het plangebied zijn aangeduid met de aanduiding (bg). Voor deze gronden is op de kaart de maximale (bouw)hoogte opgenomen. De gronden mogen worden bebouwd voor maximaal het percentage dat op de plankaart is aangegeven. Indien geen percentage is opgenomen, mag het bouwvlak volledig bebouwd worden. Verder is er een aanduiding (w) opgenomen, omdat er op de tweede bouwlaag wordt gewoond. Op de gronden met de aanduiding (bk) mogen uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals bergingen en kassen, worden opgericht tot een maximale grondoppervlakte van 1.200 m² en een maximale goothoogte van 3 m.

Recreatie (R)

De bestemming Recreatie (R) is gegeven aan het Dierenpark in het zuidwesten van het plangebied. Binnen het bestemmingsvlak is op de plankaart een bebouwingspercentage opgenomen.

Verkeer (V)

De bestemming Verkeer (V) wordt toegekend aan die wegen die door hun doorstroombestemming een structuurbepalend karakter hebben. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en groen- en waterpartijen.

Verkeer-Verkeer en verblijf (V-VV)

De bestemming Verkeer-Verkeer en verblijf is toegekend aan die wegen die een structuurbepalend karakter hebben. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en groen- en waterpartijen.

Water (WA)

De gronden op de kaart aangewezen voor Water zijn bestemd voor de waterhuishouding, het waterbeheer en waterberging, het verkeer te water en kruisingen met wegverkeer. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers.

Wonen (W)

Het grootste deel van de woningen in het plangebied heeft de bestemming Wonen (W) gekregen. De regeling voor tuin- en erfbouw is in deze bestemming opgenomen, wat betekent dat de gronden ook bestemd zijn voor bijbehorende tuinen en erven. In de voorschriften en op de plankaart zijn regels geformuleerd omtrent het hoofdgebouw van de woning, de plaats en de hoogte ervan. Voor de lintbouw, aangeduid met (lb) zijn afwijkende regels opgenomen voor de bouwvoorschriften. Garages en bergplaatsen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding (gb). Ter plaatse van de aanduiding (dh) zijn de gronden tevens bestemd voor opslag- en verkoopruimten. Aan de Hazen Hof bevinden zich carports aan de voorkant van de woningen die los staan van de voorgevels. Deze carports zijn aangeduid met (c).

De ligging en de maximale maten van de erfbouw zijn vastgelegd, zodat op basis van de huidige situatie eventuele uitbreidingsmogelijkheden duidelijk zijn. Bij de erfbouwregeling is aansluiting gezocht met de "voor- en achterkantbenadering" van het Besluit bouwvergunning en licht bouwvergunningsplichtige bouwwerken. Voor de bebouwning op het achter- en zijerf geldt in principe een maximumbebouwingspercentage van 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak, tot een maximum van 45 m².

Voor de gronden met de aanduiding (lb1) en (lb2) geldt in afwijking hiervan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50% van het bouwperceel met een maximum van 50 m² bij een bouwperceel kleiner of gelijk aan 450 m², tot een maximum van 100 m² op een bouwperceel groter dan 450 m². Tevens is opgenomen dat er niet gebouwd mag worden op 1 m uit de bestemming Water.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 2 m van het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding (a) geldt een afwijkende regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen met betrekking tot de minimale afstand van (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

Ter bescherming van de openheid is ter plaatse van de aanduiding (z) geen bebouwning toegestaan.

Ten behoeve van een drietal buurten binnen het plangebied, Nieuwe Vaart, Odenvelt en Schoolstraat Oost, is een afwijkende regeling opgenomen ten behoeve van extra woonruimte. Deze buurten zijn aangeduid met (ew). De extra woonruimte heeft betrekking op aanbouwen aan de zijgevels van woningen van één bouwlaag met kap en twee bouwlagen met kap. Er zijn drie locaties waar de aanbouwen mogelijk zijn, namelijk tussen de bouwblokken, aan de binnenkant van de bouwblokken en aan de buitenkant van de bouwblokken. De aanbouwen van twee bouwlagen met kap zijn toegestaan aan de kopgevels die aan de buitenkant van het bouwblok liggen en de aanbouwen van één bouwlaag met kap zijn toegestaan tussen de bouwblokken en aan de binnenkant van de bouwblokken.

Ten behoeve van de woningen aan de Kleine Hof en de Nobel Hoeve is het realiseren van een bijzondere bouwlaag op een hoofdgebouw van twee bouwlagen mogelijk gemaakt. Een aantal van de woningen in deze straten beschikken namelijk al over een dergelijke bijzondere bouwlaag. Daarom wordt voor de overige woningen eenzelfde bijzondere bouwlaag mogelijk gemaakt.

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. Via een vrijstellingsmogelijkheid mag het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven worden verhoogd tot 60 m². Er mag bij aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven geen sprake zijn van detailhandel, horeca, afhaalzaken en/of beluizen.

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

Wonen 1 (W1)

Het Odenveltpark, het Haarpad en de Poortlaan/Bronckhorstlaan zijn bestemd met de bestemming Wonen 1 (W1). De gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven. Deze bestemming laat meer ruimte voor de situering van de woningen op de percelen. Gezien de omgeving en de grote kavels met vrijstaande woningen, is de mogelijkheid geboden om bij eventuele nieuwbouw af te wijken van de bestaande situering van de desbetreffende woning. Vanwege de grootte van de kavels, is de oppervlakte van de woningen gekoppeld aan de oppervlakte van de percelen. Hoe groter het kavel, hoe groter de woning mag worden. Daarbij zijn drie locaties te onderscheiden: het Odenveltpark, het Haarpad en de Poortlaan/Bronckhorstlaan, respectievelijk op de plankaart aangegeven met de aanduidingen (e1), (e2) en (e3).

Ter plaats van de aanduiding (e1) mag het bouwperceel tot 25% worden bebouwd tot een maximum van 200 m². Ter plaatse van de aanduiding (e2) mag tevens 25% van het bouwperceel worden bebouwd echter tot een oppervlakte van 150 m². Ter plaatse van de aanduiding (e3) geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bij het hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 40% van het bouwperceel met een maximum van 150 m².

De woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd. Het aantal bouwlagen dat de woningen hoog mogen zijn, is aangegeven op de plankaart, dit is exclusief kap. Wanneer er nieuwbouw plaatsvindt, mag de onderlinge afstand tussen de hoofdbebouwing niet minder dan 4 m bedragen. Bij deze bestemming zijn net zoals bij de bestemming Wonen de ligging en de maximale maten van de erfbebouwing vastgelegd.

Voor de aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven is dezelfde regeling opgenomen als voor de bestemming Wonen.

Archeologische waarden (dubbelbestemming)

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

Monumenten

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

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 bestemmingsplan-regeling. Bij een aantal aspecten kan dit wel. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de dakkapellenregeling en de regeling voor de erkers. In de voorschriften is aangesloten bij de uitgangspunten van de Welstandsnota.

5.4 Handhaving

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

Zo handhaaft de afdeling Bouwbeheer (StadsOntwikkeling) namens het college onder andere de voorschriften van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de voorschriften voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsbepalingen door het bouwtoezicht gehandhaafd worden. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om bouwvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt.

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

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

Doel handhavend optreden

Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingsplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een bouwvergunning voor een bijgebouw is niet groot, indien er op andere plaatsen –zonder

vergunning –bijgebouwen zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een bouwvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Hoe wordt gehandhaafd

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

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

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

In het plangebied zal handhavend opgetreden worden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er qua bouw gecontroleerd worden op de uitvoering van verleende bouwvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde bouwvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de afdeling Milieu en Duurzaamheid toezien op –onder de Wet milieubeheer vallende –bedrijven. Dit vloeit voort uit de voorschriften van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden door Bureau Bedrijfsinspectie (Milieu en Duurzaamheid).

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn reeds mogelijk gemaakt door vrijstellingsprocedures. In dit kader is de economische uitvoerbaarheid aangetoond. Het aspect economische uitvoerbaarheid levert dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is op 28 november 2007 een informatieavond gehouden. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening, vanaf 22 november t/m 19 december 2007 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun schriftelijke reacties kenbaar te maken. De terinzagelegging heeft geresulteerd in 24 reacties. De reacties zijn in een separate bijlage samengevat en van commentaar voorzien.

6.2.1 Overleg ex artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening

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

1. provincie Utrecht;
2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
3. ministerie van Verkeer en Waterstaat;
4. ministerie van VROM;
5. ministerie van Economische Zaken;
6. ministerie van Defensie;
7. Bestuur Regio Utrecht;
8. de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening, IRO;
9. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
10. Dienst Waterbeheer en Riolering;
11. Kamer van Koophandel Utrecht;
12. ProRail;
13. NV Nederlandse Spoorwegen;
14. NS Vastgoed;
15. Gasunie;
16. KPN Telecom;
17. N.V. Casema;
18. ENECO Energie Infra Utrecht N.V.;
19. Stichting Utrechtse Woningbouwverenigingen (STUW);
20. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
21. Brandweer Utrecht.

De overlegreacties zijn in een separate bijlage samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.2 Inspraakresultaten

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening, vanaf 22 november t/m 19 december 2007 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun schriftelijke reacties kenbaar te maken. De terinzagelegging heeft geresulteerd in 24 reacties. De reacties zijn in een separate bijlage samengevat en van commentaar voorzien. De uitkomsten van de inspraak zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 juni 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 20 zienswijzen ingediend. De meeste reacties spreken de zorg uit voor de hoogbouw.

De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in het Vaststellingsrapport (november 2008). De raad heeft het bestemmingsplan in januari 2009 gewijzigd vastgesteld,

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 ruimtevragende 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 in geval van functieverlies (zoals bij verouderde spoorwegemplacements, 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 beleid uit de Nota Ruimte.

B1.2. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan 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. GS 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. De kern Vleuten is in het RSP opgenomen als landelijk dorpsmilieu.

– Conclusie voor bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft grotendeels een consoliderend karakter. Ontwikkelingen in het plangebied zijn bedoeld voor het versterken van de kern en gericht op de eigen bevolking. 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 Binnentuin. De ambitie en denkriching van de perspectieven vormen het kader voor de toekomstige ontwikkeling van de stad. Voor het plangebied is vooral het perspectief van De Binnentuin relevant.

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

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

– 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 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 in het centrumgebied van Vleuten. De bestaande groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd.

Welstand en welstandsnota

De sinds 1 januari 2003 gewijzigde Woningwet kent een driedeling in bouwvergunningvrije, licht-bouwvergunningplichtige 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 welstandsc commissie. 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 welstandsc commissie. 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 bouwvergunningsplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de sneltoetscriteria. Voor bouwvergunningsplichtige 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. Een meer uitgebreide beschrijving voor het plangebied ten aanzien van welstandsbeleid is te vinden in de gebiedsbeschrijving van dit plan (paragraaf 3.6).

- 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 in het centrum van Vleuten. 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 in het centrum van Vleuten. Deze woningbouw past binnen het beleid op het gebied van wonen.

Wijkvisie Vleuten–De Meern 2003–2013 (2003)

De Wijkvisie betreft de visie van het Wijkservicecentrum Vleuten–De Meern uit 2003. In deze visie zijn de ruimtelijke, sociale en economische karakteristiek van de wijk beschreven en het toekomstbeeld, vanwege de ontwikkeling van de Leidsche Rijn en de realisatie van de VINEX-locatie Vleuterweide en Veldhuizen. In dit toekomstbeeld zijn de thema's "betrokkenheid", "wijkservicecentrum", "veiligheid", "integrale ontwikkeling", "identiteit", "openbare ruimte" en "bereikbaarheid" aangewezen die van belang zijn voor de toekomst van de wijk.

In de visie zijn bij deze thema's de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. het bevorderen van betrokkenheid van burgers bij de wijk, waarbij een rol is weggelegd voor de overheid, de burgers, het bedrijfsleven en de diverse maatschappelijke organisaties in de wijk;
2. door middel van een Wijkservicecentrum in de wijk de burger(s) betrokken houden bij de ontwikkelingen in de wijk;

3. de objectieve en subjectieve veiligheid zo hoog mogelijk houden;
4. een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling in een veranderende wijk;
5. het behouden en zo mogelijk versterken van de identiteit;
6. behoud van het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte boven het stedelijk gemiddelde;
7. de bereikbaarheid en de veiligheid van de wijk verbeteren.

Uit deze doelstellingen is de nieuwe missie "Een betrokken burger in een veranderende wijk" geformuleerd.

