
RUIMTELIJKE ONDER- BOUWING PAGELAAN UTRECHT

11 november 2022

RHO ADVISEURS
—



RHO ADVISEURS

DATUM 11 november 2022
KENMERK 20220403

PROJECT RO Pagelaan Utrecht
PROJECTLEIDER drs. G.M. Boiten

OPDRACHTGEVER Keetwoning
PROJECTNUMMER 20220403

AUTEUR ing. E.E. Barendregt
STATUS Definitief



INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging projectgebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Projectbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie projectgebied	8
2.2 Beoogde ontwikkeling	8
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening)	11
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	13
3.3.1 Regionale programmering wonen en werken (2021)	13
3.3.2 Monitor wonen provincie Utrecht	14
3.3.3 Interim Omgevingsverordening (2021)	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Omgevingsvisie Utrecht	15
3.4.2 Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad. Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (2021)	15
3.4.3 Woonbeleid	16
3.4.4 Bomenbeleid Utrecht (2009)	17
3.4.5 Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)	17
3.4.6 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg (2009)	18
3.4.7 Nota Stallen en Parkeren (2013)	18
3.4.8 Actieplan geluid (2019)	19
3.4.9 Gezondheid voor iedereen, Volksgezondheidbeleid 2019-2023	19
3.4.10 Coalitieakkoord 2022-2026	20
3.5 Conclusie	20
4. Toetsing aan omgevingsaspecten	21
4.1 Verkeer en parkeren	21
4.2 Wegverkeerslawaaï	26
4.3 Bedrijven en milieuzonering	27
4.4 Kabels en leidingen	28
4.5 Externe veiligheid	28
4.6 Luchtkwaliteit	32
4.7 Bodemkwaliteit	34
4.8 Water	34
4.9 Ecologie	36
4.10 Bomen	42

4.11	Cultuurhistorie	43
4.12	Archeologie	43
4.13	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	44
4.14	Mer-beoordeling	44
5.	Uitvoerbaarheid	46
5.1	Economische uitvoerbaarheid	46
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
5.2.1	Participatie	46
5.2.2	Ontwerpfase	47
5.2.3	Vaststellingsfase	48
6.	Conclusie	49

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op Pagelaan 1 in Hoograven Zuid staat een schoolgebouw dat eigendom is van Stichting Interconfessioneel Beroepsonderwijs en Volwasseneneducatie regio Utrecht. Het schoolgebouw staat leeg en wordt gesloopt. De Stichting heeft Janssen de Jong Projectontwikkeling BV geselecteerd om de locatie te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie. Permanente woningbouw is echter niet mogelijk zolang het Tracé Besluit Ring Utrecht niet onherroepelijk is. Om die reden is gezocht naar een tijdelijke invulling van het gebied.

Op basis van ervaringen elders in Nederland is tijdelijke bewoning binnen een dergelijk herontwikkelingsgebied een zeer welkome vorm van levendigheid en sociale controle. In Amsterdam heeft woningcorporatie De Key afgelopen 13 jaar een tijdelijk bouwwerk van circa 1.000 containerwoningen geëxploiteerd. Het is het voornemen van de initiatiefnemer om circa 280 van deze tijdelijke woningen aan de Pagelaan in Utrecht te plaatsen voor jongeren (studenten, starters en bijzondere doelgroepen).

Het plan past niet binnen regels van het vigerende bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg', omdat de functie wonen niet is toegestaan. De gemeente is bereid medewerking te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dit betekent dat de gemeente Utrecht aan het Ministerie van BZK vraagt om de projecten voor het realiseren van tijdelijke woningbouw op 3 locaties in de gemeente Utrecht bij ministeriële regeling toe te voegen aan de experimenten. Bij een positieve beslissing op dat verzoek is artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo niet van toepassing, zodat een reguliere in plaats van uitgebreide procedure kan worden doorlopen. Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is een ruimtelijke onderbouwing nodig, waarin het project wordt toegelicht en wordt aangetoond dat het voornemen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende document voorziet in deze ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied

1.2 Ligging projectgebied

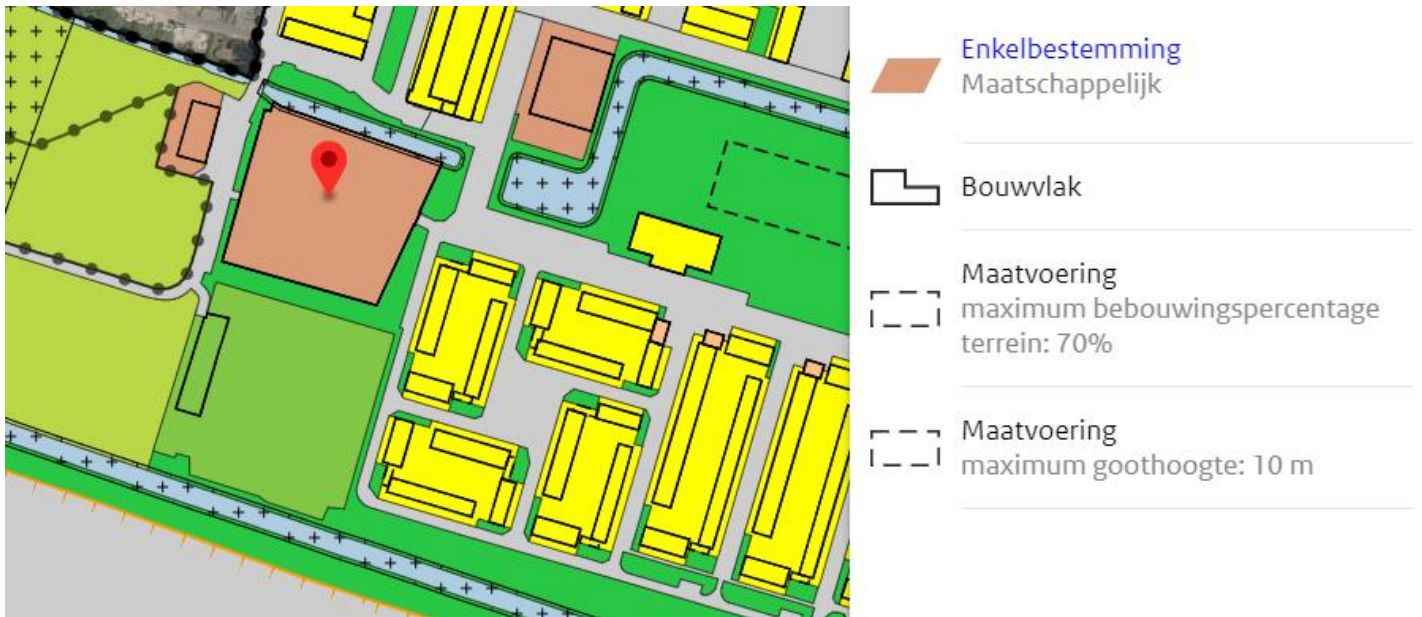
De realisering van de tijdelijke containerwoningen aan de Pagelaan 1 in Utrecht vindt plaats op het perceel aangeduid met nummer 3648, sectie P, kadastrale gemeente Utrecht.



Figuur 1.2 Ligging projectgebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' (gemeente Utrecht, vastgesteld op 25 oktober 2012). Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van de verbeelding.



Figuur 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het projectgebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. aan de activiteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Toetsing en conclusie

De functie wonen is niet toegestaan op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarom wordt een buitenplanse afwijkingsprocedure doorlopen.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een projectbeschrijving gegeven van de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 uitvoerbaarheid van het project beschreven. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie.

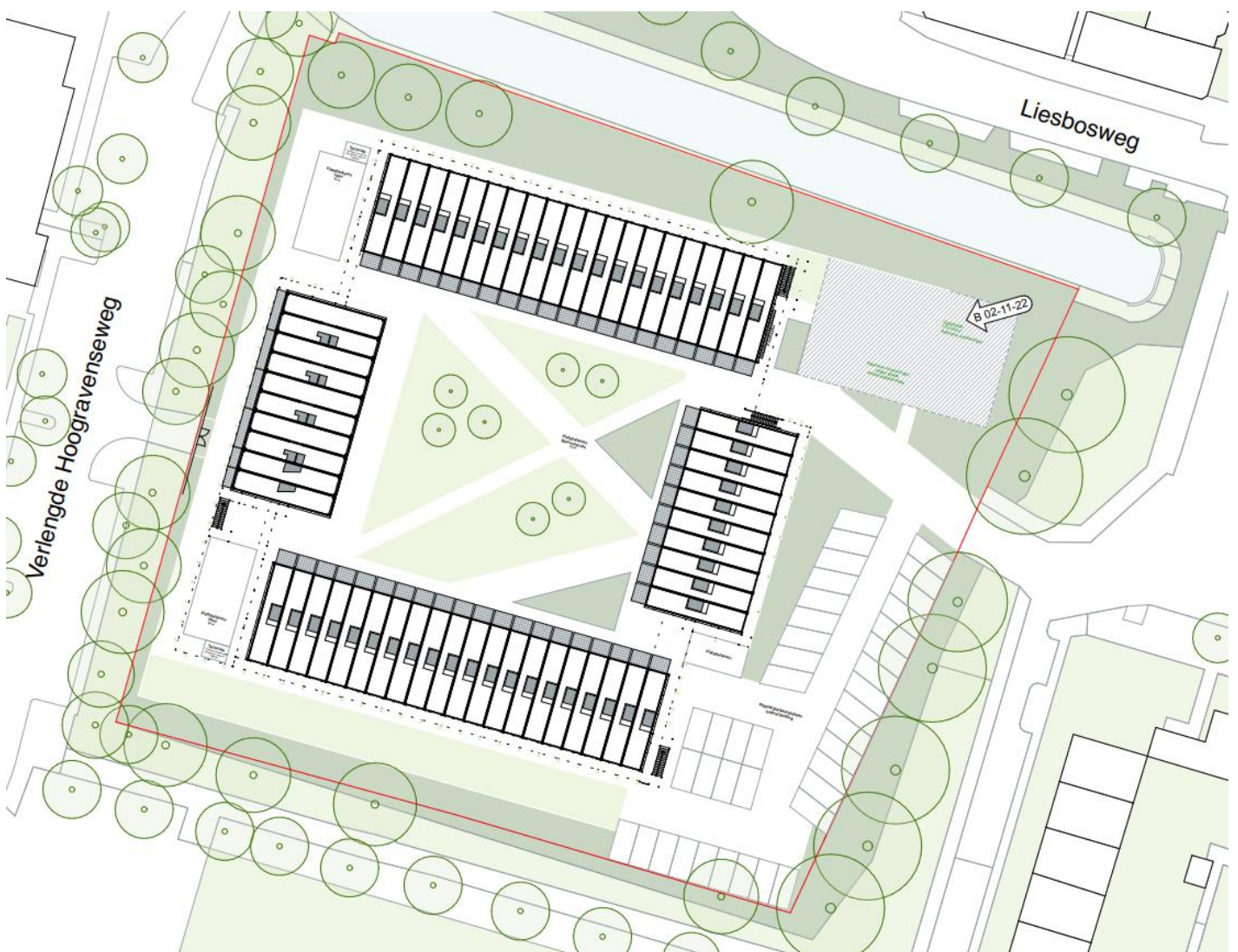
2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Pagelaan 1 te Utrecht. Het projectgebied bestaat uit een voormalige MBO-school met een schoolplein. Het noordelijk deel van het pand bestaat uit drie bouwlagen, het middelste en zuidelijk deel bestaat uit één bouwlaag. Op het schoolplein staan enkele kleine bomen. De randen van het projectgebied zijn begroeid met diverse soorten struikvegetatie en enkele kleine bomen. Alle begroeiing binnen de hekken van het perceel is al enige tijd niet meer bijgehouden. Buiten de hekken staan rondom het gehele projectgebied grote bomen.

2.2 Beoogde ontwikkeling

Het plan is om 280 containerwoningen voor jongeren (studenten, starters en bijzondere doelgroepen) te realiseren. De containerwoningen zullen worden geplaatst in een carrévorm.



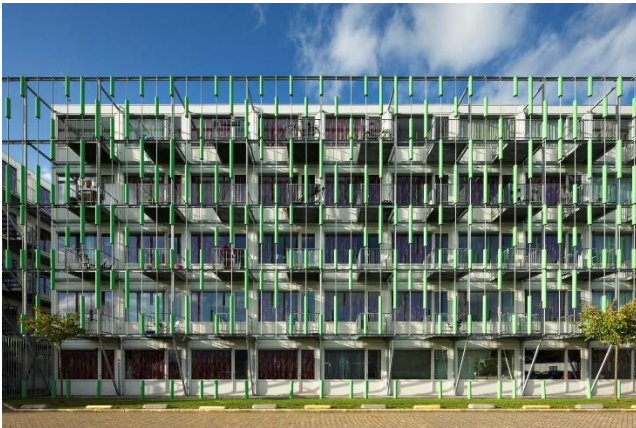
Figuur 2.1 Beoogde situatie

Het complex met containerwoningen zal in totaal 5 bouwlagen hoog zijn. De woningen zullen in het sociale segment worden verhuurd, inclusief all-in servicekosten, stoffering en mogelijk ook meubilair/inrichting. De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 27 m² (en een 20-tal van circa 54 m²). De omgevingsvergunning wordt voor maximaal 10 jaar verleend.