- Conclusie voor het bestemmingsplan

Voor zover ruimtelijk relevant is rekening gehouden met de geformuleerde doelstellingen door in het bestemmingsplan bestaande situaties en kwaliteiten vast te leggen.

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. In geval 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. 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 dit jaar 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 bedrijvenclusters of verzamelgebouwen.

– Conclusie voor bestemmingsplan

De huidige bedrijven worden conform de huidige situatie bestemd. In een aantal linten 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 afgekald. 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 Vleuten is de detailhandel geconcentreerd aan een aantal historische linten in het centrumgebied en in het Hindersteincomplex. Er is daarnaast (nauwelijks) verspreid liggende detailhandel aanwezig.

– Conclusie voor bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt een concentratie van detailhandel mogelijk gemaakt in een aantal linten in het centrumgebied en rond de Hindersteinlaan. Bestaande vestigingen buiten dit concentratiegebied worden positief bestemd. Uitbreiding van detailhandel buiten het concentratiegebied is niet toegestaan.

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 Vleuten 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 een aantal linten worden gemengde functies mogelijk gemaakt, waaronder detailhandel en lichte bedrijvigheid. Daarnaast zijn binnen de bestemming wonen beroepen aan huis mogelijk gemaakt.

Horecabeleid

Het stedelijk horecabeleid is recent vastgesteld. 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 profielschets, de ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende typen horeca aangegeven. Voor de binnenstad en het stationsgebied zijn er 6 profielen gemaakt, voor de wijken 8. De profielen zullen na vaststelling in de verschillende bestemmingsplannen worden doorvertaald.

- Conclusie voor bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden 2 nieuwe horecavestigingen mogelijk gemaakt.

De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moeten voldoen aan de uitgangspunten van het Milieubeleidsplan 2003–2008.

Milieubeleidsplan 2003–2008

Het Milieubeleidsplan (MBP) 2003–2008 is vastgesteld op 5 februari 2004 door de gemeenteraad. Het MBP 2003–2008 vormt het beleidsmatig kader voor het milieubeleid van de gemeente in genoemde periode. Het milieubeleid is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid op korte termijn én op het leveren van een bijdrage aan de duurzaamheid van de stad op de lange termijn, door het benutten van de Utrechtse dynamiek. Het accent ligt op integraal en gebiedsgericht werken, dat is de basis.

- Prioriteit bij de uitvoering van het MBP

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

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

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

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

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

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

De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moeten voldoen aan de uitgangspunten van het Milieubeleidsplan 2003–2008.

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.

In de structuurschets Vleuten–De Meern staat het vigerend beleid voor de groenstructuur van Vleuten beschreven. Op de plankaart worden 4 groene gebieden beschreven, waarvan er geen binnen de bestemmingsplangrenzen ligt. Het betreft hier het buitengebied met het landinrichtingsplan Haarzuilens,

de ecologische verbindingzone onderlangs de Haarrijnse plas, het in ontwikkeling zijnde Leidscherijnpark en het Bosje van Goes aan de noordwestkant van Vleuten. De waterverbinding van de Vleutense wetering valt wel binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

In de structuurschets wordt de loop van de Vleutense Wetering benoemd als landschappelijk waardevol, eveneens als de omgeving van de Pastoor Ohlhaan met zijn landgoedachtige sfeer.

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 uitgewerkt worden naar plannen voor wijk- en buurtgroen. De benoemde hoofdgroenstructuur voor Vleuten 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 groengebieden 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.

Beleidskader Duurzaam bouwen en klimaat

Het landelijk en stedelijk beleid streeft naar zuinigheid van fossiele brandstoffen en zo veel mogelijk inzet van hernieuwde energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot beperkt worden en het broeikas-effect 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 -opslag 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 beschaduwning 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.

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 gebaseerd 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**

Ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn mogelijk gemaakt heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

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 voorschriften, 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.

Er bestaan naast gemeentelijke monumenten, ook nog beeldbepalende panden en niet-beeldbepalende panden. Voor beeldbepalende panden geldt dat zij vanwege hun architectonische kwaliteit en/of hun werking in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren in het stadsbeeld. Uitgangspunt is behoud van deze bouwwerken. Ter bescherming van deze panden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Voor niet-beeldbepalende panden geldt dat ze van wisselende architectonische kwaliteit zijn, maar wel passen in de bebouwingstructuur. Deze bebouwing is vervangbaar.

– **Conclusie voor bestemmingsplan**

De monumenten worden op basis van de monumentenwet beschermd. De monumenten hebben in het bestemmingsplan een aanduiding monument gekregen. Er is geen sprake van een beschermd stadsgezicht.

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 anmeldende 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 automobility 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. Beantwoording reacties overlegpartners en wijkraad

Bestemmingsplan Vleuten

Beantwoording reacties van de overlegpartners en de WijkRaad Vleuten-
De Meern

Inhoud:

Deel A: Vooroverleg ex artikel 10 Bro 1985	5
(Samenvatting en beantwoording)	
Inleiding	6
Deel B: Advies Wijkraad Vleuten- De Meern	19
(Samenvatting en beantwoording)	

Deel A: Vooroverleg ex artikel 10 Bro 1985

Inleiding

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro 1985 is het raamwerk bestemmingsplan Vleuten toegezonden aan de volgende overlegpartners:

1	De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening
2	Ministerie van Verkeer en Waterstaat
3	Ministerie van Economische Zaken
4	Ministerie van Defensie
5	Provincie Utrecht
6	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
7	Bestuur Regio Utrecht
8	Kamer van Koophandel Utrecht
9	KPN Telecom
10	KPN Operator Vaste Net
11	N.V. Casema
12	ENECO Energie Infra Utrecht N.V.
13	Vitens
14	N.V. Nederlandse Gasunie
15	Gemeente Woerden
16	Stichting Utrechtse Woningbouwverenigingen (STUW)
17	Rijksdienst voor de Monumentenzorg
18	Prorail
19	Connexxion
20	NV Nederlandse Spoorwegen
21	STADE
22	Vrouwenadvies Commissie voor de Woningbouw
23	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
24	Koninklijke Horeca Nederland
25	Ministerie van VROM, regio N-W
26	Stichting Utrechts Landschap
27	Recreatieschap Stichtse Groenlanden
28	Continuon Netbeheer
29	Brandweer Regio Utrechts Land
30	Essent

Naar aanleiding hiervan zijn 16 reacties binnengekomen op het plan. Continuon Netbeheer geeft in de reactie aan dat het bestemmingsplangebied niet in hun gebied valt maar in het gebied van Essent. Het raamwerk is alsnog naar Essent toegezonden. N.V. Nederlandse Spoorwegen, Ministerie van Defensie, en N.V. Nederlandse Gasunie hebben laten weten dat het raamwerk bestemmingsplan Vleuten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De ingebrachte inhoudelijke reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW)

Reactie:

De reactie bestaat zowel uit vragen als uit aanvullingen op de tekst.

- a. Op pagina 15 wordt gesproken over de bebouwing langs de Clara Egginkstraat die overwegend 2 hoog zou zijn maar het appartementencomplex bestaat uit 3 lagen en de eengezinswoningen uit 2 lagen met een kap.
- b. Op pagina 17 in de tweede alinea wordt beschreven dat er een variabel woningaanbod moet zijn en geen grote clustering van seniorenhuisvesting. STUW is het hiermee niet eens, binnen de seniorenhuisvesting is een zeer gevarieerd aanbod mogelijk een juist die variatie wordt in clustering neergezet, te denken valt hierbij aan de locatie Alenvelpark. STUW is wel van mening dat seniorenhuisvesting op verschillende locaties binnen Vleuten aangeboden moeten worden. Daarnaast moet een groter cluster als locatie Alenvelpark ook realiseerbaar zijn, juist om de mensen een wooncarrière en zorgaanbod op 1 locatie aan te bieden.
- c. De conclusie betreffende het groen op bladzijde 23 geeft aan bestaande groen- en waterstructuren te behouden. Op de kaart op pagina 21 staan de volgende locaties als groen aangegeven:
 - De Hindersteinlaan; deze locatie is op pagina 47 ingetekend als ontwikkellocatie. Een zinnetje in de tweede alinea op pagina 49 zegt: "Het grasveld biedt mogelijkheid om de ruimte met behulp van bebouwing vorm te geven. Het wordt niet meer in de beschrijving van de Hindersteinlaan als ontwikkellocatie op pagina 50 meegenomen.
 - Het Alenvelpark: moet parkachtig blijven. Helaas is de bebouwing in haar functie achterhaald. Het heeft zelfs een code rood van het ministerie van Welzijn gezondheidszorg ontvangen. Dit betekent dat een herontwikkeling noodzakelijk is. Door de omschrijving dat de groenstructuur gehandhaafd moet blijven en omdat de locatie niet is meegenomen in paragraaf 4.1 en 4.2 wordt een herontwikkeling door het raamwerk bestemmingsplan Vleuten belemmerd.
 - Hindersteinlocatie en Spes Nostra: In het Errata worden beide locaties als woningbouwlocaties benoemd waardoor de bestaande groenstructuur wegvalt. De conclusie dat de groenstructuur behouden moet blijven en de beschrijving van de ontwikkellocaties in de groenstructuur roept vragen op bij het STUW.
- d. Op pagina 43 wordt een uitgebreide beschrijving gegeven van uitbreiding van bestaande woningen. Is een uitbreiding op bestaande gebouwen (plat dak) ook mogelijk? Het STUW denkt hierbij aan het optoppen van lage appartementsblokjes met woningen of studio's.
- e. In het raamwerk wordt over bouwlagen gesproken en over het centrumplan welke qua hoogte ondergeschikt moet blijven aan de Rooms Katholieke Kerk. Binnen Vleuten zijn verschillende peilhoogtes te vinden en het STUW kan zich voorstellen dat die bouwlagen en hoogtes middels meters in een hoogtekaart worden aangegeven. Misschien is er wel een locatie met 3,5 of 4 bouwlagen mogelijk in het centrum terwijl het ondergeschikt blijft aan de kerk.

Beoordeling/ conclusies:

- a. Tijdens de inventarisatie is de fout in bouwhoogtes opgemerkt, de tekst op pagina 15 zal hierop worden aangepast.
- b. De gemeente is het eens met deze opmerking en zal de tekst wijzigen. De tekst op pagina 17, tweede alinea: "In het kader van het Wijkouderenperspectief (...) geplakt wordt" zal worden vervangen door het onderstaande:
"In het kader van het Wijkouderenperspectief blijkt dat er vooral behoefte is aan een variabel woningaanbod naar eigendomsverhouding en prijsniveau, kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, en een korte afstand tot voorzieningen en woningen met zorg op maat. Enige clustering is mogelijk, maar binnen het cluster moet variatie zijn in type (verzorgd versus zelfstandig wonen) en prijs. Het is van belang dat er geen "seniorenstempel" op een complex geplakt wordt."

- c. De gemeente is het eens met de opmerking dat de aangegeven ontwikkellocaties, de groen- en waterstructuurkaart en de conclusies over het behoud van het groen elkaar tegen spreken. De aangegeven te behouden groenstructuur zal nieuwe ontwikkelingen kunnen frustreren. Om verwarring te voorkomen zal de kaart met de groen- en waterstructuur uit het plan worden verwijderd. De aanpassing houdt niet per definitie in dat ook al het aanwezige groen zal verdwijnen, sommige ontwikkelingen houden rekening met de bestaande groenwaarden. Locatie Alenvelpark zal zijn parkachtige karakter behouden en het grasveld tegenover het Hindersteincomplex zal ook voor een groot deel behouden blijven. De plannen voor Spes Nostra hebben als uitgangspunt om het bestaande groen zoveel mogelijk te handhaven. Op de plankaart zal het huidige groen en water zoveel mogelijk worden vastgelegd.
- d. Er is een stedenbouwkundige toetsing gedaan waarin de mogelijkheden zijn bestudeerd en in kaart gebracht. Deze toetsing heeft geleid tot een beperkt aantal woningen die binnen het bestemmingsplan een extra bouwlaag mogen realiseren. Alleen panden aan de Kleine Hof 1 t/m 22 en de Nobelhoeve 1 t/m39 mogen uitbreiden in de hoogte indien ze nog geen derde bouwlaag hebben. Daarbij is voornamelijk gekeken naar het stedenbouwkundige beeld van de straat zoals de eenduidigheid in bebouwingshoogte. Ook wordt er in het plan enige flexibiliteit in de kapvorm gebracht waardoor hiermee ook enige extra ruimte kan worden gecreëerd. Het optoppen van appartementenblokjes wordt niet mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan.
- e. Wanneer nieuwe plannen worden ontwikkeld zal er ook een stedenbouwkundige toetsing plaatsvinden. Indien er als uitgangspunt is gesteld dat alle bebouwing ondergeschikt moet zijn aan de kerk zal per locatie afzonderlijk worden gekeken naar de toegestane hoogte. De hoogte van het maaiveld ten opzichte van de kerk zal hier ook een rol in spelen. In het bestemmingsplan wordt alleen de bestaande situatie vastgelegd en plannen die al concreet zijn. Binnen de kaders van het bestemmingsplan worden ook geen bouwhoogtes vastgelegd van plannen die nog in een ontwerpstadium zijn. Een hoogtekaart met daarop het aantal bouwlagen dat per plek zou mogen is hier dan ook niet op zijn plaats en zal niet voor het bestemmingsplan Vleuten worden gemaakt.