De maximale verhuurtermijnen van de containerwoningen zijn conform de Wet doorstroming huurmarkt (voor zelfstandige wooneenheden).

In het noordoosten van het projectgebied komt een bijgebouw met een aantal algemene voorzieningen ten behoeve van de containerwoningen. Dit betreft voorzieningen zoals een technische ruimte, een was- en droogruimte, een beheerderskantoor en een gemeenschappelijke huiskamer. Het gezamenlijk vloeroppervlak van deze functies bedraagt maximaal 190 m². In principe wordt dit bijgebouw in 1 bouwlaag uitgevoerd, wel is een opbouw ten behoeve van signing mogelijk.

De gevolgen van deze tijdelijke activiteit zijn overigens omkeerbaar: na afloop van de tijdelijke ontheffing zullen de containerwoningen worden ontmanteld en op een andere plek in Nederland weer opgebouwd.



Figuur 2.2 Referentiebeelden containerwoningen (bron: Keetwoning)

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt onderzocht of deze past binnen de verschillende beleidskaders. In dit hoofdstuk is getoetst aan relevant nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenoemde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

De voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

De belangrijkste keuzes zijn:

- duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
- woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
- landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Duurzame energie, circulaire economie en wonen zijn voor dit project het meest relevant. De komende jaren krijgt iedereen te maken met de overstap naar duurzame energie en tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een Stedelijk Netwerk Nederland. Een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's waarbij het potentieel van heel Nederland wordt benut. Flexwonen is ook circulair, omdat de woningen (en ook het bijgebouw) worden hergebruikt.

Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking verbeteren we niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad.

Toetsing

Het project is in lijn met de uitgangspunten van de NOVI. Flexwonen helpt in de overbrugging naar nieuwe reguliere woningen, waarvoor een langere voorbereidingstijd nodig is. De tijdelijke woningen komen op een geluidbelaste locatie. Hiervoor worden passende maatregelen getroffen gericht op een acceptabel woon- en leefklimaat. Flexwonen is ook duurzaam en circulair, omdat de woningen worden hergebruikt.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening)

De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de toelichting worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Het projectgebied heeft nu een maatschappelijke bestemming. Wonen is niet toegestaan. De 280 tijdelijke containerwoningen worden voor jongeren (studenten, starters en bijzondere doelgroepen) gerealiseerd. De woningen worden in het sociale segment verhuurd. Omdat het om meer dan 12 (tijdelijke) woningen gaat, is in dit geval sprake van een stedelijke ontwikkeling. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Beschrijving behoefte

De behoefte aan tijdelijke woningen blijkt onder meer uit de **1e kwartaalrapportage Q4 2021** van de **Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte (november 2021)**.

Wonen is een eerste levensbehoefte. Het hebben van een dak boven je hoofd vormt de basis van het bestaan. Vanuit solidariteit met alle inwoners van Utrecht heeft het de prioriteit van de gemeente om te zorgen voor voldoende woningen in de stad. In juli 2021 is een Taskforce ingericht om versneld tijdelijke woningen te realiseren.

In Utrecht is een groot tekort aan woningen voor een brede groep woningzoekenden op de korte en middellange termijn (komende 5-10 jaar). De vraag naar sociale huurwoningen is in de periode 2014-2020 gegroeid:

- Het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Utrecht is gestegen van 21.400 naar 33.400.
- In diezelfde periode is het totaal aantal verhuringen gedaald. In de gemeente Utrecht daalde dat van 2.790 in 2014 naar 2.320 in 2020 en in de regio van 6.220 naar 5.351.
- De slaagkans voor het vinden en accepteren van sociale huurwoningen is ook gedaald en dit percentage is ieder jaar kleiner geworden. Voor gemeente Utrecht geldt: van 11% in 2014 naar 5% in 2020. Dat wordt vooral verklaard door de toename van het aantal actief woningzoekenden.

- Ook de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn sinds 2014 gestegen. In 2020 was in de gemeente Utrecht de gemiddelde inschrijftijd bij een verhuur 10,3 jaar en in 2014 was dat 8 jaar.

Ook lukt het in 2021 niet om bijzondere en kwetsbare doelgroepen in de stad te voorzien van voldoende passende huisvesting. Tegelijkertijd neemt de vraag toe onder andere door de oproep van het kabinet om meer huisvesting te bieden aan statushouders. Daarnaast blijkt uit recent onderzoek dat er een grotere vraag is naar passende huisvesting voor kwetsbare jongeren en jongvolwassenen dan tot nu toe is aangenomen. Dit blijkt uit het **Onderzoeksrapport huisvesting jongeren/jongvolwassenen in kwetsbare positie (september 2021)**.

Er ligt dus een urgente vraag van een brede groep woningzoekenden naar woningen in het sociale segment. Om de woningnood krachtig en slagvaardig aan te pakken, heeft de gemeente samen met partners in juli 2021 een taskforce ingericht om versneld tijdelijke woonruimte toe te voegen. De taskforce richt zich op een versnelling en een verbreding van het woningaanbod voor reguliere woningzoekenden en kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Zij sluit daarmee aan op de afspraken die zijn gemaakt op het **Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning en kwetsbare groepen** uit 2019.

Uitgaande van het tekort aan woonruimte voor bijzondere en kwetsbaren groepen in 2021, is een analyse gemaakt naar de behoefte aan tijdelijke woonruimte voor de jaren van 2022 tot en met 2025. De gemeente is uitgegaan van de gemaakte prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente én van het beleidskader ten aanzien van het realiseren van gemengd wonen concepten. Hierbij worden bijzondere en kwetsbare doelgroepen gehuisvest in een mix van 70% reguliere woningzoekenden en 30% bijzondere/kwetsbare doelgroepen. Op basis van de huidige inzichten verwacht de gemeente een substantiële behoefte aan tijdelijke woonruimte in een bandbreedte van 700-1.050 woningen jaarlijks in de periode 2022-2025. Het tekort aan woningen is door de gemeente onderbouwd in bijlage 1 bij de 1e kwartaalrapportage Q4 2021 (zie bijlage bij de vergunningaanvraag).

Het gaat om een bandbreedte, omdat het geanalyseerde tekort een aantal onzekerheden bevat en kan fluctueren als gevolg van:

- Verwachte beleidsmaatregelen van overheden om de woningbouw en woningmarkt in het algemeen en in het bijzonder de huisvesting van aandachtsgroepen naar aanleiding van het adviesrapport 'Een thuis voor iedereen' van de commissie Ter Haar te stimuleren.
- Toename van te huisvesten aantallen asielzoekers en statushouders. Naast de toename speelt mee dat dit een wettelijke taak betreft voor gemeenten en dat het niet-huisvesten een cumulatie in opvolgende jaren betekent.
- Voortschrijdende inzichten dat het aantal te huisvesten kwetsbare jongeren en jongvolwassenen hoger ligt dan voorheen werd aangenomen. Hiernaar is onderzoek gedaan. Uit de eerste inzichten blijkt dat dit aantal bijstelling behoeft.
- De economische conjunctuur en financiële markten.
- Het (versneld) realiseren van permanente bouw leidt tot een afnemende vraag naar tijdelijke woonruimte.
- Gedurende de komende jaren volgt de gemeente de ontwikkelingen nauwgezet, zodat tijdig en accuraat kan worden bijgestuurd.

De Taskforce is aan de slag gegaan met een viersporenaanpak:

1. locaties voor tijdelijk wonen,
2. tijdelijk benutten van de mogelijkheden van het gemeentelijk vastgoed,
3. corporaties/andere partijen faciliteren bij het verwerven of (tijdelijk) aanhuren van aanvullend vastgoed,
4. optimalisatie corporatiebezit.

Dit initiatief geeft mede invulling aan spoor 1.

Tijdelijke woningen

Er zijn binnen gemeente Utrecht veel mensen op zoek naar een zelfstandige woning: mensen die vanuit een maatschappelijke opvanglocatie of beschermd wonen project een stap willen zetten naar zelfstandigheid, studenten, statushouders, mensen die al lang op woonwachtlijsten staan, kwetsbare jongvolwassenen en mensen die met spoed een woning nodig hebben, bijvoorbeeld als zij net gescheiden zijn. De inschatting is dat er jaarlijks in Utrecht zo'n 700 tot 1.050 tijdelijke woningen nodig zijn voor de periode 2022-2025, naast de al geplande nieuwbouw. Een oplossing is om tijdelijke woningen te bouwen, dat

gaat vaak sneller. De woningnood is hoog in Utrecht en voor tijdelijke units (die maximaal 10 jaar blijven staan) gelden minder zware eisen als het gaat om geluidsbelasting. De Pagelaan is een geluidbelaste locatie waar niet op korte termijn woningen kunnen worden gebouwd, maar wel snel tijdelijke units kunnen worden neergezet. Flexwonen helpt in de overbrugging naar nieuwe reguliere woningen, waarvoor een langere voorbereidingstijd nodig is.

Plannen

In Hoograven zijn het BEFU-terrein en de Pagelaan aangemerkt als locaties waar tijdelijke woningen mogelijk kunnen worden gemaakt. In totaal kunnen hier maximaal 550 woonunits komen, waarvan maximaal 300 op de Pagelaan.

Om tot circa 700-1.050 woonruimtes per jaar te komen, zijn echter meer locaties nodig. Ook op plekken in de wijken Leidsche Rijn, Noordwest, Oost, Overvecht en Zuid ziet de gemeente kansen voor in totaal 450 tot 1.100 woningen. De tweede serie kansrijke locaties biedt ruimte aan 450-1.100 woningen. Deze kansrijke locaties worden in 2022 onderzocht op uitvoerbaarheid. Gezien de grote woningbehoefte voorzien de tijdelijke woningen in een oplossing voor de korte termijn. In totaal is er zicht op het realiseren van 750-1.650 woningen. Hiermee wordt de basis gelegd voor de realisatie van een substantieel aantal tijdelijke woningen.

Conclusie behoefte

Er is in de periode 2022-2025 jaarlijks behoefte aan 700 tot 1.050 tijdelijke woningen. Met de locatie Pagelaan kan hieraan mede invulling worden gegeven met 280 woningen.

Het huisvestingsproject aan de Pagelaan is de uitkomst van de inzet van de Utrechtse Taskforce Versneld Tijdelijke Woonruimte Toevoegen. Het doel van deze Taskforce is om versneld tijdelijke woonruimte toe te voegen om het urgente tekort aan huisvesting voor onder andere kwetsbare doelgroepen zoveel mogelijk op te lossen. De units lenen zich bij uitstek voor een jongere doelgroep. In overleg met de gemeente en zorgverleners is daarom afgesproken om uit de vrij brede categorie bijzondere doelgroepen alleen jongeren te huisvesten. Dit betreft:

- jonge uitstroom uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (MO/BW) (met name in de leeftijd van 18-23 jaar);
- jonge statushouders (met name in de leeftijd van 18-23 jaar);
- overige jongvolwassenen (met name in de leeftijd van 18-27 jaar) die uitstromen uit een vorm van (jeugd)zorg met verblijf of uit dak- en thuisloosheid.

Er worden nadere afspraken gemaakt tussen alle stakeholders (gemeente, zorgverlening en huisvesting) in een samenwerkingsovereenkomst om uitvoering van goed sociaal beheer en het voorkomen van escalatie te borgen. Ook wordt vastgelegd hoe de buurt tijdens het beheer betrokken gaat worden.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Regionale programmering wonen en werken (2021)

Het aantal inwoners van de provincie blijft groeien. Er is meer ruimte nodig voor woningen en voor bedrijventerreinen. Daarom maakt de provincie samen met de gemeenten en regio's plannen voor de woningbouw en voor bedrijventerreinen. Dat doen ze met 'regionale programmering'. Dat betekent dat elk jaar een Provinciaal programma wonen en werken wordt gemaakt.

Het eerste Provinciaal programma wonen en werken is in 5 oktober 2021 vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

Hieruit blijkt dat de woningbehoefte in U16 in de periode 2021-2030 59.300 woningen is, exclusief het inlopen van het tekort van 26.400 woningen. Binnenstedelijke plannen met een 'harde' planstatus, en openbare 'zachte' binnenstedelijke plannen zijn over het algemeen opgenomen in het realisatiedeel van het programma. De locatie Pagelaan is één van de bekende plannen.

	Groei woningbehoefte tot 2030	capaciteit tot 2030 in realisatie- en pijplijndeel programma	
		absoluut	procentueel
U16	59.300	85.315	144 %

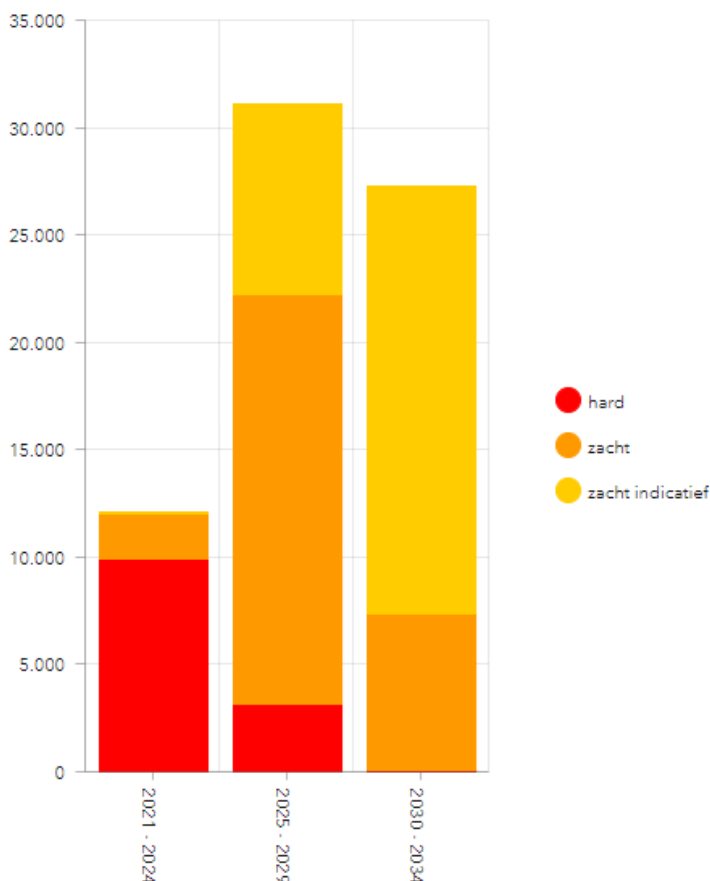
Figuur 3.1 Omvang capaciteit in het regionale programma in relatie tot groei woningbehoefte tot 2030

Regio	Inlopen tekort	2021 t/m 2024	2025 t/m 2029	2030 t/m 2039	Totaal
U16 totaal		38.028	47.287	49.425	134.740
<i>Bandbreedte Kader</i>	26.400	30.200	29.100	39.900	99.200 – 125.600
Realisatie		32.109	31.116	1	63.226
Pijplijn		5.919	16.171	49.424	71.514

Figuur 3.2 Kwantitatief programma wonen U16

3.3.2 Monitor wonen provincie Utrecht

Voor de gemeente Utrecht is de harde en zachte plancapaciteit in beeld gebracht. Voor de periode 2021 tot 2029 zijn er in de gemeente harde plannen voor 13.075 woningen (stand mei 2022). In Utrecht zijn dus veel bouw mogelijkheden, maar er is nog onvoldoende harde plancapaciteit om te voorzien in de woningbehoefte.



Figuur 3.3 Aantal woningen per planstatus: harde en zacht plannen

3.3.3 Interim Omgevingsverordening (2021)

Het projectgebied is in de omgevingsverordening op de kaart Wonen, werken, recreëren aangemerkt als stedelijk gebied. Uitgangspunt is dat het programma voor wonen regionaal wordt afgestemd en zoveel mogelijk binnenstedelijk wordt gebouwd, nabij knooppunten en vervolgens in overig stedelijk gebied. De locatie binnenstedelijk en ligt nabij een knooppunt van openbaar vervoer (Westraven).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Utrecht

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

1. De koers: het beleid voor de lange termijn.

Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 410.000 inwoners in 2030. Daarom worden de komende jaren duizenden woningen gebouwd. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.

2. Thematisch beleid: het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp.

Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, beziet een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.

3. Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.

In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De koers is beschreven in de ruimtelijke strategie Utrecht. Het relevante thematische beleid en gebiedsbeleid is vervolgens beschreven.

3.4.2 Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad. Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (2021)

De vraag naar woningen in Utrecht blijft onverminderd hoog. Door de populariteit van de stad is het niet gemakkelijk in Utrecht een betaalbare woning te vinden. De gemeente wil dat (toekomstige) Utrechters prettig wonen in een woning die past bij hun inkomen, omgeving, huishoudensamenstelling en wensen. Het is daarbij belangrijk om op lange termijn ook een stad te blijven voor mensen met een lager- of middeninkomen.

Gezien de behoefte aan woningen nu en in de toekomst wil de gemeente de Utrechtse woningvoorraad in de periode tot 2040 met ongeveer 60.000 woningen laten toenemen. Op basis van de harde plancapaciteit in het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) zullen tot het jaar 2030 ruim 40.000 woningen gerealiseerd worden.

De locatie Pagelaan is aangemerkt als harde plancapaciteit. Vooruitlopend op permanente woningbouw is hier gekozen voor tijdelijke woningen.



A12 zone

bestaand

- bebouwing
- bedrijventerrein
- kantorenlocatie
- water
- bos
- groen
- sportpark
- landschap om de stad

verstedelijking

- harde plancapaciteit
lage en middelhoge dichtheid
- harde plancapaciteit
hoge dichtheid
- nieuw verdichting
- gemengd stedelijk milieu
- werklocatie
- stedelijk accent

mobilitustransitie

- knooppunt
hoogwaardig openbaar vervoer
- HOV-halte bij belangrijke woon-/werkbestemming voor hoogwaardig openbaar vervoer
- HOV-verbinding - wiel
tram, tracé indicatief
- HOV-verbinding - spaak
tram
- HOV-verbinding - spaak
bus
- regionale snelfietsroute
- stedelijke route
langzaam verkeer
- langzaam verkeersverbinding
uit verkennend onderzoek nieuwe fietsverbindingen
- langzaam verkeersverbinding
overig over/onder infrastructuur
- brug/tunnel/overkluising
- logistiek centrum stedelijke hub

vergroening

- nieuw groen in de stad
- nieuw groen om de stad
- nieuwe locatie veldsport
- groene verbinding
langzaam verkeer
- robuuste groen-blauwe
verbinding
- fort Nieuwe Hollandse
Waterlinie

Figuur 3.4 Gebiedsvisie A12-Zone

3.4.3 Woonbeleid

Utrecht is een aantrekkelijke stad om in te wonen en ontwikkelt zich snel. Deze populariteit heeft ook een keerzijde, de woningmarkt staat onder druk. In verschillende beleidsstukken staat hoe de gemeente hier op korte termijn op in wil spelen. Daarnaast werkt de gemeente aan diverse doelen voor de langere termijn:

- het aanpakken van een tekort aan goede koopwoningen;
- het zorgen voor voldoende woningen voor mensen met een functiebeperking, waaronder senioren en woningen voor uitstroom uit de maatschappelijke opvang en OGGZ;
- het voorkomen van een sociale tweedeling in de gemeente;
- het zorgen voor voldoende studenten- en starterswoningen;
- het regelen van passende huisvesting voor statushouders en voor maatschappelijke opvang;
- het beschermen van de bestaande woningvoorraad tegen illegaal gebruik, tegen illegale onttrekking en tegen omzetting van woonruimte zonder vergunning.

Woonvisie Utrecht beter in balans (2019)

De woonvisie is richtinggevend en normstellend voor de ontwikkeling van de Utrechtse woningvoorraad en nieuwbouw van woningen. De woonvisie schetst een visie met het perspectief van 2040 en benoemt de speerpunten voor de komende periode. De speerpunten die in de visie staan zijn:

- versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;

- meer gemengde wijken;
- doorstroming;
- een (t)huis voor iedereen;
- duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Gezien de behoefte wil de gemeente de Utrechtse woningvoorraad versneld laten groeien met ongeveer 60.000 woningen in de periode tot 2040. De gemeente onderzoekt of tijdelijke locaties kansen bieden voor flexibele woonconcepten.

De gemeente werkt samen met de corporaties een pilot uit waarmee gezocht wordt naar tijdelijk woonruimte voor mensen in een kwetsbare positie (herstarters, spoedzoekers), zonder urgentie. Hierbij kan gedacht worden aan (het toevoegen van) noodwoningen, flexibele woonconcepten of om tijdelijke verhuur in slooppanden.

Bij de groep jongvolwassenen in een kwetsbare positie gaat het om jongeren tussen de 16 en 27 jaar. Voor hen zijn zowel zelfstandige woningen als kamers nodig. Specifiek voor kwetsbare jongeren tussen de 18 en 23 jaar streeft de gemeente naar meer betaalbare wooneenheden per jaar. Ook voor jongvolwassenen blijft de gemeente actief zoeken naar (tijdelijke) huisvestingsmogelijkheden door transformatie van (gemeentelijk) vastgoed.

Prestatieafspraken-Utrecht-2021-2025

De gemeente maakt prestatieafspraken met corporaties over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen, waarbij een minimaal aantal sociale huurwoningen gegarandeerd wordt. In de Prestatieafspraken-Utrecht-2021-2025 is afgesproken dat de gemeente en de andere partijen samen werken aan het creëren van mogelijkheden voor flexibele – en tijdelijke – woonconcepten.

De gemeente zoekt actief samenwerking met woningcorporaties, beleggers, bouwers en ontwikkelaars om het aantal woningen in de middeldure vrije huursector uit te breiden, doorstroom van scheefwoners en het duurzamer maken van woningen.

Stadsakkoord wonen (2019)

Samen met deze partijen ondertekende de gemeente in 2019 het stadsakkoord wonen. De overeenkomst moet de komende jaren leiden tot meer betaalbare woningen, betere doorstroming en meer gemengde wijken met een goede mix van koop- en huurhuizen.

3.4.4 Bomenbeleid Utrecht (2009)

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Een van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Dit zal gebeuren door twee beleidsdoelstellingen:

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

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf.

De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen. In paragraaf 4.10 is deze bomenparagraaf opgenomen.

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

In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht", welke in juli 2004 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden.

Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

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

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

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

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

Het projectgebied is aangeduid met het beleidsniveau 'open'. Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als architectuur, maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- er is ruimte voor vernieuwing;
- bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

3.4.6 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg (2009)

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en zo nodig worden regels opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met een specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

In het projectgebied is er geen archeologische verwachting, er is dan ook geen beschermende regeling opgenomen. In paragraaf 4.12 is dit verder toegelicht.

3.4.7 Nota Stallen en Parkeren (2013)

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Met de uitwerkingsnota 'Parkeernormen Fiets en Auto' bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren. Voor de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht geeft de gemeente meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er op sommige plekken op straat minder ruimte komt voor geparkeerde auto's. De gemeente stimuleert auto's om langs de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij NS-stations en andere OV-knooppunten. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad zijn de autoparkeernormen in betaald parkeergebied verlaagd. Ook schept de gemeente flexibiliteit door de vrijstellingsmogelijkheden van de parkeernormen te verruimen. In de gemeentelijke aanpak is de verplichting opgenomen om bij nieuwbouw, uitbreiding van bestaande gebouwen of in geval van een functiewijziging ook fietsenstallingen te realiseren. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen.

Addendum Maatwerk sociale huur

De gemeenteraad heeft een addendum aangenomen om voor middenhuur en sociale huur een reductie van 25% op de gehele parkeernorm (bewoners- en bezoekersdeel) toe te passen.

In paragraaf 4.1 wordt verder ingegaan op het parkeren in het projectgebied.

3.4.8 Actieplan geluid (2019)

Utrecht groeit en het verkeer in de stad neemt toe. Mensen hebben daarom overlast van verkeerslawaaï. Het actieplan laat zien welke mogelijkheden er zijn om het geluid van het verkeer in de stad terug te dringen. Dat gebeurt bijvoorbeeld door:

- minder verkeer
- meer OV en fiets
- stil asfalt
- lagere snelheid van het verkeer
- stillere bussen
- elektrisch vervoer
- vergroening van bermen
- geluidsschermen en gevelisolatie

Door maatregelen slim te combineren wil de gemeente de overlast van verkeerslawaaï verminderen.

Plekken waar het nog stil of rustig is, moeten worden gekoesterd. Utrecht heeft gelukkig nog veel locaties in de stad die relatief stil zijn. De gemeente probeert bestaande rustige gebieden te behouden. En als het mogelijk is wordt voor nieuwe stillere gebieden gezorgd, zoals hofjes.

Op verkeerslawaaï wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2.

3.4.9 Gezondheid voor iedereen, Volksgezondheidsbeleid 2019-2023

Utrecht is een groeiende stad. Dat biedt kansen en uitdagingen voor de gezondheid van Utrechters. Vanuit de volksgezondheidsmonitor Utrecht is bekend dat het goed gaat met de gezondheid van Utrechters. Tegelijk ziet de gemeente dat er verschillen zijn in gezondheid tussen wijken en tussen groepen mensen. Om gezondheid voor iedereen te versterken, biedt de gemeente waar dat nodig is iets anders of iets extra's. Hoe de gemeente daar de komende jaren mee wil omgaan staat beschreven in de nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen'. In deze nota gaat de gemeente uit van het begrip 'positieve gezondheid'. Dat betekent dat wordt gekeken naar hoe goed bewoners kunnen omgaan met hun situatie.