ENECO Energie Infra Utrecht N.V.

Reactie:

- a. ENECO is het niet eens met de constatering dat er in het plangebied geen relevante kabels en leidingen aanwezig zijn en heeft kaarten bijgevoegd met de ligging van de noodzakelijke (voedings)kabels en leidingen.
- b. ENECO mist in het plan de algemene vrijstellingsbevoegdheid t.a.v. kleine bouwwerken t.b.v. nutsvoorzieningen (middenspanningsruimte, gasdrukregelsstations, warmteruimten, etc.)
- c. Verder merkt ENECO op dat bij alle openbare wegen, waarlangs leidingen en kabels van nutsbedrijven worden gelegd, dient een strook openbare grond te worden gereserveerd aan de voorzijde van (eventuele) bebouwing. Indien geen profielen zijn overeengekomen, geven de normbladen NEN 1738 en NEN 1739 een goede indicatie voor de te reserveren ruimte. De kabel- en leidingstrook dient vrij van gesloten verharding te blijven. Als afstand tussen de kabels en leidingen en de eventueel aan te brengen bomen dient minimaal 2 meter te worden aangehouden.
- d. Aan afstanden tot de bebouwing voor hoge- en lage druk gasleidingen zijn minima verbonden. Voor lagedruk kunststof gasleidingen is dit een afstand van 1 meter en voor hoge druk stalen gasleidingen tot en met een diameter van 219 mm 2 meter en voor een diameter groter dan 219 mm 3,5 meter. (NEN 1092)
- e. In verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan, gaan wij ervan uit dat de grondsamenstelling van de leidingstroken zodanig is, dat de leidingen zonder gevaar voor aantasting en/of beschadigingen van leidingmaterialen kunnen worden gelegd en onderhouden. Wanneer verontreinigingen in de bodem worden

geconstateerd bij het leggen van leidingen zullen de extra te maken kosten bij u in rekening worden gebracht.

- f. Voor het overige heeft het plan voor ENECO geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling/ conclusies:

- a. Het streekplan van de Provincie Utrecht vormt het uitgangspunt voor de op te nemen kabels en leidingen in een bestemmingsplan. Hierin zijn de regionale en nationale hoofdleidingen opgenomen met leidingstroken van 35 tot 70 meter die ook voorkomen in het structuurschema buisleidingen. De kabels en leidingen die ENECO aangeeft vallen hier niet onder waardoor ze ook niet worden opgenomen op de plankaart. In het hoofdstuk kabels en leidingen zal worden aangegeven dat in het plangebied lokale kabels en leidingen aanwezig zijn.
- b. Kleine bouwwerken voor de nutsvoorzieningen kunnen volgens het Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, onder de in het besluit gestelde voorwaarden, zonder vergunning worden gebouwd. Een algemene vrijstelling voor deze bouwwerken is in het bestemmingsplan daarom niet noodzakelijk. Voorts wordt opgemerkt dat de voorschriften zijn aangepast aan de Utrechtse Leest. Met het oog op het waar mogelijk uniformeren van de bestemmingsplanvoorschriften, bevat deze Leest een aantal modelvoorschriften. Binnen de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Verkeer- en Verblijfsdoeleinden, is een direct bouwrecht opgenomen voor kleine gebouwen onder andere voor nutsvoorzieningen. Aan het verzoek om een algemene vrijstellingsbevoegdheid op te nemen wordt niet tegemoet gekomen.
- c. Het bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast waardoor de belangen van ENECO niet in het geding komen. Voor de enkele gevallen waarin het bestemmingsplan wel voorziet in ruimtelijke transformaties zullen de gebruikelijke vergunningsprocedures worden gevolgd en wordt er rekening gehouden met de belangen van ENECO.
Bij eventuele ingrepen in de openbare ruimte wordt uiteraard rekening gehouden met de belangen van ENECO, dit zijn echter geen zaken waar het bestemmingsplan uitspraken over doet. De bestemmingen die op de openbare ruimte worden gelegd zullen de belangen van ENECO eveneens niet frustreren.
- d. Ook hier geldt dat voor nieuwe ontwikkelingen de gebruikelijke procedures gevolgd zullen worden waardoor de belangen van ENECO gewaarborgd zijn.
- e. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om dit soort zaken te regelen.
- f. Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

Koninklijke KPN N.V.

Reactie:

KPN wil graag in een nader gesprek de onderstaande punten aan de orde laten komen:

- a. het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
 - b. het handhaven van de bestaande tracés;
 - c. het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
 - d. het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
 - e. het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten.
- Ze zullen de gemeente op korte termijn benaderen voor het maken van een afspraak.

Er wordt expliciet verwezen naar de straalverbindingspaden van KPN in relatie met hoge objecten. Om te controleren of er beperkingen gelden, wordt verzocht contact op te nemen met KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen.

Beoordeling/ conclusies:

De gemeente is nog niet benaderd door de KPN maar kan alvast ingaan op de genoemde punten.

- a. Het bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast waardoor het vrijhouden van tracés niet van toepassing is. De enkele ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplangebied zullen een eigen vergunningsprocedure moeten volgen en worden pas juridisch-planologisch vastgelegd als er concrete plannen zijn. Het vrijhouden van straalverbindingspaden, creëren en handhaven van tracés zijn aspecten die tijdens de planontwikkelingsfase van een bouwplan aan de orde komen en worden derhalve niet gemeld in het bestemmingsplan.
- b. Zoals aangegeven onder punt a. wordt hoofdzakelijk de bestaande situatie vastgelegd waardoor bestaande tracés worden behouden.
- c. Dit is een uitvoeringsaspect dat niet kan worden geregeld in het bestemmingsplan
- d. Kleine bouwwerken voor de nutsvoorzieningen kunnen volgens het Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, onder de in het besluit gestelde voorwaarden, zonder vergunning worden gebouwd. Een algemene vrijstelling voor deze bouwwerken is in het bestemmingsplan daarom niet noodzakelijk. Voorts wordt opgemerkt dat de voorschriften zijn aangepast aan de Utrechtse Leest. Met het oog op het waar mogelijk uniformeren van de bestemmingsplanvoorschriften, bevat deze Leest een aantal modelvoorschriften. Binnen de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Verkeer- en Verblijfsdoeleinden, is een direct bouwrecht opgenomen voor kleine gebouwen onder andere voor nutsvoorzieningen.
- e. De Meern-Zuid is een plangebied met hoofdzakelijk grondgebonden woningen en het bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast waardoor tracés behouden blijven. Indien er in een plangebied straalpaden aanwezig zijn worden deze opgenomen in de toelichting en eventueel aangeduid op de plankaart.

Het raamwerk bestemmingsplan Vleuten is naar alle overlegpartners gestuurd, KPN Operator Vaste Net is daar één van.

KPN B.V. (Operator Vaste Net)**Reactie:**

Over de westzijde van het plangebied loopt een straalpad waar een maximale bouwhoogte van 30 meter geldt. Uit het bestemmingsplan kan niet worden opgemaakt wat daar de maximale bouwhoogte zal worden.

Verder heeft KPN Vaste Net geen aanleiding tot opmerkingen.

Beoordeling/ conclusie:

In het raamwerk is nog geen aandacht besteedt aan de aanwezigheid van het straalpad. De paragraaf "Kabels en leidingen" zal hierop worden aangepast. Doordat het bestemmingsplan hoofdzakelijk de bestaande situatie vastlegt en het straalpad over een woonwijk heen gaat zal de maximale bouwhoogte van 30 meter rond het straalpad in dit plan geen probleem vormen.

De toe te voegen tekst zal zijn:

"Over het plangebied loopt een straalverbindingspad van de KPN-Telecom. Onder het straalverbindingspad geldt een maximale bouwhoogte van 30 meter. Gezien de maximaal toegestane bouwhoogte is deze niet van invloed op het bouwen in een woonwijk."

Bestuur Regio Utrecht

Reactie:

Het Bestuur Regio Utrecht geeft in haar reactie een beknopte beschrijving van het raamwerk Vleuten. Vervolgens is het raamwerk ruimtelijk en programmatisch getoetst aan het Regionaal Structuurplan 2005–2015 en het bijbehorende uitvoeringscontract. Het bestemmingsplan is vooral consoliderend. Volgens het RSP valt het gebied voornamelijk onder groen–stedelijk/ suburbaan milieu en een deel historische dorpskern. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het RSP.

Voor de twee ontwikkellocaties Spes Nostra en locatie Hinderstein worden Nota's van Uitgangspunten opgesteld, in het kader van de programmatische toetsing ziet het BRU deze met belangstelling tegemoet. Vanuit het RSP lijken er geen ruimtelijke bezwaren te zijn tegen het voorliggende plan.

Beoordeling/ conclusies

Voor de ontwikkellocatie Spes Nostra wordt een Nota van Uitgangspunten opgesteld die in beperkte mate uitgaat van het toevoegen van woningen. Een mogelijke ontwikkeling ter plaatse van de Hindersteinlocatie, ook wel het paardenveldje genoemd, is thans niet voldoende concreet om in het bestemmingsplan te kunnen worden opgenomen. Voor een mogelijke toekomstige ontwikkeling zal te zijner tijd een afzonderlijke planologisch juridische procedure worden gevoerd.

De NvU wordt niet juridisch planologisch vastgelegd omdat de plannen nog in ontwikkeling zijn. Door het opnemen van de ontwikkelingen in de toelichting van het bestemmingsplan geeft de gemeente indirect aan dat ze niet op voorhand afwijzend tegenover ontwikkelingen staat. Wanneer de planontwikkeling heeft geleid tot een plan waar voldoende draagvlak voor is zal de gemeente in principe medewerking verlenen middels het voeren van een vrijstellingsprocedure of het in procedure brengen van een planherziening. Zowel de provincie als het BRU krijgen van deze procedure een afschrift zodat de programmatische toetsing kan plaatsvinden.

De overige reacties worden ter kennisgeving aangenomen.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie:

Het Hoogheemraadschap geeft een negatief advies uit over het raamwerk bestemmingsplan Vleuten. Hoewel het plan conserverend van aard is, staan in het plan naar hun mening nog niet alle ruimtelijke ontwikkelingen genoemd. Juist deze ruimtelijke ontwikkelingen hebben gevolgen voor de waterhuishouding. Daarnaast zijn er een aantal tekstuele opmerkingen geplaatst.

- a. In paragraaf 3.9 waterhuishouding op pagina 38 is de lijst met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen niet volledig, de stedelijke ontwikkeling in het gebied tussen de Hindersteinlaan, Vleutensewetering en het spoor (in wijk Tol) ontbreekt. Het Hoogheemraadschap verzoekt de volgende zin op te nemen: "(...) Bij de uitwerking van deze ruimtelijke ontwikkeling wordt het waterschap via de watertoetsprocedure door de gemeente in een vroegtijdig stadium betrokken. Water vormt een belangrijk onderdeel van de inrichting van het gebied. (...)"
- b. Er wordt verzocht om de laatste zin van paragraaf 3.9, pagina 36 te wijzig en in: "(...) Het systeem heeft een noodafvoer naar de polder ten noorden van de Smalle Themaat. (...)"
- c. In paragraaf 3.9 wordt op pagina 39 onder het kopje Water en Waterstaatsdoeleinden gesproken over het feit dat er in het gebied geen waterkeringen liggen. De toelichting over de waterkering kan worden weggelaten.
- d. Elke watergang heeft aan beide zijden een beschermingszone of onderhoudsstrook. Alle watergangen dienen op een bestemmingsplankaart primair als "water" te

worden bestemd. De daarbijbehorende voorzieningen krijgen de bestemming "waterhuishoudkundige doeleinden".