Om te zorgen voor een betere gezondheid voor alle Utrechters, doet de gemeente het volgende:

- de basisdienstverlening versterken
- onderwerpen verkennen die nu en in de toekomst belangrijk zijn
- de aanpak vernieuwen op 7 speerpunten:
 1. gezonde leefomgeving
 2. gezond en veilig opgroeien
 3. gezond gedrag
 4. gezond rondkomen
 5. gezond werkgeverschap
 6. psychische gezondheid
 7. gezond ouder worden

Ook geluid heeft invloed op de gezondheid van mensen. De gemeente werkt daarom toe naar normen die op gezondheid zijn gebaseerd. Concreet vertaalt zich dit in een lokale ambitiewaarde van 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen (dit is 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde). Naast het geluidsniveau is ook de beleving van geluid relevant. Bij de inrichting van de omgeving kan het ervaren geluid verbeteren (soundscaping). Dit kan door bijvoorbeeld een logische ordening van drukke en stille functies en door geluidsbronnen uit het zicht te houden. De gemeente zorgt dat nieuwe wegen,

woningen en kantoren, niet leiden tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere lucht- of geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan wordt de extra druk gecompenseerd door aanvullende maatregelen zoals een geluidsluwe zijde en extra groen. De gemeente daagt de markt uit om in nieuwe gebiedsontwikkelingen aan drukke binnenstedelijke wegen (> 10.000 voertuigen per etmaal), waarover nog geen bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon- en verblijfskwaliteit.

Ter plaatse van de containerwoningen is, rekening houdend met de in het akoestische onderzoek genoemde maatregelen, sprake van een aanvaardbare akoestische situatie.

3.4.10 Coalitieakkoord 2022-2026

De belangrijkste 3 onderwerpen waarmee de coalitie in de periode van 2022–2026 aan de slag gaat, zijn:

- De groeiende ongelijkheid in de stad: de gemeente zet een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. Juist in een succesvolle stad als de onze laat Utrecht mensen niet vallen.
- De grote woningnood: met een sociaal volkshuisvestingsbeleid wil de gemeente ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen.
- De klimaatcrisis: de coalitie kiest voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis.

De komende jaren investeert de gemeente flink in de bestaande stad en op de plekken waar de komende jaren gebouwd gaat worden. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpt de gemeente als overheid in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen, zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

In dit project wordt ingezet op het huisvesten van de specifieke doelgroep jongeren in flexwoningen.

3.5 Conclusie

Het project is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

Om te bezien of de ontwikkeling op deze locatie uitvoerbaar is, is deze in dit hoofdstuk getoetst aan de wetgeving op het gebied van onder andere water, milieu, ecologie en archeologie. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' van belang.

4.1 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van kencijfers uit CROW-publicatie 381. Hierbij wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het autobezit per kengetal het minimum van de bandbreedte gehanteerd. Volgens het CBS ligt de stedelijkheidsgraad van de gemeente Utrecht op 'zeer sterk stedelijk'. Het projectgebied heeft de ligging 'rest bebouwde kom'.

Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

In de omgeving van het projectgebied liggen de Pagelaan, Prozeeweg en de Hooft Graaflandstraat. De Pagelaan en de Prozeeweg zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/u. De Hooft Graaflandstraat is gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/u.

Langzaam verkeer

Op de erftoegangswegen rondom het projectgebied, deelt de fietser de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer en zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig. Aan beide zijden van de Hooft Graaflandstraat zijn fietssuggestiestroken aanwezig. Langs de wegen rondom het projectgebied zijn voetpaden aanwezig.

Openbaar vervoer

Op circa 150 meter loopafstand van het projectgebied ligt langs de Hooft Graaflandstraat de bushalte Kastelenplantsoen, waar elk kwartier buslijn 1 Vechtsebanen – IJsselsteinlaan halteert.

Verkeersgeneratie

De projectontwikkeling omvat de realisatie van 280 woningen, bestaande uit 260 enkelvoudige units en 20 grotere units. De beoogde ontwikkeling heeft als doelgroep jongeren, waaronder jongeren uit bijzondere doelgroepen (onder meer statushouders).

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW publicatie 381. Hierbij wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het autobezit per kengetal het minimum van de bandbreedte gehanteerd. De CROW-kengetallen gelden voor gemiddelde weekdagen. Om ook de verkeersomvang op een gemiddelde werkdag te bepalen, is gebruik gemaakt van de omrekenfactor 1,11 (CROW 381).

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn er twee berekeningen gemaakt. Een worstcase berekening en een meer realistische berekening. Tabel 4.1 laat de worstcase berekening zien en tabel 4.2 laat de meer realistische berekening zien.

Tabel 4.1 Berekening verkeersgeneratie toekomstige situatie (worstcase)

Worstcase berekening				
Functie	Aantal	Kengetal	Weekdagintensiteit (mvt/etmaal)	Werkdagintensiteit (mvt/etmaal)
Woning tot 55 m ² bvo	280	2,8 per woning	784,0	870,2
Totale verkeersgeneratie			784	871

De beoogde ontwikkeling zal worstcase leiden tot een verkeerstoename van 784 mvt/etmaal gedurende de gemiddelde weekdag. Bij het beoordelen van de verkeerskundige effecten zijn de werkdagintensiteiten bepalend. Om deze te bepalen is gebruik gemaakt van de omrekenfactor voor de functie wonen van 1,11 (CROW 381) De verkeerstoename op een gemiddelde werkdag komt daarmee op 871 mvt/etmaal.

Tabel 4.2 Berekening verkeersgeneratie toekomstige situatie (realistisch)

Realistische berekening				
Functie	Aantal	Kengetal	Weekdagintensiteit (mvt/etmaal)	Werkdagintensiteit (mvt/etmaal)
Sociale huurwoning	20	2,8 per woning	56,0	62,2
Studentenwoning	260	0,8 per woning	208,0	230,9
Totale verkeersgeneratie			264	294

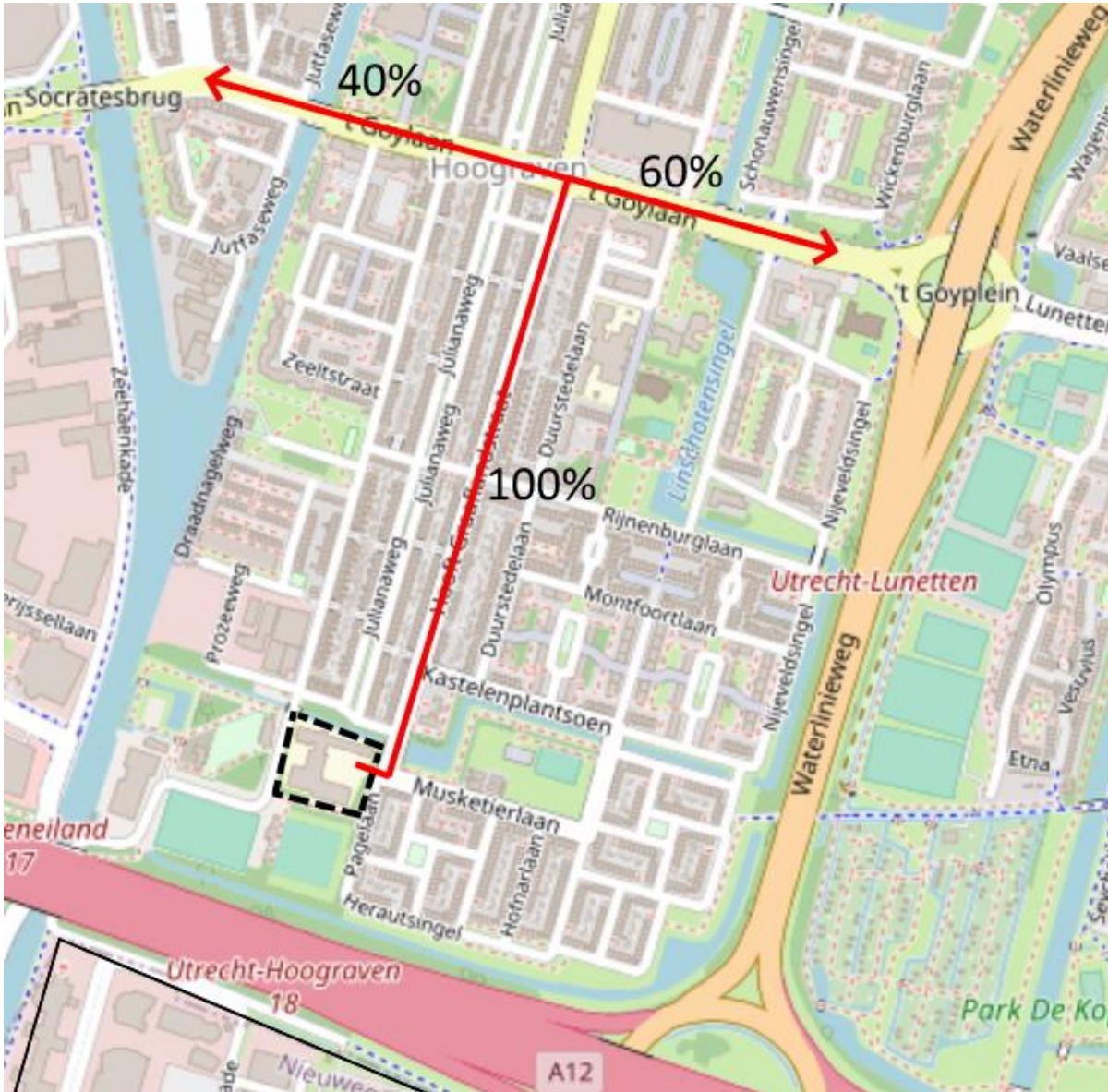
De beoogde ontwikkeling is gericht op jongeren. Bij deze doelgroep ligt het autobezit veel lager dan het gemiddelde autobezit. Daar zijn meerdere redenen voor:

- Het autobezit van jongeren, waaronder statushouders en studenten, is in zijn algemeenheid laag vanwege een gering inkomen.
- Studenten beschikken over het alternatief van een gratis OV-kaart.
- In de grote steden is het autobezit onder jongeren lager dan in andere delen van Nederland. Dat heeft deels te maken met de beschikbaarheid van openbaar vervoer en beperkte fietsafstanden en anderzijds de trend dat autobezit steeds minder belangrijk wordt gevonden. Bovendien: in het openbaar vervoer kun je online, in de auto niet.

Daarom wordt voor een meer realistische inschatting van de verkeersgeneratie voor de beoogde ontwikkeling aangesloten bij de kencijfers voor de CROW-kencijfers voor studenten. Dit leidt tot een verkeerstoename van 264 mvt/etmaal gedurende de gemiddelde weekdag. Bij het beoordelen van de verkeerskundige effecten zijn de werkdagintensiteiten bepalend. Om deze te bepalen, is gebruik gemaakt van de omrekenfactor voor de functie wonen van 1,11 (CROW 381) De verkeers- toename op een gemiddelde werkdag komt daarmee op 294 mvt/etmaal.

Verkeerstoedeling

Het projectgebied wordt op de Pagelaan ontsloten, waarna het via de Hoofd Graaflandstraat op 't Goylaan wordt ontsloten. Op basis van de navigatietool van Google Maps is een inschatting gemaakt van hoe het verkeer vanaf het projectgebied wordt ontsloten. Er wordt uitgegaan dat het volledige projectgebied via de Hoofd Graaflandstraat op 't Goylaan wordt ontsloten. Hierna zal het verkeer zich opsplitsen in 60% naar het oosten en 40% naar het westen.



Figuur 4.1 Verkeerstoedeling ontwikkeling Pagelaan

Ontwikkeling Befu-terrein

Op korte afstand ten westen van het projectgebied bevindt zich het voormalige Befu-terrein. Hier worden eveneens tijdelijke woningen gerealiseerd (200 á 250 sociale huurwoningen). Volgens het CROW ligt de verkeersgeneratie per sociale huurwoning op 2,8 mvt/etmaal. Hiermee komt de verkeersgeneratie met 250 woningen (worstcase) op 777 mvt/werkdag en met 200 woningen (realistisch) op 622 mvt/werkdag. Deze ontwikkelingslocatie wordt op de Prozeeweg ontsloten, waarna het via de Liesbosweg en de Hooft Graaflandstraat op 't Goylaan wordt ontsloten.

Effecten verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Zowel de ontwikkeling van de Pagelaan en de ontwikkeling van het Befu-terrein zal worden ontsloten op de Hooft Graaflandstraat. De Hooft Graaflandstraat heeft een wegbreedte van circa 5,9 meter. De Hooft Graaflandstraat is een voorrangsweg 50 km/u en er zijn een beperkt aantal snelheidsremmers op de betreffende weg aanwezig. Wel delen de fietsers de weg met het gemotoriseerd verkeer.

De Hooft Graaflandstraat is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Een gebiedsontsluitingsweg met vrijliggende fietspaden kan normaal gesproken een verkeersintensiteit tussen de 10.000 en 15.000 mvt/etmaal vlot en veilig verwerken. Aangezien er op de Hooft Graaflandstraat fietssuggestiestroken aanwezig zijn in plaats van vrijliggende fietspaden komt de capaciteit op de Hooft Graaflandstraat lager te liggen. Naar verwachting ligt deze capaciteit tussen de 6.000 en 10.000 mvt/etmaal.