- e. De gemeente wordt verzocht het volgende op te nemen in de toelichting: "In de Keur van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden staat bepaald dat een zone langs watergangen vrij van obstakels moet worden gehouden. Deze beschermingszones van 5 meter voor watergangen en 2 meter voor overige watergangen is noodzakelijk om beheer en onderhoud van de watergang efficiënt en tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten uit te kunnen voeren. Voor werkzaamheden in en of nabij watergangen en waterkeringen is een Keurvergunning van het waterschap nodig."
- f. Aangezien het niet mogelijk is om elke sloot of waterpartij afzonderlijk op de plankaart aan te geven, is het van belang dat binnen bestemmingen zoals woondoeleinden, groen, verkeersdoeleinden en bedrijfsdoeleinden, de volgende beschrijving op te nemen: "het graven of handhaven van water- i.c. overige watergangen, waterpartijen, plassen en vijvers; derhalve niet zijnde de hoofdstructuur- als nevenbestemming mogelijk is. In de doeleindenomschrijving van de desbetreffende bestemmingen dient derhalve het water mede te zijn bestemd."
- g. Het Hoogheemraadschap verzoekt om de genoemde aanpassingen in de toelichting op te nemen in de plankaart.
- h. Er worden nog een tweetal procedurele voorwaarden gesteld. De eerste is dat de gemeente het voorontwerp bestemmingsplan toe zendt met een waterparagraaf waarin de technische voorwaarden en/of adviezen hebt verwerkt die we hierboven hebben beschreven. Indien de gemeente afwijkt van het advies moet dit worden gemotiveerd in de waterparagraaf of Nota van antwoorden. Op basis hiervan wordt een definitief advies gegeven. Ten tweede moet er in de toelichting worden aangegeven op welke manier de waterbeheerder betrokken is. Op deze manier krijgt de provinciale planbeoordelaar inzicht in het proces van de watertoets.

Beoordeling/ conclusies:

- a. De genoemde ontwikkeling, de Hindersteinlocatie, zal worden toegevoegd aan het lijstje van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Alle genoemde ontwikkelingen in het lijstje zullen niet juridisch planologisch worden vastgelegd in het bestemmingsplan omdat deze nog niet concreet genoeg is. De zin die wordt voorgesteld door het HDSR geldt dan ook niet alleen voor de toe te voegen ontwikkeling maar ook voor de andere ontwikkelingen die niet juridisch planologisch worden vastgelegd. De voorgestelde zin zal worden opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.
- b. De voorgestelde wijziging zal worden opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.
- c. De toelichting over de waterkering zal worden geschrapt.
- d. Binnen de nieuwe bestemmingsplanstandaarden is een bestemming "Waterhuishoudkundige doeleinden" niet opgenomen. Op de plankaarten zal het water bestemd worden als "Water" en oevers zullen als "Groen" worden bestemd. Binnen de bestemmingen Water, Groen en Verkeer-, Verkeer- en verblijf zijn de gronden bestemd voor waterbeheer en waterberging. Gronden met de bestemming Water zijn ook bestemd voor waterhuishouding en daarbinnen passen bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals keermuren voor waterbeheersing, oeverbeschoeiing, duikers, bruggen en steigers. Binnen de bestemming "Groen" passen onderhoudspaden- en stroken t.b.v. de aangrenzende bestemming "Water" maar ook de daarbij behorende kunstwerken als duikers en bruggen.
- e. De aangereikte tekst zal worden opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.
- f. Binnen de meeste bestemmingsbepalingen, zoals groen, verkeer en bedrijf, is waterbeheer en waterberging opgenomen. Voor bestemmingen die kleinschalig ingezet zijn en waarvan de gronden vaak behoren tot particulieren, zoals wonen en

gemengde doeleinden, zijn waterbeheer en waterberging niet opgenomen. De oppervlakte van de percelen met deze bestemming zijn relatief klein waardoor de impact van een nieuw te graven waterpartij heel groot is. Het advies wordt gedeeltelijk overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

- g. De gemeente zal het voorontwerpbestemmingsplan toesturen met daarin de opmerkingen van het waterschap verwerkt. Het Hoogheemraadschap kan op basis van de toelichting, de voorschriften en de plankaart een definitief advies afgeven. In hoofdstuk 3 zal kort worden ingegaan op de betrokkenheid van het waterschap in de watertoetsprocedure.

Binnenkort zal er overleg plaatsvinden tussen de gemeente en het HDSR om de gemaakte afspraken omtrent de watertoetsprocedure te herzien.

De gemeente zal de opmerkingen en aanvullingen verwerken in het voorontwerpbestemmingsplan.

De gemeente hoopt dat het HDSR daarna alsnog een positief advies kan uitgeven over het voorontwerpbestemmingsplan.

Veiligheidsregio Utrecht

Reactie:

De reactie van betreft geen advies zoals beschreven is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Ze hebben de volgende opmerkingen:

- a. Bij paragraaf 1.2 en 3.2 wordt de spoorlijn Utrecht–Woerden en de A2 genoemd. Binnenkort wordt de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) vastgesteld waarbij de nadruk komt te liggen op het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet gaat over het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water. Het VRU adviseert om hierna te verwijzen en na te gaan of dit nog gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.
- b. In paragraaf 3.4 wordt verwezen naar relevant beleid. VRU adviseert om ook nog te verwijzen naar de nieuwe amvb Buisleidingen welke binnenkort van kracht wordt.
- c. In paragraaf 3.4 wordt de externe veiligheid beschreven. Het VRU adviseert om alle punten puntsgewijs te beschrijven zoals deze worden genoemd in artikel 13 van het Bevi.
- d. In paragraaf 6.2.1. worden diverse partijen genoemd aan wie het voorontwerpbestemmingsplan wordt toegezonden. De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) staat hier niet bij genoemd ondanks dat de regionale brandweer de wettelijke adviseur is voor de verantwoording van het van het groepsrisico en de voorbereiding op de rampenbestrijding volgens art. 13 van het Bevi. Brandweer Utrecht kan in deze procedure worden gezien als een interne adviseur. Het VRU adviseert om het VRU alsnog toe te voegen aan de lijst.
- e. De regionale brandweer wil van haar adviesfunctie gebruik maken om een advies te geven over het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling/ conclusies

- a. Het toekomstige basisnet zal naar verwachting weinig veranderen aan de frequentie van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12. De uitwerking van het Basisnet houdt rekening met bestaande bebouwing en tevens met in ontwikkeling zijnde plannen, zodat geen ongewenste situaties kunnen ontstaan.
- b. Binnen het plangebied is alleen een regionale aardgasleiding aanwezig. Hiervoor gelden geen risicoafstanden. De toekomstige AMvB buisleidingen is niet van toepassing op deze leiding.
- c. Bij de verantwoording van het GR zijn enkele punten van artikel 13 van het Bevi gegroepeerd tot paragrafen. In essentie komen alle thema's van artikel 13 aan de orde.

- d. Aan het verzoek om de Veiligheidsregio Utrecht op te nemen in de lijst zal worden toegekomen.
- e. Het voorontwerpbestemmingsplan zal worden toegezonden wanneer deze gereed is. De regionale brandweer kan hier advies over geven.

Kamer van Koophandel Utrecht

Reactie:

De Kamer van Koophandel geeft aan dat het raamwerk onvoldoende concrete informatie bevat om inhoudelijk te reageren. Graag willen ze reageren op het voorontwerpbestemmingsplan (inclusief de volledige plankaart, de voorschriften en de toelichting). Ook verzoeken ze de gemeente om te zijner tijd het bestemmingsplan toe te sturen.

Tevens wil de KvK Utrecht de opkomst van de ondernemers bij de inspraakbijeenkomsten bevorderen. Ze willen de mogelijkheden hiertoe overleggen met de gemeente Utrecht en de Ondernemersvereniging Leidsche Rijn.

Beoordeling/ conclusies

Het voorontwerpbestemmingsplan en het bestemmingsplan zullen te zijner tijd worden toegezonden. Daarnaast wil de gemeente meewerken aan het plan om de opkomst van de ondernemers te bevorderen. Zij zullen contact opnemen voor de inspraak met de KvK Utrecht om samen met hen te komen tot een snelle en praktische oplossing om de opkomst van de ondernemers tijdens de bijeenkomsten te bevorderen.

ProRail

Reactie:

- a. ProRail merkt op dat in paragraaf 3.2 wordt gesproken over het Besluit geluidhinder Spoorwegen. Door recente wijziging van de Wet geluidhinder is deze komen te vervallen en vervangen door Besluit geluidhinder.
- b. Op pagina 6 wordt opgemerkt dat er dat er geen door de Wet geluidhinder als geluidsvoelig aan te merken ontwikkellocaties zijn opgenomen. In de errata wordt echter melding gemaakt van een tweetal mogelijke ontwikkellocaties voor woningbouw. ProRail wijst erop dat er bij de uitwerking van deze plannen akoestisch onderzoek spoorweglawaai wordt gedaan op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.
- c. Uit paragraaf 3.4 blijkt dat in het externe veiligheidsonderzoek gebruik is gemaakt van verouderde realisatiecijfers uit 1998 en dat er geen rekening is gehouden met de toekomstige vervoersaantallen. Voor ProRail is het daarom niet mogelijk om de verwoorde conclusie te toetsen en te beoordelen of de spoorwegbelangen voldoende zijn meegenomen.

Beoordeling/ conclusies

- a. Het plan zal ruim na 1 januari 2007 worden goedgekeurd, de tekst over het spoorweglawaai zal hierop worden aangepast.
- b. De ontwikkellocaties die zijn genoemd in het errata zullen alleen worden opgenomen in de toelichting. De plannen zijn nog in ontwikkeling waardoor een juridisch-planologische vertaling (nog) niet mogelijk is. Indien de plannen geconcretiseerd zijn zullen in het kader van de bouwaanvraag de benodigde onderzoeken worden gedaan. Het akoestisch onderzoek spoorweglawaai is hier één van.
- c. De gegevens die zijn verwerkt in het raamwerk bestemmingsplan Vleuten zijn inderdaad verouderd. De gegevens in paragraaf 3.4 onder het kopje "Onderzoek en

randvoorwaarden" zullen worden vervangen door de onderstaande gegevens en teksten.

"Van de huidige situatie zijn de vervoergegevens bekend uit 2006 (bron: Spoorwegondernemingen en Vervoersgegevensbank, Prorail). Resultaten Plaatsgebonden Risico berekend met het rekenprogramma RBMI: $10^{-6}/j$ op 0 m $10^{-7}/j$ op 17 meter, $10^{-8}/j$ op 221 meter. Dit betekent dat bij de dichtstbijzijnde bebouwing (afstand ca. 20 m van het spoor) het Plaatsgebonden Risico ca. $10^{-7}/j$ bedraagt. Er is geen sprake van groepsrisico.

Voor de toekomstige situatie (realisatie Basisnet) wordt op dit baanvak weinig groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen verwacht.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een sterke toename van de bevolkingsdichtheid. Daarmee voldoet het plan aan de normen voor Externe Veiligheid."

Provincie Utrecht

Reactie:

- a. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het streekplan Utrecht.
- b. Ten aanzien van de externe veiligheid mist de provincie het advies van de regionale brandweer waardoor onduidelijkheid bestaat over de gemaakte afweging over dit onderwerp. De gemeente wordt verzocht in het definitieve plan dit advies op te nemen.
- c. In het plangebied wordt een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt. voor het onderdeel water beveelt de provincie aan om goed overleg te voeren met het waterschap en dit op te nemen in het bestemmingsplan. Thema's als uitbreiding van het verharde oppervlak en afkoppeling zijn van belang.
- d. In het plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij rekening dient te worden gehouden met mogelijke bodemverontreiniging. In het kader van de gemeentelijke bouwverordening is het verplicht om bodemonderzoek uit te voeren en zo nodig een saneringsplan op te stellen. Bij ernstige vervuiling dient een melding in de zin van artikel 28 Wet bodembescherming plaats te vinden alvorens met de sanering kan worden gestart. De melding kan worden gestuurd naar de sector bodemsanering van de provincie Utrecht.
- e. De provincie verzoekt om ten behoeve van de paragraaf archeologie een kleuren uitsnede op te nemen van de Informatie Kaart Archeologische Waarde. Ook dient het nummer van het aangehaalde RAAP-rapport te worden gemeld.
- f. Ten aanzien van de luchtkwaliteit kan nog geen inschatting worden gemaakt van de situatie aangezien de resultaten van het onderzoek nog niet bekend zijn. De provincie gaat ervan uit dat deze resultaten en het achterliggende onderzoek zijn bijgevoegd wanneer het plan ter goedkeuring wordt aangeboden.
- g. Een deel van het plangebied ligt in de boringsvrije zone die behoort bij de winning Leidsche Rijn. In de boringsvrije zone gelden regels voor het maken van boorputten, grond- en funderingswerken op een diepte van 40 meter of meer. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de kleilaag die het onderliggende grondwater beschermt tegen verontreiniging. De provincie adviseert om de zone op de plankaart te vermelden en te verwijzen naar de bijbehorende regelgeving.
- h. De provincie raadt aan om de aanwezige rijks- en gemeentemonumenten aan te geven op de plankaart. Hetzelfde geldt voor aanduidingen of een dubbelbestemming met betrekking tot archeologisch waardevol gebied.
- i. Omdat de financieel economische uitvoerbaarheid nog niet is beschreven kan er ook geen advies over worden gegeven. De provincie verzoekt de gemeente om in het vervolgtraject de financieel-economische uitvoerbaarheid te onderbouwen.
- j. Het plan moet nog worden aangevuld met de resultaten van de inspraak.

- k. De provincie verzoekt te gemeente om in de verder planprocedure rekening te houden met de gemaakte opmerkingen. Er wordt vanuit gegaan dat het ontwerpplan zelf controleert op kleine onvolkomenheden als foutieve verwijzingen en dergelijke.

Beoordeling/ conclusies

- a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. De Brandweer Regio Utrechts Land is benaderd in het kader van het vooroverleg ex artikel 10. Als onderdeel van de Veiligheidsregio Utrecht is er een advies uitgebracht over het raamwerk. Dit advies zal worden opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.
- c. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen wordt goed overleg gevoerd met het waterschap. Op advies van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zal in het voorontwerpbestemmingsplan nader worden ingegaan op de manier waarop zij zijn betrokken bij de planvorming
- d. In het raamwerk is correct opgenomen dat er bij een bouwvergunning of een functiewijziging een bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd moet worden. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of een saneringsplan nodig is. De melding van een saneringsplan moet bij de gemeente geschieden. De gemeente is in deze het bevoegde gezag en niet de provincie.
- e. Er zal een kleuren uitsnede van de IKAW worden opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Het nummer van het aangehaalde RAAP-rapport zal ook worden opgenomen in het plan, dit is:
De gegevens van het RAAP rapport zijn:
K. Leijnse
RAAP-rapport 1370
Kasteelterreinen Bottenstein en Zuileveld te Vleuten
Gemeente Utrecht
Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase)
augustus 2006
- f. De resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek en het achterliggende rapport zullen bij het plan zijn gevoegd op het moment dat het plan ter goedkeuring wordt aangeboden.
- g. Voor diepe boringen is het bestemmingsplanonderdeel "Bodem" niet geschikt, enerzijds omdat hiervoor provinciale regels gelden en anderzijds geldt dit alleen voor ontwikkelingen als een parkeerkelder of warmte/koude opslag. Het bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast waardoor diepe boringen niet aan de orde zijn. Dit zal in de toelichting worden opgenomen maar de boringsvrije zone wordt niet aangeduid op de plankaart.
- h. De rijks- en gemeentemonumenten zullen worden opgenomen op de plankaart. De archeologisch waardevolle gebieden zullen in een aparte kaart worden opgenomen in de voorschriften zodat de plankaart beter leesbaar blijft.
- i. De financieel- economische uitvoerbaarheid zal in het vervolgtraject van het bestemmingsplan worden onderbouwd. De zienswijzen en de reacties die zijn voortgekomen uit het vooroverleg ex artikel 10, zullen worden gebundeld in een rapport. De eventuele wijzigingen die hieruit voortkomen zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.
- j. De gemeente zal de gemaakte opmerkingen, voor zover relevant, verwerken in het bestemmingsplan.

VROM-Inspectie

Reactie:

- a. Het artikel 10 overleg is zoals het wettelijk vastgelegd in het WRO bedoeld voor vooroverleg van de gemeentelijke bestemmingsplannen en structuurplannen. Het raamwerk valt hier niet onder. De gemeente zal hier in de toekomst derhalve dan ook geen reacties meer op ontvangen, wat niet betekent dat de inspecteur er mee in stemt. Ook houdt hij het voorbehoud te reageren op de bestemmingsplannen mochten deze in het kader van overleg in de Provinciale Planologische Commissie aan de orde komen. Geen van de overige rijksdiensten heeft de inspecteur verzocht opmerkingen bij het plan te plaatsen.
- b. Volgens het Besluit Luchtkwaliteit dient aan een bestemmingsplan een onderzoek naar de luchtkwaliteit ten grondslag te liggen. Van het voorliggende bestemmingsplan zijn de onderzoeksresultaten nog niet verwerkt. De Inspecteur wijst de gemeente op het feit dat het voorontwerpbestemmingsplan formeel dient te voldoen aan de thans geldende wettelijke regeling(en) op het punt van luchtkwaliteit. Indien blijkt dat grenswaarden worden overschreden dient te worden aangegeven welke maatregelen aan de bron en/of ten aanzien van de ruimtelijke inrichting zullen worden getroffen. In het bestemmingsplan dient te worden aangegeven in welke mate die maatregelen bijdragen aan het bereiken van de grenswaarden. De Inspecteur verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Beoordeling/ conclusies

- a. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Door het wegvallen van het PPC-advies en de steeds groter wordende vraag naar plankaarten in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 zal de gemeente overwegen om de bestemmingsplanprocedure te wijzigen. Het raamwerk zal komen te vervallen en het vooroverleg ex. artikel 10 zal met het voorontwerpbestemmingsplan worden gevoerd.
- b. Op dit moment zijn de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek nog niet bekend. Zodra het rapport gereed is zullen de gegevens worden verwerkt in het bestemmingsplan. Indien grenswaarden worden overschreden zullen de getroffen maatregelen worden vermeldt in het bestemmingsplan.

Deel B: Advies Wijkraad Vleuten– De Meern

WijkRaad Vleuten– De Meern

Reactie:

- a. De WijkRaad verwelkomt de intentie om een dorps karakter en een groene uitstraling te behouden. Ze sluit zich aan bij de conclusie en uitgangspunten voor het plangebied. Ook ziet ze geen bezwaar tegen de komst van extra horecagelegenheid en een bibliotheek langs de Dorpstraat.
- b. De WijkRaad betreurt het dat het raamwerk wordt voorgelegd voordat de plannen voor het centrum volledig bekend zijn met de nodige te verwachten problemen ten aanzien van het afwikkelen van de verkeerstromen door het dorp.
- c. De WijkRaad adviseert meer duidelijkheid te verschaffen over de begraafplaats en/of grafheuvel.

Verder heeft de WijkRaad de volgende opmerkingen:

Paragraaf 2.2:

- d. In paragraaf 2.2 wordt geen melding gemaakt van het historische pad dat liep naar de Hamtoren, wel van het andere historische pad: het Haarpad. De WijkRaad zou graag zien dat ook dit historische verleden wordt meegenomen in het ontwikkelingsplan van de bestemmingsplangebieden Haarzuilens en Vleuten.
- e. De WijkRaad zou graag willen dat de harde oevers van de Vleutense Wetering binnen de dorpskern ecologisch interessanter worden gemaakt.
- f. De WijkRaad pleit voor het behoud van de karakteristieke bomen langs de Pastoor Ohlleen anders dan voorzien in het voorlopige Centrumplan.

Hoofdstuk 3:

- g. De verdubbeling van het spoor (geluidsbron en risicobron), de verdubbeling van de A2 (geluidsbron), de genomen geluidspreventies langs de zuidzijde van het spoor bij Vleuterweide (geluidsreflector) en de geluidswal bij Maarssen (geluidsreflector), het geplande industrieterrein (geluidsbron) en de realisatie van waterplassen (geluidsreflector) zorgen voor onrust bij de WijkRaad.
- h. Er is geconstateerd dat er sinds 2003 sprake is van een aanzienlijke toename van het goederenvervoer over het spoor waaronder gevaarlijke stoffen. Ook wordt er niet ingegaan op de vervoerstoe­name na het voltooiën van de spoorverdubbeling bij de geplande invoering van Randstadrail over het traject. De WijkRaad verzoekt om derhalve om een verder onderzoek in te stellen naar de in de paragrafen 3,2, 3,4 en 3,6 genoemde waarden.
- i. De WijkRaad vraagt zich af of er in het bestemmingsplan geen voorzieningen getroffen dienen te worden om de overwegende woonbestemming van het bestemmingsplangebied te waarborgen.
- j. Ten aanzien van de waterhuishouding vraagt de WijkRaad zich af of er nog gestreefd wordt naar de aanleg van gescheiden circuits voor huishoudelijk gebruik en wat er gedaan wordt aan de diffuse verontreiniging van het water in de hoofdwatertangen die het maximaal toelaatbare risico overschrijden.

Hoofdstuk 4:

- k. In de planbeschrijving mist de WijkRaad de vermeende besluiten genomen door B&W in het wijkverkeersplan d.d. 29 oktober 2006.
- l. De WijkRaad plaatst vraagtekens bij de beschreven plannen ten aanzien van de verkeerstromen door onder andere de Pastoor Ohlleen en de Hindersteinlaan. De Pastoor Ohlleen is momenteel een eenrichtingsweg die volgens het bestemmingsplan tweerichtingsverkeer moet gaan verwerken. Naar mening van de WijkRaad is de straat veel te smal. De aangelegde voorzieningen vereisen afgescheiden fietspaden en brede trottoirs welke niet realiseerbaar zijn binnen de beschikbare ruimte met tweerichtingsverkeer. Een maximale snelheid van 30 km/h in het Centrumplan lijkt de WijkRaad op zijn plaats.

Beoordeling/ conclusies

- a. De gemeente is verheugd over het feit dat de WijkRaad zich kan aansluiten bij de conclusie en de uitgangspunten die zijn genoemd in het raamwerk zoals het behoud van het groene karakter. Ook is de gemeente blij met het feit dat de WijkRaad geen bezwaar heeft tegen de vestiging van een nieuwe horecagelegenheid en een bibliotheek langs de Dorpsstraat.
- b. Geen van de ontwikkelingen die in het kader van het centrumplan zijn geïnitieerd zullen juridisch-planologisch worden vastgelegd in het bestemmingsplan omdat ze nog niet concreet genoeg zijn. Het aspect verkeer is een belangrijk onderdeel van de planvorming rondom het centrumgebied. De Hindersteinlaan zal drastisch aangepakt worden waardoor de verblijfskwaliteit zal verbeteren. Het rechtdoorgaande verkeer zal voor en groot deel worden geleid over de oorspronkelijke ontsluitingsweg de Pastoor Ohlstraat. Ook wordt er rekening gehouden met de toekomstige wegenstructuur die is gepresenteerd in het Wijkverkeersplan Vleuten- De Meern waarin onder andere een betere verbinding zal worden aangelegd tussen de A2 en de Utrechtseweg.
- c. Voor zover bekend zijn er geen concrete ontwikkelingen omtrent de begraafplaatsen. In het bestemmingsplan zal de bestaande situatie worden vastgelegd. Ook de bestaande begraafplaatsen zullen met een aanduiding worden aangegeven op de plankaart.
- d. Het Haarpad is inderdaad een oude lijn van Haarzuilens naar de kerk van Vleuten. Het pad is binnen het plangebied in de jaren zestig vrijwel volledig bebouwd. Wat betreft het andere pad, richting kasteel Den Ham of Hamtoren, heeft de Wijkraad gelijk. Vanaf de huidige Odenveltlaan volgt de Den Hamstraat voor een groot deel een oude route richting het westen om iets ten noorden van 't Hoog op de Dorpeldijk aan te sluiten. Op kaarten staat deze weg als Achterdijk aangegeven. Langs deze weg lag verspreid wat landelijke bebouwing. De ouderdom is niet geheel duidelijk maar staat wel op oude kaarten en is mogelijk laat middeleeuws. Het pad zal worden vermeld in de toelichting.
- e. De Vleutensewetering wordt op de plekken waar hier de ruimte voor is, natuurvriendelijker gemaakt. Niet alleen zal dit een verbetering voor de natuur opleveren, tevens zal dit een positief effect hebben op de waterkwaliteit. De meeste harde oevers liggen langs plekken waar weinig ruimte is, deze worden helaas dan ook niet ecologisch interessanter gemaakt.
- f. De gemeente streeft ernaar zoveel mogelijk karakteristieke bomen te behouden. Het bestemmingsplan is echter niet het middel om bestaande bomen vast te leggen om ze op deze wijze te behouden.
- g. De gemeente vindt de zorg van de WijkRaad begrijpelijk als het om de geluidsproblematiek gaat. Door de huidige wet- en regelgeving is de overheid verplicht om te zorgen dat de geluidsbelasting op woningen niet te hoog wordt. Wanneer nieuwe ontwikkelingen zorgen voor te veel overlast dienen er maatregelen getroffen te worden. Het plaatsen van geluidsschermen is een maatregel maar het kan voor komen dat een project geen doorgang kan vinden vanwege een hoge geluidswaarde. Deze regelgeving is er juist voor bedoeld om geluidsoverlast bij bestaande woningen binnen bepaalde marges te houden.
- h. In het bestemmingsplangebied wordt hoofdzakelijk gewoond en omdat in het bestemmingsplan voornamelijk de bestaande situatie vast wordt gelegd zal de woonfunctie in het plangebied gewaarborgd blijven. De gebouwen waarin alleen wordt gewoond zullen een woonbestemming krijgen. De meeste panden die een niet-woonfunctie hebben zullen een bestemming "Gemengde doeleinden" krijgen. Binnen deze bestemming is het alleen mogelijk om op de begane grond een niet-woonfunctie te hebben, op de verdieping is alleen wonen mogelijk, tenzij dit expliciet is aangeduid op de plankaart.
- i. Er is in het kader van de verbreding van de sporen geluidsonderzoek gedaan door ProRail. De te verwachten waarden van de Randstadrail zijn ook in dit onderzoek meegenomen en aan de hand van deze resultaten zijn de benodigde geluidswerende maatregelen getroffen. Bij de berekeningen is rekening gehouden met de geplande