Volgens verkeertellingen uit 2018 ligt de intensiteit op de Hooft Graaflandstraat op circa 5.000 mvt/etmaal. Deze verkeersintensiteiten uit 2018 kunnen naar het jaar 2032 worden omgerekend aan de hand van een autonome verkeersgroei van 1% per jaar. Hiermee komt de intensiteit op circa 5.747 mvt/etmaal.

Daarmee kan gesteld worden dat de verwachte verkeersintensiteit op de Hooft Graaflandstraat dan ook ruim onder de capaciteit van deze straat (tussen de 6.000 en 10.000 mvt/etmaal) zal zitten. Wanneer de worstcase planbijdrage wordt toegevoegd aan de Hooft Graaflandstraat ($871+777= 1.648$ mvt/etmaal) leidt dit tot een geschatte verkeersintensiteit van 7.395 mvt/etmaal. Deze verkeersintensiteit valt binnen de marge waarvan in zijn algemeenheid kan worden aangenomen dat dit niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

Tevens heeft de gemeente de ambitie om de maximumsnelheid op de Hooft Graaflandstraat te verlagen van 50 km/u naar 30 km/u. Het verlagen van de maximumsnelheid van de weg, heeft in dit geval geen specifiek effect op de capaciteit van de weg. Wel kan worden gesteld dat dit de verkeersveiligheid ten goede komt, omdat het verschil in snelheid tussen autoverkeer en langzaam verkeer veel kleiner wordt. Daarmee kan gesteld worden dat de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid ook in dit geval niet tot knelpunten leidt.

Verder geldt ook met betrekking tot de toename van de verkeersomvang van het langzaam verkeer dat de toename als gevolg van het plan gering is in verhouding tot de totale toekomstige verkeersomvang. Als gevolg daarvan kan eveneens worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.

Parkeren

De parkeerbehoefte en de wijze waarop daarin voor de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien is in nauwe afstemming met de gemeente onderbouwd en vastgelegd in een mobiliteitsbeheerplan dat een bijlage vormt bij de vergunningaanvraag. De inhoud hiervan is hieronder samengevat.

Autoparkeren

De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen. Het gemeentelijke parkeerbeleid hanteert een gebiedsindeling. Hieruit valt af te leiden dat de ontwikkeling is gelegen in zone B. Op basis van de bijbehorende gemeentelijke parkeernormen zou de beoogde ontwikkeling leiden tot een normatieve parkeerbehoefte van afgerond 120 parkeerplaatsen (zie tabel 4.3).

Tabel 4.3 Normatieve parkeerbehoefte beoogde ontwikkeling

Funcie volgens p-beleid	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Woning tot 55 m ² bvo	280	0,43 per woning	120,4

In afstemming met de gemeente wordt voor de beoogde ontwikkeling echter gekozen om af te wijken van de gemeentelijke parkeernormen. Zoals eerder aangegeven is de beoogde ontwikkeling gericht op jongeren, waarvan 30% bijzondere doelgroepen (onder meer statushouders), 35% studenten en 35% overige jongeren (starters op de woningmarkt). Omdat het om tijdelijke huisvesting van 5 jaar gaat kan ook worden gegarandeerd dat de leeftijd van de bewoners niet boven de 27/28 jaar uitstijgt.

Onder het kopje verkeersgeneratie is al onderbouwd dat het autobezit onder de beoogde doelgroep laag is. Daarom wordt voor de bijzondere doelgroep (waaronder statushouders) de norm van 0,2 per woning, waarvan 0,1 voor bezoek, gehanteerd. De overige woningen zijn gericht op jonge starters en studenten. Ook onder studenten ligt het autobezit erg laag. Voor studenten wordt ook een lage parkeernorm gehanteerd, namelijk 0,1 (conform parkeernorm gemeente). Ook voor de jonge starters wordt aangesloten bij de parkeernorm van de gemeente (0,43 parkeerplaats per woning).

Uitgaande van 50% verhuur aan studenten en 50% verhuur aan starters naast de bijzondere doelgroepen, bedraagt de parkeerbehoefte op het maatgevende moment (zaterdagavond) 63 parkeerplaatsen. Omwille van een goede ruimtelijke inrichting met een basiskwaliteit aan groenvoorzieningen wordt uitgegaan van maximaal 40 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat betekent dat voor maximaal 23 parkeerplaatsen elders ruimte moet worden gezocht.

Ook voor het openbaar gebied geldt dat het de voorkeur heeft de huidige groene kwaliteit van het gebied te behouden en geen groen op te offeren voor extra parkeerplaatsen. Dat betekent dat de parkeerbehoefte van 23 parkeerplaatsen bij voorkeur wordt opgevangen op bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte. Daarbij wordt er aan de westzijde van het plangebied een doorgang voor voetgangers gecreëerd.

Uit een parkeerdrukmeting blijkt dat langs de Verlengde Hoogravenseweg een restcapaciteit beschikbaar is van 56 parkeerplaatsen en dat daarbij een maximale parkeerdruk van 90% niet wordt overschreden. Op basis hiervan kan worden gesteld dat kan worden volstaan met aantal van totaal 40 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij de resterende parkeerbehoefte wordt opgevangen door de openbare parkeerplaatsen langs de Verlengde Hoogravenseweg.

Naast een lagere parkeernorm is er op loopafstand van de locatie is een Greenweels-deelauto beschikbaar. Daarvan kan gebruik worden gemaakt. Gezien de doelgroep is het twijfelachtig of een exclusieve deelauto voor het project exploitabel is. Daarom wordt niet uitgegaan van een deelauto voor het project, waardoor niet de hieraan verbonden reductie van 3 parkeerplaatsen wordt toegepast. Mocht vanuit het project wel veelvuldig gebruik worden gemaakt van de Greenweels-deelauto, dan zal Greenweels naar verwachting het aanbod deelauto's uitbreiden. De parkeerdruk zal daardoor dan dalen.

Fietsparkeren

In de parkeernormentabellen behorende bij het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen:

- Woningen > 50 m² (20 stuks) dienen een niet gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte te hebben met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.
- Van een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² mag de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt.

Gezien de tijdelijkheid van het project en de specifieke doelgroep, wordt ook voor de 20 grotere woningen uitgegaan van gemeenschappelijke stallingsvoorzieningen. Het inrichtingsplan gaat voornamelijk uit van 1,25 fietsparkeerplek per woning,

zijnde totaal 350 fietsparkeerplekken. Uitgaande van 280 woningen zal de gemeenschappelijke stallingsvoorziening een omvang van totaal 420 m² hebben. Het is eenvoudig mogelijk dit aantal uit te breiden.

Conclusie

De verkeerstoename is gering en leidt niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. De parkeerbehoefte kan worden opgevangen binnen het projectgebied en vrij beschikbare openbare parkeerplaatsen langs de op het projectgebied aansluitende Verlengde Hoogravensweg. De aspecten verkeer en parkeren staan de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.2 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Aangezien sprake is van een tijdelijk woonfunctie is formele toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder niet aan de orde. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden aangetoond dat ter plaatse van de containerwoningen sprake is van een aanvaardbare akoestische situatie.

Onderzoek

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels van de tijdelijke woningen in beeld te brengen en inzicht te geven in de optredende binnenniveaus. De Quick scan geluid is opgenomen als bijlage bij de vergunningaanraag. Voor de beoordeling van de binnenniveaus is aangesloten bij de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan tijdelijke woonfuncties (binnenwaarde van ten hoogste 43 dB). De gemeente hanteert een streefwaarde van 38 dB. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting ten gevolge van de rijksweg A12 en de lokale wegen berekend. De geluidbelasting door de lokale wegen is lager dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Deze lokale wegen worden daarom in de akoestische afwegingen verder buiten beschouwing gelaten.

De woningen worden in een carré opgesteld met het doel de binnengevels zoveel mogelijk af te schermen voor het wegverkeerslawaaï. De mogelijkheid bestaat om de galerijen te voorzien van een geluidscherm indien dit nodig blijkt te zijn in verband met de geluidbelasting. Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

- De geluidbelasting op de zuidgevel bedraagt maximaal 66 dB. Om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 (binnenwaarde van ten hoogste 43 dB) is een reductie nodig van minimaal 4 dB. Om dit te kunnen realiseren, is voor de woningen op de 1^e t/m 4^e verdieping een geluidscherm noodzakelijk aan de galerijzijde.
- De geluidbelasting op de westgevel bedraagt maximaal 63 dB. Om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van ten hoogste 43 dB is een reductie nodig van minimaal 1 dB. Om dit te kunnen realiseren is (in ieder geval ter hoogte van de woningen met een geluidbelasting boven de 62 dB) een geluidscherm noodzakelijk aan de galerijzijde. Het betreft de 5 meest zuidelijk gelegen woningen op de 3^e en 4^e verdieping. Indien aan de westgevel dit scherm wordt toegepast op volledig op de 1^e t/m 4^e verdieping, neemt de geluidbelasting in de achterliggende woonkamers af. Bij 10 extra woningen wordt dan voor alle ruimten voldaan aan de streefwaarde van 38 dB.
- De binnengevels aan het binnenterrein zijn geluidluw voor de begane grond en gedeeltelijk op de 1^e verdieping en 2^e verdieping. Circa 218 woningen, dus 78 % van de woningen, is voorzien van ten minste één geluidluwe gevel.
- Bij ongeveer 200 woningen, dus 71%, wordt bij één of meer vertrekken niet voldaan aan de streefwaarde voor het binnenniveau van 38 dB. Dit zijn voor het grootste gedeelte de woonkamers aan de galerijzijde. De overschrijding is beperkt en voldoet in alle gevallen aan de eisen uit het Bouwbesluit voor tijdelijke bouw. Bij deze woningen wordt een binnendeur toegepast om de ruimte aan de galerijzijde te kunnen scheiden van de ruimte aan de binnentuinzijde. Bij de noordelijke streng is dit niet nodig voor de begane grond en de 1^e t/m 3^e verdieping.
- Bij de meeste woningen is de geluidbelasting aan de binnentuin niet hoger dan 57 dB. Daarmee wordt voor circa 81% van de woningen voor minimaal één slaapkamer voldaan aan de streefwaarde voor het binnenniveau van 38 dB. Door de (enkele) units in de oostelijke streng te draaien, zodat de slaapkamers aan de galerijzijde binnentuin komen, zijn er 10 extra woningen waar de slaapkamer voldoet aan het binnenniveau van 38 dB. Het percentage bedraagt dan 84% van de woningen.

- De kopgevels dienen een geluidwering te hebben van minimaal 30 dB om aan de eisen voor de binnenwaarde te voldoen. Deze kopgevels worden zonder te openen delen uitgevoerd. Daarvoor is een bouwkundige aanpassing nodig van de gevelconstructie of kan voor de gevel een gesloten beplating worden toegevoegd.

Bij de plaatsing van de containerwoningen wordt rekening gehouden met de in het akoestisch onderzoek voorgestelde maatregelen, zodat voor alle woningen sprake is van een aanvaardbare akoestische situatie.

In het akoestisch onderzoek is ook inzicht gegeven in de mogelijke akoestische gevolgen voor de achterliggende bestaande woningen aan de Liesbosweg. De realisatie van de tijdelijke woningen leidt niet tot een toename van de geluidbelasting. Ter plaatse van de meest belaste gevels van de bestaande woningen direct ten noorden van het projectgebied is zelfs sprake van een beperkte verbetering van de akoestische situatie (1 tot 2 dB lagere geluidbelasting).

Naast mogelijke geluidhinder door het verkeer op de A12 dient ook aandacht te worden besteed aan lucht- en contactgeluid tussen de containers en aan installatiegeluid en trillingen. De materialisatie en geluidisolatie van de containerwoningen is zodanig dat wordt voldaan aan de geldende eisen.

Conclusie

Ter plaatse van de containerwoningen is, rekening houdend met de in het akoestische onderzoek genoemde maatregelen, sprake van een aanvaardbare akoestische situatie. Er treden geen negatieve akoestische effecten op ter plaatse van omliggende bestaande woningen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

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

Om in de vergunningverlening de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag de richtafstand met één stap worden verkleind.

Onderzoek

In de beoogde situatie worden tijdelijke woningen gerealiseerd. Hiermee wordt een milieugevoelige functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. In de omgeving van het projectgebied zijn er sportbestemmingen, recreatie bestemmingen, maatschappelijke bestemmingen en bedrijven gelegen. Daarnaast ligt het projectgebied op korte afstand van de A12 waardoor sprake is van een verhoogde achtergrondbelasting voor het aspect geluid. Om deze redenen kan het gebied getypeerd worden als 'gemengd gebied' en kunnen de standaard richtafstanden voor een rustige woonwijk met één afstandsstap worden verkleind.