woningbouw in Vleuterweide. Voor de verbreding van de rijksweg 2 geldt dat de kern Vleuten buiten de wettelijke onderzoekszone ligt en dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden. Bij de verbreding, tot 2*5 rijstroken, zijn er echter een tweetal maatregelen door de minister voorgesteld die ook een geluidsreducerende werking hebben voor de kern Vleuten, te weten: snelheidsbeperking tot 100 km/uur vanaf Amsterdam tot de NRU en de toepassing van een geluidsreducerend wegdek (dubbellaags ZOAB). Door het nemen van maatregelen zal de geluidsoverlast worden beperkt voor de bewoners

- j. Het bestemmingsplan legt alleen de bestaande situatie vast. In de waterparagraaf zal worden ingegaan op het huidige rioolstelsel en de waterkwaliteit maar in kader van het bestemmingsplan zullen geen veranderingen plaatsvinden hieromtrent.
- k. In het voorontwerpbestemmingsplan zal kort worden ingegaan op het Wijkverkeersplan.
- l. In de planbeschrijving wordt kort ingegaan op de ontwikkelingen die in het kader van het centrumplan te verwachten zijn. Omdat de plannen nog in ontwikkeling zijn kunnen er nu geen concrete uitspraken worden gedaan over de inrichting van de openbare weg. In het bestemmingsplan wordt alleen vastgelegd waar de huidige weg ligt maar er wordt geen onderscheidt gemaakt tussen 30 km of 50 km weg maar ook niet of het wel of geen eenrichtingsverkeer is. De te verwachten verkeerssituatie wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

Bijlage 3. Onderzoek luchtkwaliteit

Luchtrapportage
Bestemmingsplan Vleuten
intern concept
Conform Besluit Luchtkwaliteit
2005

Voor akkoord
Datum: 10 oktober 2007
Projectnaam: Bestemmingsplan Vleuten

DSO Afdeling Milieu & Duurzaamheid
Postbus 8406 3503 RK UTRECHT
Telefoonnummer: 030 - 286 4760
Bezoekadres: Ravellaan 96

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Uitgangspunten	4
3.	Resultaten	9
4.	Beschouwing van de resultaten en conclusie	11

BIJLAGEN

Bijlage 1: Situatietekening

Bijlage 2: Berekeningen ten behoeve van intensiteitstoename als gevolg van het bestemmingsplan

Bijlage 3: Invoergegevens CARII

1. INLEIDING

Vleuten is een oude dorpskern die grenst aan het nieuwe stadsdeel Leidsche Rijn. Het plangebied voor bestemmingsplan Vleuten bestaat uit het historische centrumgebied met uitbreidingswijken, inclusief een deel van het lint van de Themaat richting Haarzuilens. De begrenzing wordt gevormd door de spoorlijn tussen Utrecht en Woerden, de Dorpsstraat, de bebouwing langs de Houtwerf en Schoolstraat, de Smalle Themaat en De Tol.

Voor het plangebied vigeert thans een groot aantal bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en (partiele) herzieningen. Hierdoor is een versnipperd juridisch kader ontstaan. De vigerende plannen zijn vrijwel allemaal verouderd. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij recent totstandgekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, waarbij wordt gestreefd naar uniformiteit van bestemmingslegging en regelgeving. Het bestemmingsplan is voor een belangrijk deel consoliderend van aard, dat slechts in zeer geringe mate voorziet in nieuwe ontwikkelingen.

Volgens het Besluit luchtkwaliteit 2005 dient in de eerste plaats te worden nagegaan in hoeverre het project invloed heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving, bijvoorbeeld vanwege extra verkeer (de verkeersaantrekkende werking).

Teneinde de invloed van het nieuwe planologische regime op de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Hierbij is voor twee situaties de luchtkwaliteit beoordeeld:

- de situatie zonder nieuwe ontwikkelingen: de autonome situatie
- de situatie met de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen: de toekomstige situatie.

2. UITGANGSPUNTEN

3. UITGANGSPUNTEN

Besluit Luchtkwaliteit 2005

Op 5 augustus 2005 is het (herziene) Besluit luchtkwaliteit¹ in werking getreden. Dit besluit implementeert de EU-kaderrichtlijn luchtkwaliteit² en de daarbij behorende 1^e en 2^e EU-dochterrichtlijnen³ in de Nederlandse wetgeving. Ze geeft grenswaarden voor de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of "fijn stof"), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). Als de concentraties van de genoemde stoffen worden overschreden kunnen bestuursorganen hun bevoegdheden, waaronder het nemen van besluiten in het kader van ruimtelijke procedures, uitoefenen als de luchtkwaliteit niet verslechtert. Daarnaast is het mogelijk om gebruik te maken van de saldobenadering: in situaties met reeds heersende overschrijdingen van de grenswaarde kan plaatselijk een verslechtering van de luchtkwaliteit worden toegestaan, als de luchtkwaliteit voor het gehele beïnvloedingsgebied, de hele gemeente of zelfs de regio daar baat bij heeft en daardoor per saldo verbetert.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Deze twee stoffen liggen in Nederland het dichtst bij de gestelde grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Overschrijdingen van de andere genoemde stoffen in het Besluit luchtkwaliteit komen in Nederland nauwelijks meer voor. Fijn stof en stikstofdioxide zullen dus in belangrijke mate bepalen of er rond een projectontwikkeling een luchtkwaliteitsprobleem is. Om die reden heeft deze rapportage voornamelijk betrekking op deze beide stoffen. Op de overige stoffen zal slechts kort worden ingegaan.

Meetregeling luchtkwaliteit

Voor de berekening en toetsing van de luchtkwaliteitsituatie van fijn stof zijn de jaargemiddelde en de 24-uursgemiddelde concentratie van belang. Als norm wordt de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ gehanteerd. Deze norm voor fijn stof geldt vanaf 1 januari 2005. Voor de onschadelijke component zeezout in het fijn stof mag een correctie op de heersende fijn stofconcentraties worden toegepast. Deze correcties zijn vastgelegd in de meetregeling luchtkwaliteit 2005. De correctie ligt, afhankelijk van de situering in Nederland, tussen de 3 en 7 µg/m³ voor het jaargemiddelde concentratie. Voor de gemeente Utrecht geldt een zeezoutcorrectie van 5 µg/m³.

Voor de 24-uursgemiddelde concentratie wordt de norm van 50 µg/m³ gehanteerd die ook vanaf 1 januari 2005 van toepassing is. Deze waarde mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Ook voor het aantal overschrijdingsdagen mag een correctie t.a.v. zeezout worden toegepast. Het aantal overschrijdingsdagen mag, ongeacht de locatie, met 6 dagen verminderd worden.

Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit

Op 24 november 2006 is het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit (Mrv) in werking getreden. In het Mrv worden de methoden beschreven waarmee gerekend moet worden in verschillende situaties.

Een van de eisen in het Mrv is dat er op bepaalde afstanden gerekend wordt aan de luchtkwaliteit. Stikstofdioxide wordt gerekend op maximaal 5 meter vanuit de wegrand. Voor fijn stof wordt maximaal 10 meter gehanteerd.

Daarnaast zijn er 2 standaardrekenmethodes ontwikkeld voor het rekenen aan de luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer. Met standaardrekenmethode 1 (SRM 1) wordt gerekend als er sprake is van de toetsing van een stedelijke situatie met wegverkeer als belangrijkste bron. De rekenmethode werkt met een versimpelde methode waarbij de volgende voorwaarden in acht moeten worden genomen:

¹ Staatsblad (2005), nummer 316.

² Richtlijn 96/62/EG, 27-09-1996, PbEG L 296 (EU, 1996)

³ Richtlijn 1999/30/EG, 22-04-1999, PbEG L 163 (EU, 1999) , Richtlijn 2000/69/EG, 13-12-2000, PbEG L 313 (EU 2000)

- B De weg ligt in een stedelijke omgeving.
- Er is nauwelijks sprake van een hoogteverschil tussen de weg en de omgeving.
- Langs de weg bevinden zich geen afschermende constructies (zoals geluidsschermen of geluidswallen).
- De weg is vrij van tunnels.

Standaardrekenmethode 2 wordt toegepast bij berekeningen aan de luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer in buitenstedelijke situaties. Deze berekening kan op detail de luchtkwaliteit in kaart brengen en wordt gebruikt in complexere situaties dan bij SRM 1.

Voor de berekening van de luchtkwaliteit in Utrecht is voor dit luchtonderzoek gebruik gemaakt van het CARII, versie 6.1.1-model, dat voldoet aan de SRM 1-methodiek. Vanwege de dubbeltelling in de achtergrondconcentraties in Utrecht als gevolg van het grote aantal drukke wegen is voor stikstofdioxide gerekend met gecorrigeerde achtergrondconcentraties.

Corrigeren dubbeltelling invloed snelwegen op achtergrondconcentratie

Bij het uitvoeren van berekeningen in de buurt van zeer drukke wegen (zoals snelwegen) kan het effect optreden dat de bijdrage van de weg dubbel wordt meegeteld, vooral voor stikstofdioxide. Dit gebeurt als de bijdrage van de weg apart wordt vastgesteld zoals gebruikelijk is maar daarnaast ook nog een wezenlijke invloed heeft op de achtergrondconcentratie waarmee het CAR-model rekent. De berekende waarden zijn dan een overschatting van de werkelijke waarden. Daar Utrecht ingesloten ligt door een drietal snelwegen (A2, A12 en A27) en ook aan de noordkant door een zeer drukke weg (Noordelijke Ring Utrecht) is er regelmatig sprake van overschatting van de concentraties in de directe omgeving van deze snelwegen. De gemeente Utrecht heeft daarom door TNO een herberekening van de achtergrondconcentraties voor stikstofdioxide laten uitvoeren, waarbij is gecorrigeerd voor deze overschatting (dubbeltelling).

De achtergrondconcentraties die door het MNP (het Milieu- en Natuurplanbureau) worden geleverd, zijn gebaseerd op een grofmazige invoer van bronnen (5 bij 5 kilometer) en bevatten de invloed van snelwegen. Voor PM_{10} blijkt deze dubbeltelling klein, maar voor NO_2 is dit aanzienlijk. TNO heeft daarom in opdracht van de gemeente Utrecht een dubbeltellingscorrectie uitgevoerd voor NO_2 . Hiertoe is de verkeersbijdrage van de snelwegen rond Utrecht uit de achtergrondconcentraties gehaald. In een volgende stap is met het TNO-verspreidingsmodel "Pluim Snelweg" de bijdrage van het snelwegverkeer op de luchtkwaliteit opnieuw, en met meer detail (100 bij 100 meter) berekend. Hierdoor is een gedetailleerdere (afstandsafhankelijke) concentratieberekening verkregen, waarbij de bijdrage van het snelwegverkeer toch slechts één keer is meegenomen.

De correctie voor dubbeltelling is door TNO uitgevoerd voor 2005, 2010 en 2020. De achtergrondconcentraties voor 2007 en 2015 zijn hiervan afgeleid op basis van de verhouding tussen de MNP-achtergronden voor 2005, 2010 en 2020.

Onderzoeksjaren

Om de luchtkwaliteit binnen het bestemmingsplangebied te beoordelen zijn de navolgende jaren berekend:

- 2007 het jaar van in procedure brengen van het bestemmingsplan;
- 2010 vanwege het van kracht worden van de jaargemiddelde grenswaarde van NO_2 ;
- 2017 vanwege anticipatie op de toekomst.

Nieuwe Ontwikkelingen

Om het effect van het plan op de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, is de toekomstige plansituatie (de situatie met de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt) vergeleken met de autonome situatie (zonder nieuwe ontwikkelingen). Voor een goede beschouwing van de luchtkwaliteit is het van belang duidelijk onderscheid te maken tussen beide situaties. Ten opzichte van de bestaande situatie worden de volgende planologische ontwikkelingen in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt:

Centrumplan:

- een horeca-vestiging in het bestaande Raadhuisgebouw aan de Dorpsstraat;

- de uitbreiding van de bibliotheek in het wijkservicecentrum.

Het Lint:

- twee extra detailhandelvevestigingen;
- drie extra horeca vestigingen
- de lintbebouwing langs de Dorpsstraat en de Pastor Ohlleen en het complex ten zuiden van de Hindersteinlaan krijgen een gemengde bestemming

Woningen:

- binnen de functie wonen worden aan-huis-verbonden-beroepen en -bedrijven toegestaan.

Onderzoeksgebied

Het is noodzakelijk de luchtkwaliteit dáár te onderzoeken, tot waar het project nog reële effecten heeft op het verkeersbeeld.

Het bestemmingsplan wordt begrensd door de Spoorlijn Den Haag-Utrecht, de Haarrijnse Rading, de Smalle Themaat, de Thematerweg en de Joostenlaan. Het gebied waar het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is echter beperkt tot het centrumgebied en het historisch lint ter hoogte van de Dorpsstraat.

Uit recente jurisprudentie en wetgeving blijkt dat het noodzakelijk is de luchtkwaliteit dáár te onderzoeken, tot waar het project reële effecten heeft op het verkeersbeeld.

Daarom zijn alle hoofdwegen in het gebied in het onderzoek betrokken, namelijk:

- Dorpsstraat
- Hindersteinlaan-west
- Hindersteinlaan-oost
- Haarrijnse Rading
- Stationsstraat
- De Tol
- Odenveltlaan
- Schoolstraat

Verkeersgegevens en toegepast verkeersmodel (VRU 1.31)

Voor de berekening van de luchtkwaliteit is de invoer van verkeersgegevens een belangrijk onderdeel.

Voor de berekening van de verkeersintensiteiten is gebruik gemaakt van het verkeersmodel VRU 1.31. Dit Verkeersmodel Regio Utrecht is opgesteld in opdracht van het Bestuur Regio Utrecht. In dit model is een variant gemaakt voor de Utrechtse situatie waarin de gemeente Utrecht qua ruimtelijke ontwikkelingen meer gedetailleerd en geactualiseerd zijn opgenomen.

De invoergegevens van het model zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze rapportage.

Verkeersaantrekkende werking

Om het effect van het plan op de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, is de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt bepaald.

Voor het berekenen van de intensiteittoename, als gevolg van de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, is gebruik gemaakt van de CROW publicatie "Parkeerkencijfers-Basis voor parkeernormering". In tabel 1 staan de in dit rapport gebruikte parkeerkencijfers.

Tabel 1 Parkeerkencijfers CROW

Bestemming	Stedelijke zone	Parkeerkencijfer (maximaal aantal parkeerplaatsen per 100 m ² bvo)
Restaurant	Centrum/sterk stedelijk	10,0*
Cafe/bar/discotheek/cafetaria	Centrum/sterk stedelijk	6,0*
Bibliotheek	Centrum/sterk stedelijk	0,5
Detailhandel	Schil/overloopgebied	6,5

* In de CROW publicatie is geen parkeerkencijfer gegeven voor horeca wel zijn parkeerkencijfers gegeven voor een restaurant en voor cafe/bar/discotheek/cafetaria. Voor Horeca is een worst-case aanname gedaan op basis van het hoogste parkeerkencijfer voor restaurant en cafe/bar/discotheek/cafetaria.

Centrumplan:

Aangenomen is dat de horeca-vestiging en de uitbreiding van de bibliotheek beide maximaal 400 m² bvo bedragen. Met een aanname van 8 bewegingen per parkeerplaats per dag, bedraagt het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de horeca-vestiging en de uitbreiding van de bibliotheek 336 voertuigbewegingen per dag.

Het Lint:

Aangenomen is dat het aantal m² bvo van de twee detailhandelvevestigingen in het lint overeenkomt met de in de beleidsstukken maximaal aangegeven uitbreidingsmogelijkheid van detailhandel van 1.000m². Daar in dezelfde beleidsstukken wordt aangegeven dat Horeca in beperkte mate uitgebreid kan worden, is voor de drie extra horeca vestigingen een lagere bvo aangenomen dan voor detailhandel, namelijk 500 m² bvo. Vanwege de relatief korte verblijfstijd van klanten van detailhandel, wordt voor detailhandel meer bewegingen per parkeerplaats per dag aangenomen dan voor horeca (18 bewegingen per parkeerplaats per dag). Deze aannamen leiden tot een toename van 1.570 voertuigbewegingen per dag als gevolg van de twee detailhandelvevestigingen en de drie horecavestigingen.

Voor de verkeersaantrekkende werking van de gemengde bestemmingen in combinatie met de aan-huis-verbonden-beroepen is een verkeersaantrekkende werking van 300 verkeersbewegingen per etmaal aangenomen.

Totale verkeersaantrekkende werking Centrumplan en het Lint:

Voor alle relevante wegen is, voor de plansituatie, de totale verkeersaantrekkende werking als gevolg van bovengenoemde ontwikkelingen meegenomen (.2206 motorvoertuigen per etmaal). Dit is een worstcase aanname aangezien er geen rekening wordt gehouden met de afvloeiing van verkeer over verschillende wegen. Voor een overzicht van de berekeningen wordt verwezen naar bijlage 2.

4. RESULTATEN

In de onderstaande tabellen is een overzicht gegeven van de berekende jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) en het aantal dagen waarop de etmaalgemiddelde grenswaarde voor fijn stof (PM₁₀) wordt overschreden. Er is onderscheid gemaakt in de autonome situatie (situatie zonder nieuwe ontwikkelingen) en de toekomstige situatie (situatie met de nieuwe ontwikkelingen). Door vergelijking van deze tabellen wordt inzicht gegeven in de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit.

Tabel 1 Resultaten jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (µg/m³)

Wegvak	2007 autonome- situatie	2007 toekomstige- situatie	2010 autonome- situatie	2010 toekomstige situatie	2017 autonome- situatie	2017 toekomstige- situatie
plandrempel grenswaarde	46	46	40	40	40	40
Dorpsstraat achtergrond	26 24	27 24	26 22	27 22	21 18	22 18
Hindersteinlaan-west achtergrond	29 25	31 25	30 23	31 23	24 19	25 19
Hindersteinlaan-oost achtergrond	35 25	37 25	37 23	38 23	29 19	30 19
Haarrijnse Rading achtergrond	33 26	34 26	35 24	36 24	28 20	29 20
Stationsstraat achtergrond	28 24	29 24	25 23	26 23	20 19	21 19
De Tol achtergrond	28 26	30 26	27 24	28 24	21 20	22 20
Odenveltlaan achtergrond	27 24	29 24	26 23	27 23	21 19	22 19
Schoolstraat achtergrond	26 25	27 25	25 23	26 23	20 19	21 19

Tabel 2 Resultaten jaargemiddelde concentratie fijn stof (µg/m³)

Wegvak	2007 autonome- situatie	2007 toekomstige- situatie	2010 autonome- situatie	2010 toekomstige - situatie	2017 autonome- situatie	2017 toekomstige- situatie
grenswaarde	40	40	40	40	40	40
Dorpsstraat achtergrond	24 23	24 23	21 20	21 20	19 19	19 19
Hindersteinlaan-west achtergrond	24 23	25 23	22 20	22 20	20 19	20 19
Hindersteinlaan-oost achtergrond	26 23	26 23	24 20	24 20	21 19	21 19
Haarrijnse Rading achtergrond	25 23	25 23	23 21	23 21	21 19	21 19
Stationsstraat achtergrond	24 23	24 23	21 20	21 20	19 19	19 19
De Tol achtergrond	24 23	24 23	21 21	22 21	19 19	19 19
Odenveltlaan achtergrond	24 23	24 23	21 20	21 20	19 19	19 19
Schoolstraat achtergrond	22 22	24 22	21 20	21 20	19 19	19 19

Tabel 3 Aantal overschrijdingen 24-uursgemiddelde grenswaarde fijn stof van 50 µg/m³/dag

Wegvak	2007 autonome- situatie	2007 toekomstige- situatie	2010 autonome- situatie	2010 toekomstige - situatie	2017 autonome- situatie	2017 toekomstige- situatie
grenswaarde	max 35x	max 35x	max 35x	max 35x	max 35x	max 35x
Dorpsstraat achtergrond	20 17	21 17	12 10	13 10	8 7	8 7
Hindersteinlaan-west achtergrond	22 18	23 18	15 10	16 10	9 7	10 7
Hindersteinlaan-oost achtergrond	27 18	28 18	20 10	21 10	12 7	12 7
Haarrijnse Rading achtergrond	24 18	25 18	18 11	19 11	11 7	12 7
Stationsstraat achtergrond	21 18	22 18	12 10	13 10	7 7	8 7
De Tol achtergrond	20 18	22 18	13 11	14 11	8 7	8 7
Odenveltlaan achtergrond	20 18	22 18	12 10	13 10	8 7	8 7
Schoolstraat achtergrond	19 18	20 18	11 10	12 10	7 7	8 7

De overige berekende stoffen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 die bepalend zijn voor de luchtkwaliteit blijven allemaal ver onder de norm en zijn daarom niet in deze tabellen opgenomen (zie onder andere Rapport luchtkwaliteit 2005, gemeente Utrecht, december 2006).