Ten noordoosten bevindt zich een maatschappelijke bestemming uit milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Het projectgebied bevindt zich op circa 38 meter. Er wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Ten zuiden van het projectgebied bevinden zich sportvelden. Deze vallen volgens de VNG-brochure in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter voor geluid in een gemengd gebied. Daarnaast kan in de directe omgeving van sportvelden sprake zijn van lichthinder door aanwezige lichtmasten. Tussen de korfbalvelden en de beoogde containerwoningen is een kleine speeltuin aanwezig. Deze zal gezien de aard en omvang niet van invloed zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de containerwoningen. De minimale afstand van de gevels van de containerwoningen tot de korfbalvelden bedraagt

ongeveer 30 meter, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Ook de afstand tot de voetbalvelden ten zuidwesten van het projectgebied is groter dan 30 meter. De activiteiten op het sportcomplex zullen niet leiden tot onaanvaardbaar hoge geluidbelastingen ter plaatse van de woningen. Aanvullend wordt opgemerkt dat op de zuidelijk en westelijke georiënteerde gevels sprake is van relatief hoge geluidbelastingen door het verkeer op de A12. Een beperkte geluidbelasting door het sportcomplex zal niet van invloed zijn op de akoestische situatie. Vanwege de geluidbelastingen door de A12 zullen ter plaatse van een deel van de galerijen aan de zuidzijde en westzijde afscherpende voorzieningen worden gerealiseerd (zie paragraaf 4.2).

Ten westen van het projectgebied is sprake van verschillende recreatieve en maatschappelijke functies (onder andere een speeltuin en scoutingterrein). Hoewel deze activiteiten niet specifiek zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, kunnen ze qua milieubelasting (worstcase) worden vergeleken met een sportcomplex (richtafstand 30 meter in gemengd gebied, waarbij geluid het maatgevende aspect is). De minimale afstand van de grens van de ter plaatse geldende bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Recreatie – uit te werken' tot de gevels van de meest nabijgelegen containerwoningen bedraagt in de beoogde situatie circa 20 meter. Feitelijk vinden er binnen een afstand van 30 meter van de containerwoningen geen activiteiten plaats die een relevante milieubelasting met zich mee kunnen brengen. Er is een beperkt aantal parkeerplaatsen aanwezig en verder groen, een aantal speelvoorzieningen en een gebouw horende bij de speeltuin. Onaanvaardbare hindersituaties kunnen worden uitgesloten, ook door de eerder genoemde verhoogde geluidbelastingen door het verkeer op de A12.

Ten noordwesten van het projectgebied bevindt zich een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - recyclebedrijf'. Het betreffen kringloopwinkels met voornamelijk in pandige recycling dat ten hoogste in milieucategorie 2 valt met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Tevens bevindt zich ten noordwesten een nutsvoorziening uit milieucategorie 2. Aan de richtafstand van 10 meter voor geluid en gevaar wordt voldaan. De afstand tot het projectgebied bedraagt circa 24 meter.

Conclusie

Omliggende bedrijven worden niet beperkt door de beoogde ontwikkeling. Op de locatie kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.4 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

Onderzoek en conclusie

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

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;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats

zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} -waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} -contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

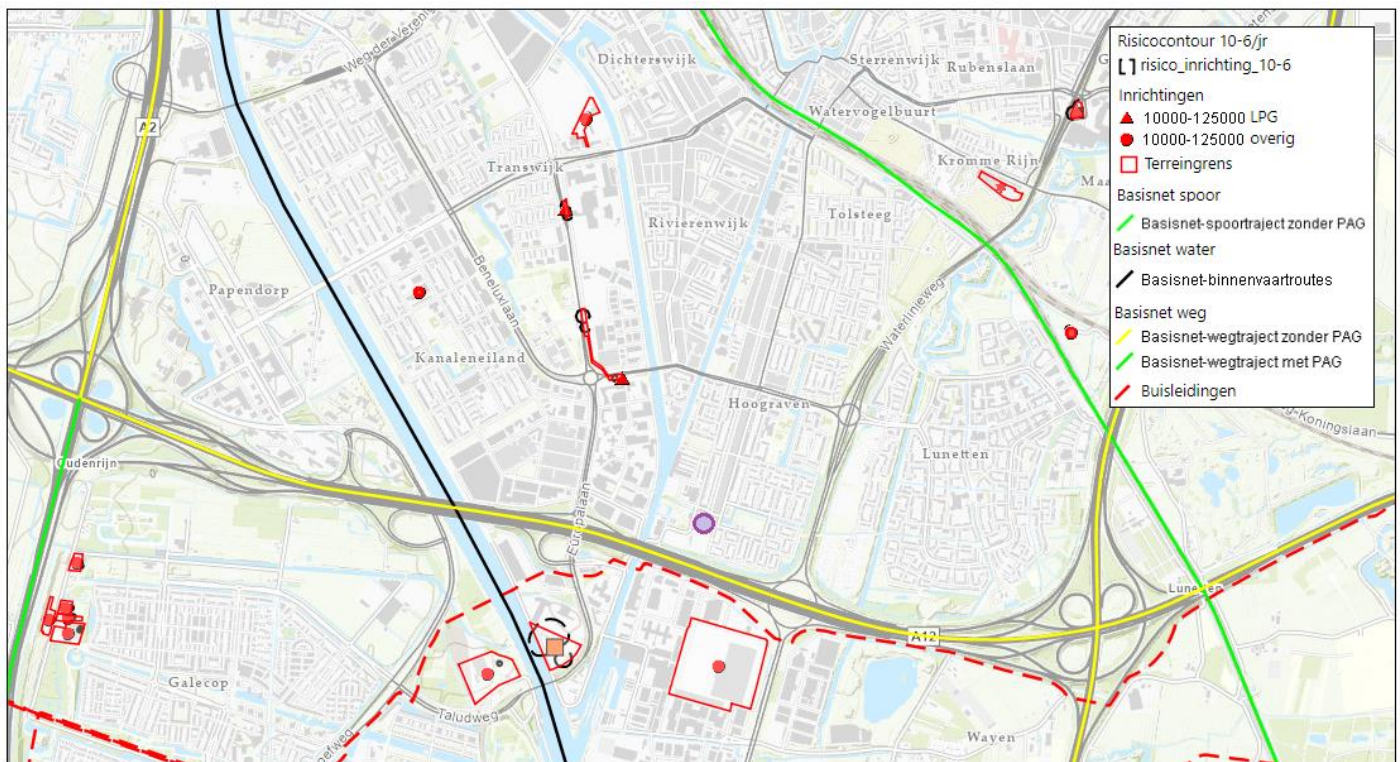
Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart zijn er in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen met een externe werking op de beoogde ontwikkeling, zie figuur 4.2.



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart met het projectgebied paars gemarkeerd

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Ten westen van het projectgebied bevindt zich de corridor Amsterdam – Rijn waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied wordt bepaald door het vervoer van stofcategorie GF3 en bedraagt 90 meter. Het projectgebied bevindt zich op circa 1 kilometer en blijft hiermee buiten het invloedsgebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Het spoortraject Utrecht Noord- Lunetten bevindt zich op circa 1,9 kilometer ten oosten van het projectgebied. Over dit spoortraject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie D4 en bedraagt 4 kilometer. Omdat de afstand groter is dan 200 meter hoeven volgens het Bevt geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er kan worden volstaan met een beknopte verantwoording.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Ten zuiden bevindt zich de buisleiding in beheer van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) waar transport van brandstoffen plaatsvindt. De leiding heeft een grootte van 8 inch en een werkdruk van 80 bar. Het bijbehorende invloedsgebied is 31 meter. Het projectgebied is met een afstand van circa 244 meter niet in het invloedsgebied gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In de omgeving van het projectgebied zijn de A2, A12 en A27 gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied van de A2 is 4 kilometer, van de A12 en de A27 is het invloedsgebied 880 meter. De afstand tot de A2 is 3,1 kilometer waardoor er kan worden volstaan met een beknopte verantwoording. De afstand tot de A27 is 1,9 kilometer. Het projectgebied bevindt zich hierdoor niet in het invloedsgebied van de A27. De afstand tot de A12 is circa 185 meter.

In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) zijn vuistregels opgenomen waarmee inzicht kan worden gegeven in de risicosituatie langs transportroutes zoals de A12. Omdat er over de A12 geen vervoer van stofcategorieën LT3, GT4 of GT5 plaatsvindt, kunnen de vuistregels toegepast worden. De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van 280 tijdelijke containerwoningen. In de Handleiding populatieservice wordt voor een woonfunctie kleiner dan 60 m² het kental van 1,2 personen gehanteerd. Hiermee worden 336 personen extra toegevoegd met de ontwikkeling. In de huidige situatie is er echter sprake van een school van 3.757 m². Volgens de Handleiding Populatieservice geldt voor een onderwijsfunctie 1 persoon per 10 m², waardoor de huidige populatie op 375 mensen uitkomt die alleen overdag aanwezig zijn. Een groot gedeelte van het projectgebied bevindt zich tevens buiten de 200 meter waardoor op voorhand al vastgesteld kan worden dat dit gedeelte buiten de 200 meter geen invloed zal hebben op de hoogte van het groepsrisico.

In de HART worden de onderstaande vuistregels gehanteerd voor de toetsing van 10% van de oriëntatiewaarde voor een autosnelweg. Uit het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' (vastgesteld op 25 oktober 2012) blijkt dat de A12 geen PR 10⁻⁶-contour heeft en dat het groepsrisico ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde is gelegen. Hierdoor hoeft er slechts getoetst te worden of er sprake is van een toename van meer dan 10% van de oriëntatiewaarde door de ontwikkeling. In tabel 4.4 zijn de drempelwaarden opgenomen.

Tabel 4.4 Drempelwaarden GF3-vervoer voor overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde, autosnelweg, tweezijdige bebouwing

Dicht- heid /ha	Afstand tot de as van de weg												
	20	30	40	50	60	70	80	90	100	125	150	175	200
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	9500	16360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	4220	7270	13690	21060	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	2370	4090	7700	11850	16010	16830	18770	24540	-	-	-	-	-
50	1520	2620	4930	7580	10250	10770	12010	15710	18700	-	-	-	-
60	1060	1820	3420	5270	7120	7480	8340	10910	12990	19630	-	-	-
70	780	1340	2520	3870	5230	5500	6130	8010	9540	14420	24810	-	-
80	590	1020	1930	2960	4000	4210	4690	6140	7310	11040	18990	-	-
90	470	810	1520	2340	3160	3330	3710	4850	5770	8730	15010	-	-
100	380	650	1230	1900	2560	2690	3000	3930	4680	7070	12160	22950	-
200	90	160	310	470	640	670	750	980	1170	1770	3040	5740	11020
300	40	70	140	210	280	300	330	440	520	790	1350	2550	4900
400	20	40	80	120	160	170	190	250	290	440	760	1430	2750
500	20	30	50	80	100	110	120	160	190	280	490	920	1760
600	10	20	30	50	70	70	80	110	130	200	340	640	1220
700	10	10	30	40	50	50	60	80	100	140	250	470	900
800	10	10	20	30	40	40	50	60	70	110	190	360	690
900	4	10	20	20	30	30	40	50	60	90	150	280	540
1000	4	10	10	20	30	30	30	40	50	70	120	230	440

-: meer dan twee maal het maximaal waargenomen aantal vervoerseenheden per jaar nodig

De afstand tot de A12 bedraagt 185 meter en het GF3 vervoer bedraagt 6.855 per jaar. Uit de tabel blijkt dat bij deze afstand en hoeveelheid vervoer de 10% wordt overschreden bij een dichtheid van 100 personen per hectare. In de Handleiding Risicoberekeningen Bevt - Bijlage, versie 1.2, 11 januari 2017 wordt geconcludeerd dat voor de uitkomst van de groepsrisicoberekening het voldoende is om de bevolkingsdichtheid te inventariseren tot 300 meter van de as van de weg. Op een afstand van 300 meter bevinden zich voornamelijk drukke woonwijken en industriegebieden. Volgens de Publicatiereeks gevaarlijke stoffen 1 (december 2003) is de bevolkingsdichtheid voor drukke woonwijken 70 personen per hectare, voor industriegebieden is dit maximaal 80 personen per hectare. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico niet met meer dan 10% zal toenemen. De afstand is voldoende en het aantal personen laag.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een groepsrisico die de oriëntatiewaarde overschrijdt en het groepsrisico neemt niet met meer dan 10% van de oriëntatiewaarde toe. Wel dient het groepsrisico in een beknopte verantwoording inzichtelijk te worden gemaakt.

Beknopte verantwoording

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het projectgebied wordt ontsloten via de Pagelaan. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Utrecht. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zullen tijdelijke woningen voor jongeren worden gerealiseerd. De aanwezigen zijn over het algemeen genomen zelfredzaam. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het sluiten van ventilatioeroosters. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwing- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij

zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.5 weergegeven.