5. **BESCHOUWING VAN DE RESULTATEN EN CONCLUSIE**

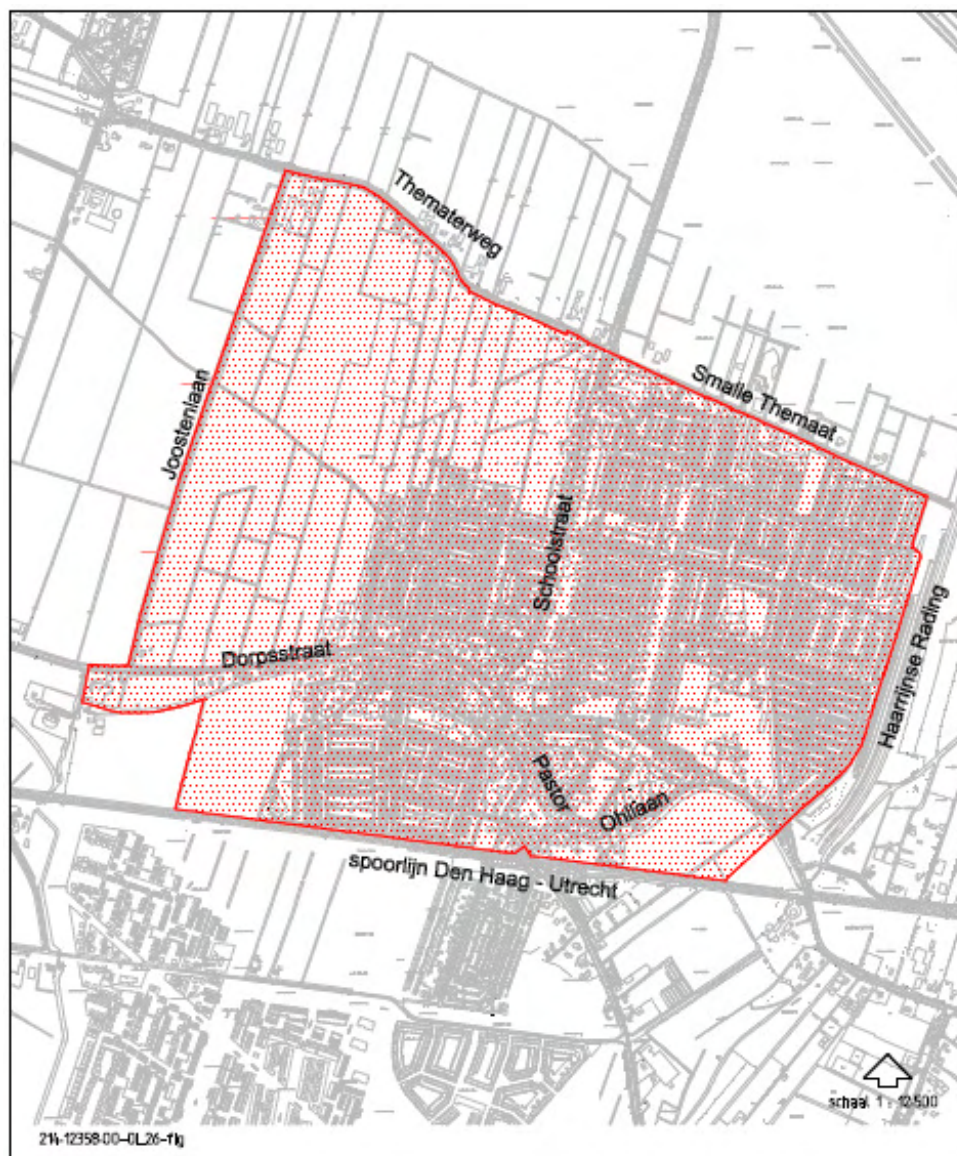
Berekende luchtkwaliteit

Uit de berekeningen blijkt dat in de beschouwde jaren 2007, 2010 en 2017 , zowel in de autonome als ook in de toekomstige situatie, voldaan wordt aan alle grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Conclusie

Op basis van het voorgaande is er vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan (en de daarmee mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen).

Bijlage 1: Situatietekening



 plangebied

figuur 1
ligging plangebied

Bijlage 2: Berekeningen ten behoeve van intensiteitstoename als gevolg van het bestemmingsplan

Centrumplan (Centrum-Sterk stedelijk)				
Bestemming	Parkeerkerncijfer (CROW)	Aantal m2 bvo	Aantal bewegingen per parkeerplaats per dag	Totaal aantal voertuigbewegingen
Horeca langs Dorpsstraat	Max 10 per 100 m2 bvo	400	8	320
Uitbreiding bibliotheek in wijkservicecentrum	Max 0,5 per 100 m2 bvo	400	8	16
Functionele uitgangspunten lintbebouwing (schil/overloopegebied-Sterk stedelijk)				
Bestemming	Parkeerkerncijfer (CROW)	Aantal m2 bvo	Aantal bewegingen per parkeerplaats per dag	Totaal aantal voertuigbewegingen
3 Extra horecavestigingen	Max 10 per 100 m2 bvo	500	8	400
2 Extra detailhandelvestigingen	Max 6,5 per 100 m2 bvo	1.000	18	1170
Gemengde bestemmingen+Mogelijk maken aan huis gebonden beroepen				300
			Totaal:	2206

Bijlage 3: Invoergegevens CARII

Invoergegevens 2007

Autonoom

Straatnaam	X(m)	Y(m)	verkeers-intensiteit	Aantal autobussen	Fractie zwaar	Fractie middelzw	snelheids-type	weg-type	Afstand tot wegas (m)	Bomen-factor	Aantal parkeerb.
Dorpsstraat	128950	457750	5.000	0	0,01	0,02	c	2	7	1	25
Hindersteinlaan-west	129550	457550	8.000	0	0,01	0,02	c	2	7	1,25	25
Hindersteinlaan-oost	129850	457450	15.000	58	0,01	0,02	c	2	7	1,25	25
Haarrijnse Rading	130350	457850	10.250	0	0,01	0,01	b	2	10	1	25
Haarrijnse Rading	130350	457850	10.250	0	0,01	0,01	b	2	10	1	25
StationsStr	129250	457250	6.500	58	0,01	0,01	c	2	7	1,25	25
De Tol	130150	457750	2.500	23	0,01	0,01	c	4	7	1,25	25
Odenveltlaan	129250	457450	3.900	0	0,01	0,02	c	3A	7	1,25	25
Schoolstraat	129350	457950	2.700	35	0,01	0,02	c	2	7	1	25

Toekomst

Straatnaam	X(m)	Y(m)	verkeers-intensiteit	Aantal autobussen	Fractie zwaar	Fractie middelzw	snelheids-type	weg-type	Afstand tot wegas (m)	Bomen-factor	Aantal parkeerb.
Dorpsstraat	128950	457750	7.206	0	0,01	0,02	c	2	7	1	25
Hindersteinlaan-west	129550	457550	10.206	0	0,01	0,02	c	2	7	1,25	25
Hindersteinlaan-oost	129850	457450	17.206	58	0,01	0,02	c	2	7	1,25	25
Haarrijnse Rading	130350	457850	12.456	0	0,01	0,01	b	2	10	1	25
Haarrijnse Rading	130350	457850	12.456	0	0,01	0,01	b	2	10	1	25
StationsStr	129250	457250	8.706	58	0,01	0,01	c	2	7	1,25	25
De Tol	130150	457750	4.706	23	0,01	0,01	c	4	7	1,25	25
Odenveltlaan	129250	457450	6.106	0	0,01	0,02	c	3A	7	1,25	25
Schoolstraat	129350	457950	4.906	35	0,01	0,02	c	2	7	1	25

Invoergegevens 2010

Autonoom

Straatnaam	X(m)	Y(m)	verkeers-intensiteit	Aantal autobussen	Fractie zwaar	Fractie middelzw	snelheids-type	weg-type	Afstand tot wegas (m)	Bomen-factor	Aantal parkeerb.
Dorpsstraat	128950	457750	6.500	244	0,01	0,02	c	2	7	1	25
Hindersteinlaan-west	129550	457550	11.000	186	0,01	0,02	c	2	7	1,25	25
Hindersteinlaan-oost	129850	457450	21.000	221	0,01	0,02	c	2	7	1,25	25
Haarrijnse Rading	130350	457850	17.250	0	0,01	0,01	b	2	10	1	25
Haarrijnse Rading	130350	457850	17.250	0	0,01	0,01	b	2	10	1	25
StationsStr	129250	457250	3.500	58	0,01	0,01	c	2	7	1,25	25
De Tol	130150	457750	2.500	35	0,01	0,01	c	4	7	1,25	25
Odenveltlaan	129250	457450	4.500	0	0,01	0,02	c	3A	7	1,25	25
Schoolstraat	129350	457950	3.000	58	0,01	0,02	c	2	7	1	25

Toekomst

Straatnaam	X(m)	Y(m)	verkeers-intensiteit	Aantal autobussen	Fractie zwaar	Fractie middelzw	snelheids-type	weg-type	Afstand tot wegas (m)	Bomen-factor	Aantal parkeerb.
Dorpsstraat	128950	457750	8.706	244	0,01	0,02	c	2	7	1	25
Hindersteinlaan-west	129550	457550	13.206	186	0,01	0,02	c	2	7	1,25	25
Hindersteinlaan-oost	129850	457450	23.206	221	0,01	0,02	c	2	7	1,25	25
Haarrijnse Rading	130350	457850	19.456	0	0,01	0,01	b	2	10	1	25
Haarrijnse Rading	130350	457850	19.456	0	0,01	0,01	b	2	10	1	25
StationsStr	129250	457250	5.706	58	0,01	0,01	c	2	7	1,25	25
De Tol	130150	457750	4.706	35	0,01	0,01	c	4	7	1,25	25
Odenveltlaan	129250	457450	6.706	0	0,01	0,02	c	3A	7	1,25	25
Schoolstraat	129350	457950	5.206	58	0,01	0,02	c	2	7	1	25

Invoergegevens 2017

Autonoom

Straatnaam	X(m)	Y(m)	verkeers-intensiteit	Aantal autobussen	Fractie zwaar	Fractie middelzw	snelheids-type	weg-type	Afstand tot wegas (m)	Bomen-factor	Aantal parkeerb.
Dorpsstraat	128950	457750	7.100	244	0,01	0,02	c	2	7	1	25
Hindersteinlaan-west	129550	457550	12.150	186	0,01	0,02	c	2	7	1,25	25
Hindersteinlaan-oost	129850	457450	22.750	221	0,01	0,02	c	2	7	1,25	25
Haarrijnse Rading	130350	457850	20.250	0	0,01	0,01	b	2	10	1	25
Haarrijnse Rading	130350	457850	20.250	0	0,01	0,01	b	2	10	1	25
StationsStr	129250	457250	3.500	58	0,01	0,01	c	2	7	1,25	25
De Tol	130150	457750	2.500	35	0,01	0,01	c	4	7	1,25	25
Odenveltlaan	129250	457450	4.500	0	0,01	0,02	c	3A	7	1,25	25
Schoolstraat	129350	457950	3.000	58	0,01	0,02	c	2	7	1	25

Toekomst

Straatnaam	X(m)	Y(m)	verkeers-intensiteit	Aantal autobussen	Fractie zwaar	Fractie middelzw	snelheids-type	weg-type	Afstand tot wegas (m)	Bomen-factor	Aantal parkeerb.
Dorpsstraat	128950	457750	9.306	244	0,01	0,02	c	2	7	1	25
Hindersteinlaan-west	129550	457550	14.356	186	0,01	0,02	c	2	7	1,25	25
Hindersteinlaan-oost	129850	457450	24.956	221	0,01	0,02	c	2	7	1,25	25
Haarrijnse Rading	130350	457850	22.456	0	0,01	0,01	b	2	10	1	25
Haarrijnse Rading	130350	457850	22.456	0	0,01	0,01	b	2	10	1	25
StationsStr	129250	457250	5.706	58	0,01	0,01	c	2	7	1,25	25
De Tol	130150	457750	4.706	35	0,01	0,01	c	4	7	1,25	25
Odenveltlaan	129250	457450	6.706	0	0,01	0,02	c	3A	7	1,25	25
Schoolstraat	129350	457950	5.206	58	0,01	0,02	c	2	7	1	25

In bovenstaande tabel is een overzicht gegeven van de etmaalintensiteiten en de fractie vrachtverkeer per relevant wegvak. Het percentage vrachtverkeer is gebaseerd op tellingen en ervaringscijfers binnen de gemeente Utrecht

Meteocondities

Er is voor alle jaren gekozen voor een meerjarige meteo. Voor de jaren 2010 en 2017 is dit de gemiddelde meteoconditie over een periode van 10 jaar.

Coördinaten

De ingevulde X- en Y-coördinaten betreffen de rijksdriehoekscoördinaten.

Snelheidstypering

A	snelweg algemeen	gemiddelde rijnsnelheid is 65 km/uur
B	buitenweg algemeen	weg met snelheidslimiet van maximaal 60 km-uur
C	normaal stadsverkeer	redelijke mate van congestie, gemiddelde snelheid 15-30 km/uur
D	stagnerend verkeer	stadsverkeer met grote mate van congestie (gemiddeld lager dan 15 km/uur)
E	stadsverkeer met minder congestie	stadsverkeer met relatief groter aandeel 'free-flow' rijgedrag (gemiddeld 30-45 km/uur)

Wegtype

1	Open terrein
2	Basistype, alle wegen anders dan type 1, 3a, 3b of 4
3a	Beide zijden van de weg bebouwing, afstand wegas - gevel is kleiner dan 3 maal de hoogte van de bebouwing, maar groter dan 1,5 maal de hoogte van de bebouwing
3b	Beide zijden van de weg bebouwing, afstand wegas - gevel is kleiner dan 1,5 maal de hoogte van de bebouwing
4	Eenzijdige bebouwing, weg met één zijde min of meer aaneengesloten bebouwing op een afstand van minder dan 3 maal de hoogte van de bebouwing

Bomenfactor

1,00	hier en daar bomen of in het geheel niet
1,25	één of meer bomen met een onderlinge afstand van minder dan 15 meter
1,50	de kronen raken elkaar en overspannen minstens een derde gedeelte van de straatbreedte