Tabel 4.5 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

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

Onderzoek

Ter plaatse van het projectgebied worden 280 containerwoningen gerealiseerd. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2021 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de A12, ten zuiden van het projectgebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2020; 23,1 µg/m³ voor NO₂, 17,6 µg/m³ voor PM₁₀ en 9,7 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6,2 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tabel 4.6 WHO-advieswaarden luchtkwaliteit

Stof	Toetsing van	WHO-advieswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	10 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	15 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	5 µg/m ³

De Wereldgezondheidsorganisatie (World Health Organization, WHO) heeft op 22 september 2021 haar advieswaarden sterk naar beneden bijgesteld, de huidige advieswaarden bedragen 10 µg/m³ voor NO₂, 15 µg/m³ voor PM₁₀ en 5 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het is de bedoeling dat hier gefaseerd naar toe wordt gewerkt. Momenteel wordt niet aan de waarden voldaan. Er zijn geen

juridische belemmeringen voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling, omdat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en het plan per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook nemen door gebruikmaking van steeds betere technieken de achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen jaarlijks af.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het projectgebied. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Er heeft in 2019 een verkennend bodemonderzoek voor het projectgebied plaatsgevonden (zie bijlage bij de vergunningaanvraag). In de tussentijd hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden, zodat een actualiserend onderzoek niet noodzakelijk is. Uit het onderzoek blijkt dat in de grond alleen lichte verhogingen en in het grondwater lichte tot matige verhogingen van verontreinigingen zijn waargenomen. Uit toetsing van het grondwater uit peilbuis P06 blijkt dat er sprake is van een matig verhoogde bariumconcentratie in het grondwater. Verwacht wordt dat barium van nature verhoogd aanwezig is, hetgeen regelmatig bij bodemonderzoeken in het gebied wordt aangetroffen. Er is geen duidelijk antropogene bron aanwezig voor deze lichte verhoogde concentratie aan te wijzen. De aangetoonde lichte verhogingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (ten hoogste licht verontreinigd) vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Nader onderzoek is nog wel nodig na sloop van de ter plaatse aanwezige opstallen.

4.8 Water

Toetsingskader

Het projectgebied ligt binnen het beheergebied van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europees:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Omgevingsplan
- Omgevingsvisie
- Omgevingsverordening

Waterschapsbeleid

Voor de planperiode 2022-2027 zal het Waterbeheerprogramma (WBP) van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijlanden van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en de inzet om de waterdoelen voor dit gebied te bereiken. De koers voor deze periode is om samen stroomopwaarts voor het gebied te gaan en te zorgen voor een zuiver en duurzaam voor de toekomst. Het waterschap gaat zich inspannen om water een meer sturende rol in de ruimtelijke inrichting te geven, zodat het gebied kan worden voorbereid op de toekomst. Dit doen ze gebiedsgericht en integraal, voor een robuust watersysteem en goede waterkwaliteit. Ook willen ze zich extra inspannen op zuiveringen voor gezond oppervlaktewater en op het op termijn sluiten van regionale water- en grondstofkringlopen. Ze stimuleren het terugwinnen van warmte uit (afval)water en kiezen voor duurzaamheid in alle aspecten van hun werk. Dit wordt gedaan door zich te richten op de volgende zaken: zuiver afvalwater, energie, grondstoffen, gezond water, waterrobuust en klimaatbestendig, tegengaan bodemdaling, grondwater, biodiversiteit en waterveiligheid.

Onderzoek

Huidige situatie

Algemeen

Het projectgebied bestaat in de huidige situatie uit een school waardoor de locatie bijna volledig verhard is.

Bodem en grondwater

Het projectgebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Vanwege de ligging in de bebouwde kom is de locatie niet gekarteerd. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de grond ten oosten van het projectgebied uit kalkhoudende poldervaaggronden; zware klei. Met betrekking tot grondwater is ten oosten van het projectgebied sprake van grondwater IVu. Dit betekent dat de hoogste gemiddelde grondwaterstand (GHG) zich op 44 centimeter onder maaiveld bevindt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) bevindt zich op 90 centimeter onder maaiveld.

Waterkwantiteit

Ten noorden van het projectgebied is een primaire watergang met bijbehorende beschermingszones gelegen. Binnen deze beschermingszones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om onderhoud aan de watergangen mogelijk te houden. Binnen deze zones zijn geen werkzaamheden gepland en is geen bebouwing beoogd.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het projectgebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingzone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het projectgebied.

Veiligheid en waterkeringen

De locatie ligt niet binnen een beschermingszone van een primaire- of een regionale waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

In de huidige situatie is het projectgebied aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 280 tijdelijke woningen en een bijgebouw.

Waterkwantiteit

Bij een toename aan verhard oppervlak van meer dan 500 m² binnen bebouwd gebied dient er volgens het waterbeleid van hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden gecompenseerd te worden. Hiervan is geen sprake. Watercompensatie is dan ook niet aan de orde.

Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied bevindt zich niet in de kern- of beschermingszone van een waterkering. Negatieve effecten op waterkerende functies kunnen uitgesloten worden.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de sloop- als de gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

1. hemelwater vasthouden voor benutting,
2. (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
4. afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Het projectgebied is momenteel al aangesloten op het aanwezige gemeentelijke rioolstelsel. Dit zal in de toekomstige situatie niet veranderen.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Er vinden geen werkzaamheden plaats in beschermings- of kernzones. Een watervergunning is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.9 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

- Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een ruimtelijk plan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

- Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Er geldt geen externe werking voor ingrepen buiten het NNN.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

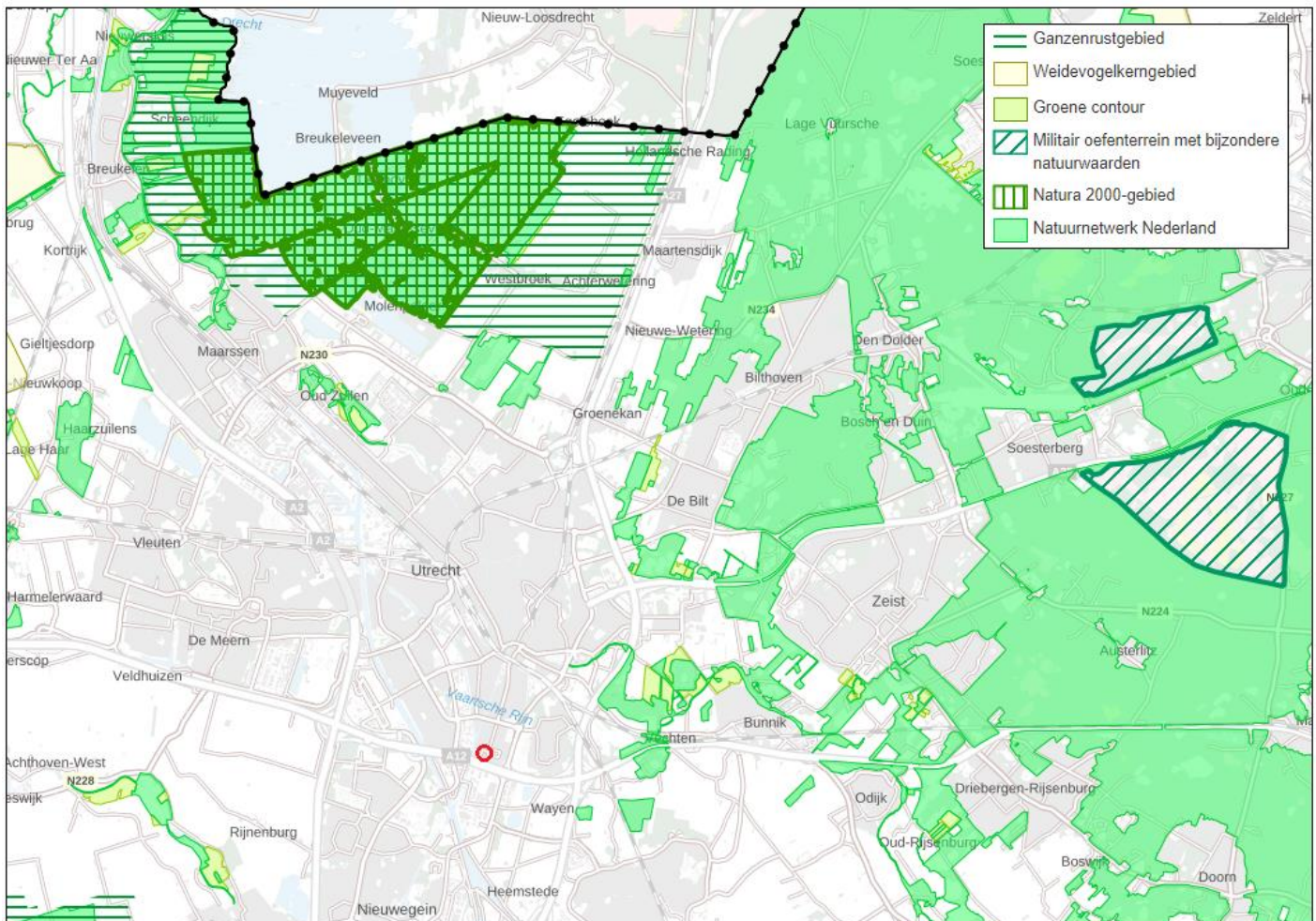
Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van de ruimtelijke onderbouwing moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ten opzichte van het projectgebied is Oostelijke Vechtplassen. Dit natuurgebied ligt op circa 9 kilometer, zie figuur 4.3. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN bevindt zich op circa 2,1 kilometer ten zuidoosten van het projectgebied, zie figuur 4.3. Aanvullende maatregelen of aanvullend advies ten aanzien van het NNN is niet aan de orde.



Figuur 4.3 Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland ten opzichte van het projectgebied (rood omcirkeld) (bron: provincie Utrecht)

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Er is een onderzoek naar de mogelijke gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden uitgevoerd. Daarbij zijn zowel de werkzaamheden tijdens de realisatiefase als de gebruiksfase (na oplevering van de woningen) beschouwd, zie de Memo stikstofberekening in de bijlage bij de vergunningaanvraag. De losse Aeriusberekeningen zijn in twee afzonderlijke bijlagen bij de vergunningaanvraag opgenomen. Uit de uitgevoerde AERIUS-berekeningen blijkt dat zowel tijdens de realisatiefase als tijdens de gebruiksfase het projecteffect niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar is. Significante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Gelet op de aard van het project en de afstand tot Natura 2000-gebieden kunnen ook overige effecten (bijvoorbeeld door verstoring) worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In 2018/2019 is een quickscan ecologie uitgevoerd (zie bijlage bij de vergunningaanvraag) naar het voorkomen van beschermde soorten in het project. Uit deze quickscan is het volgende naar voren gekomen:

- Er dient een aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van nesten die mogelijk in gebruik kunnen zijn door vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest, zoals de ransuil;
- Er dient een aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van nesten van de eekhoorn;
- Er dient een aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw. Dit onderzoek dient in de periode mei tot en met oktober plaats te vinden (conform het Vleermuisprotocol 2017). Het gaat om de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger en tweekleurige vleermuis;
- Er dient aanvullend onderzoek plaats te vinden naar verblijfplaatsen van vleermuizen in (drie) boomholtes in de directe omgeving van het projectgebied.
- Het projectgebied heeft geen betekenis voor vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming. Op basis van een biotoopbeoordeling worden deze in het projectgebied ook niet verwacht.
- Er dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van broedende algemene soorten vogels, grondgebonden zoogdieren en amfibieën die vallen onder de zorgplicht. Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de 'Gedragscode Bestendig Beheer' en de 'Leidraad voor het zorgvuldig handelen bij beheer en onderhoud in de gemeente Utrecht' van de gemeente Utrecht van toepassing.

In aanvulling op de quickscan is in januari 2019 een winterinspectie uitgevoerd om de aanwezigheid van nesten van de sperwer, ransuil en eekhoorn te bepalen (zie bijlage bij de vergunningaanvraag). Tevens is bepaald of het projectgebied en de directe omgeving hiervan onderdeel uitmaakt van de functionele leefomgeving van de eekhoorn. Hieruit blijkt dat blijkt dat nesten van de ekster en zwarte kraai aanwezig zijn waar ransuil en sperwer gebruik van kunnen maken. Tevens bieden de bomen voldoende beschutting voor de schuwe park- en bosbroeders. Op basis hiervan zijn de bovengenoemde soorten niet uit te sluiten. Omdat geen nesten van de eekhoorn zijn aangetroffen en het projectgebied en de omgeving daarvan geen essentieel onderdeel vormen van het leefgebied, kan de eekhoorn worden uitgesloten en hoeft geen soortgericht onderzoek naar de eekhoorn plaats te vinden.

In 2019 heeft (nader) soortgericht onderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen, sperwer en ransuil ter plaatse van het projectgebied, (zie bijlage bij de vergunningaanvraag). Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Tabel 4.7 Conclusie soortgericht onderzoek

Soort(groep)	Conclusie
Vleermuizen	<ul style="list-style-type: none"> - In het projectgebied zijn 3 zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld; - In het projectgebied zijn 2 paarverblijfplaatsen (baltsterritoria) van de gewone dwergvleermuis vastgesteld; - Het kan niet worden uitgesloten dat de vastgestelde zomer- en paarverblijfplaatsen tevens door individuen van de soort in gebruik zijn als winterverblijfplaats gedurende milde winters. - Direct ten noorden van het projectgebied is 1 paarverblijfplaats (baltsterritorium) van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Deze verblijfplaats bevindt zich binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. - In het projectgebied zijn geen voortplantings- of rustplaatsen vastgesteld van andere vleermuissoorten dan de gewone dwergvleermuis;
Ransuil	<ul style="list-style-type: none"> - In het projectgebied zijn geen nesten, rustplaatsen of essentieel leefgebied van de ransuil vastgesteld.
Sperwer	<ul style="list-style-type: none"> - In het projectgebied zijn geen nesten, rustplaatsen of essentieel leefgebied van de sperwer vastgesteld.
Overige waarnemingen	<ul style="list-style-type: none"> - In het projectgebied 1 paar eksters en 1 paar zwarte kraaien gebroed hebben (Vogelrichtlijn, categorie 5); - In het gebouw van het projectgebied enkele koppels kauwen gebroed hebben; - In het projectgebied kunnen tijdens het broedseizoen nesten of rustplaatsen van algemene broedvogels aanwezig zijn. In de uitgevoerde ecologische quickscan (VanderHelm Milieubeheer B.V., kenmerk 20180956, d.d. 14-05-2019) is reeds geadviseerd op welke manier hier rekening mee gehouden dient te worden gedurende de werkzaamheden.

De aanbevelingen naar aanleiding van het uitgevoerde soortgericht onderzoek zijn weergegeven in tabel 4.8.



Tabel 4.8 Aanbevelingen soortgericht onderzoek

Vervolgstappen	Uitvoering	Periode
Aanvragen ontheffing of gebruik maken van ontheffing 'Diervriendelijk Bouwen' van gemeente Utrecht	<ul style="list-style-type: none"> - In overleg met gemeente Utrecht bepalen of voor dit project gebruik gemaakt kan worden van de ontheffing 'Diervriendelijk Bouwen' of: - Indien het niet mogelijk is gebruik te maken van de ontheffing 'Diervriendelijk Bouwen' dient een ontheffing van artikel 3.1 en/of 3.5 van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (Provincie Utrecht). 	Na afronden soortgericht onderzoek.
Activiteitenplan	Voor het gebruik maken van de ontheffing 'Diervriendelijk Bouwen' of aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming dient een activiteitenplan te worden opgesteld, waarin een nadere toelichting wordt gegeven op diverse onderdelen die juridisch of procedureel noodzakelijk zijn voor het beoordelen van de ontheffingsaanvraag, zoals het wettelijk belang, de alternatievenafweging en de toe te passen mitigerende maatregelen.	Voor het opstellen van een activiteitenplan hanteren wij een periode van circa 6 weken, afhankelijk van de beschikbare en aangeleverde informatie vanuit de opdrachtgever.
Vleermuiskasten	Geadviseerd wordt om voor onderhavig project als mitigerende maatregel vleermuiskasten in de directe omgeving te plaatsen.	Vanwege de noodzakelijke gewenningstijd zijn 16 vleermuiskasten geplaatst op 25 juli 2019.
Ontheffingsprocedure (indien van toepassing)	Het bevoegd gezag (Provincie Utrecht) hanteert voor ontheffingverlening een proceduuretijd van 13 weken, wat met 7 weken kan worden verlengd. De tijd voor het beantwoorden van aanvullende vragen wordt buiten deze proceduuretijd gehouden.	Rekening dient te worden gehouden met een minimale proceduuretijd van 20 tot 24 weken.
Ecologisch werkprotocol	<ul style="list-style-type: none"> - Indien overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen kan worden, wordt geadviseerd in het kader van de zorgplicht een ecologisch werkprotocol op te laten stellen wat specifiek is afgestemd op de uitvoeringsplanning en de te nemen maatregelen voor de uitvoerders. - Indien overtreding van de Wet natuurbescherming niet voorkomen kan worden, en gebruik gemaakt wordt van de ontheffing 'Diervriendelijk Bouwen' of een ontheffing op de Wet natuurbescherming wordt aangevraagd, zal het opstellen van een ecologisch werkprotocol als eis worden opgenomen in de verleende ontheffing. Aanvullende eisen van uit de ontheffing worden in het ecologisch werkprotocol meegenomen. 	Voor het opstellen van een ecologisch werkprotocol hanteren wij een periode van circa 4 weken.
Algemene broedvogels	Geadviseerd wordt de werkzaamheden in eerste instantie uit te voeren buiten het broedseizoen. Enkel indien tijdens een controle, uitgevoerd door een deskundig ecooloog, blijkt dat in het projectgebied en de directe omgeving geen broedende vogels of nesten aanwezig zijn, kunnen werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd. Indien algemene broedvogels in het projectgebied broeden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen en dient door een deskundig ecooloog te worden bepaald of, op welke manier en wanneer de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder overtreding van de Wet natuurbescherming.	Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met augustus. De daadwerkelijke periode is afhankelijk van weersinvloeden en vogelsoorten die in het projectgebied worden verwacht. De duur van het broedseizoen dient te worden bepaald door een deskundig ecooloog.
Zorgplicht	Gedurende de werkzaamheden dient voldoende zorg in acht te worden genomen voor alle in het wild voorkomende flora en fauna. Aanwezige dieren moeten voldoende tijd krijgen om te kunnen vluchten. Lichtverstoring van vleermuizen in de nacht dient te worden voorkomen. Bij het dempen van watergangen dienen aanwezige amfibieën, vissen en zoetwatermosselen te worden afgevangen, onder begeleiding van een deskundig ecooloog. Indien men onverwachts strikt beschermde soorten aantreft dient direct een deskundig ecooloog te worden geraadpleegd om af te stemmen of, op welke manier en wanneer de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder overtreding van de Wet natuurbescherming. Bij twijfel over de aanwezigheid van een strikt beschermde soort wordt geadviseerd altijd de hulp van een deskundige in te schakelen.	Gedurende de uitvoering van de werkzaamheden.

In juli 2022 is de quickscan geactualiseerd (zie bijlage bij de vergunningaanvraag). Hieruit blijkt dat er geen beschermde soorten bijgekomen zijn in het projectgebied sinds de ecologische quickscan uit 2019. Volgens deze geactualiseerde quickscan zijn in 2022 de volgende beschermde soorten (mogelijk) aanwezig in het projectgebied:

- gebouwbewonende vleermuissoorten: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, kleine dwergvleermuis en tweekleurige vleermuis;
- categorie 1-4 vogels: sperwer en ransuil;

- categorie 5 vogels: boomkruiper, ekster, groene specht, grote bonte specht, koolmees, pimpelmees, spreeuw, oeverzwaluw en zwarte kraai;
- vogels Utrechtse soortenlijst: merel en tjiftjaf;
- overige soorten Utrechtse soortenlijst: planten, insecten en vissen.

Gebouwbewonende vleermuizen

Ter naleving van de Wet natuurbescherming is er in 2020 een ontheffing aangevraagd voor vleermuizen in het projectgebied. Tevens zijn er ook 16 vleermuiskasten in de omgeving opgehangen ter tijdelijke mitigatie voor deze ontheffing. Tijdens de bouw zullen permanente verblijfplaatsen worden toegepast in de woningen. Inmiddels is de ontheffing door de provincie Utrecht verleend (zie bijlagen bij de vergunningaanvraag). Deze ziet op het aantasten van drie zomerverblijfplaatsen en twee paar verblijfplaatsen (alle mogelijk individueel winterverblijfplaats) van de gewone dwergvleermuis (aanwezig aan de westzijde en zuidzijde van de noordelijke vleugel van het voormalig schoolgebouw) bij de sloop van het gebouw. Het ongeschikt maken is in september 2022 gepland. In november verloopt het onderzoek naar vleermuizen en bij onverhoopt later ongeschikt maken dient men met het bevoegd gezag te overleggen of updaten van het onderzoek naar andere soorten vleermuizen noodzakelijk is.

Categorie 1-5 Vogels en Zorgplicht Algemene broedvogels

Allereerst wordt er geadviseerd de werkzaamheden niet in het broedseizoen uit te voeren, buiten de periode maart t/m augustus. Daarnaast dient er voorafgaand van de werkzaamheden in de nabijheid van bomen binnen het broedseizoen, een monitoring plaatsvinden, door een deskundig ecooloog, om verstoring van nesten en rustplaatsen te voorkomen. In 2023 dient het roofvogelonderzoek te worden geactualiseerd als er verstoring van werkzaamheden gepland staan.

In de periode van 1 maart tot en met augustus dienen grondhopen met steile hellingen (zoals voorbelasting) in het projectgebied (of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden) te worden voorkomen, zodat oeverzwaluwen hier niet in gaan broeden. Steile wanden dienen te worden afgevlakt of afgedekt met bijvoorbeeld wegendoek. Indien oeverzwaluwen in het projectgebied broeden, dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen en dient door een deskundig ecooloog te worden bepaald of, op welke manier en wanneer de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder overtreding van de Wet natuurbescherming.

Utrechtse soortenlijst

In het projectgebied zijn merel en tjiftjaf aanwezig. Daarnaast kan niet worden uitgesloten dat meer soorten van de Utrechtse soortenlijst aanwezig zijn. Omdat het biotoop van het projectgebied niet uniek is in de omgeving wordt niet verwacht dat het projectgebied van groot belang is voor deze soorten. In overleg met gemeente Utrecht dient bepaald te worden of het voldoende is om rekening te houden met de zorgplicht tijdens de uitvoeren van de werkzaamheden.

Conclusie

Het project heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden. Ten aanzien van de soortenbescherming wordt de Wet natuurbescherming in acht genomen. Er is ontheffing verleend voor het aantasten van drie zomerverblijfplaatsen en twee paar verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Daarmee is het project uitvoerbaar in het licht van de natuurbeschermingswetgeving.

4.10 Bomen

In het projectgebied zelf staan slechts enkele bomen van meestal beperkte omvang. Deze bomen worden gekapt om het plan te kunnen inpassen. Ook voor het plan met permanente woningen moeten deze bomen wijken, vanwege de beoogde halfverdiepte parkeergarage. Zo nodig wordt voor de betreffende bomen een kapvergunning aangevraagd. Belangrijker zijn

de bomen in het openbaar gebied rondom de projectlocatie. Deze bomen hebben kronen die enkele meters over de kavelgrens reiken. De bomen op en langs de randen van het projectgebied blijven alle behouden. Ook de heesterbegroeiing rondom het projectgebied wordt zoveel mogelijk intact gehouden.

In 2018 is er een boomtechnische beoordeling van de bestaande bomen rond het projectgebied uitgevoerd (zie bijlage bij de vergunningaanvraag: Bomen Effect Analyse). Hierbij is gekeken naar soort, afmetingen, conditie, kwaliteit en toekomstverwachting. Op en rond het projectgebied staan circa 30, merendeels grote bomen. Dit zijn voornamelijk essen en veldsdoorns. De meeste bomen hebben een redelijk tot goede conditie en een middelhoge tot hoge toekomstverwachting.

4.11 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Onderzoek en conclusie

In het projectgebied komen geen specifieke cultuurhistorische waarden voor. Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg.

4.12 Archeologie

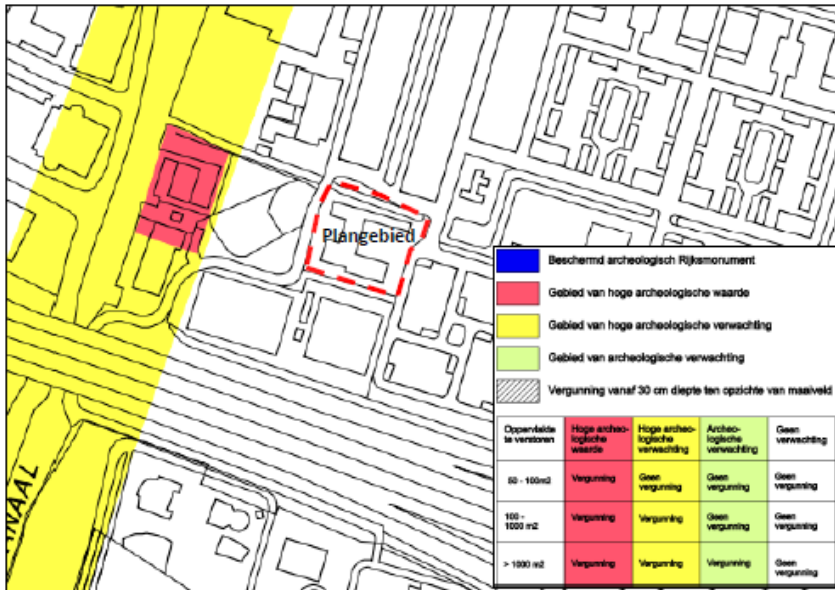
Toetsingskader

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Onderzoek

In figuur 1.3 (zie paragraaf 1.3) is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg opgenomen. Ter plaatse van het projectgebied is er geen sprake van een archeologische dubbelbestemming. Archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. Dit blijkt ook uit de archeologische waardenkaart, zie figuur 4.4. Het gebied is vrijgegeven voor andere ruimtelijke functies zonder dat er een onderzoeksverplichting is.



Figuur 4.4 Uitsnede archeologische Waardenkaart met het projectgebied rood omkaderd

Conclusie

Het aspect archeologie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De woonunits en het bijgebouw op de Pagelaan zijn al eerder gebruikt, het is daarmee een duurzame oplossing.

Hittegolven treden steeds vaker op, tijdens een hittegolf kunnen de maximale temperaturen overdag in combinatie met beperkte afkoeling in de nacht zorgen voor gezondheidsproblemen. Naast bouwtechnische ingrepen om hitte effecten te verminderen, zoals passieve koeling, goede ventilatiemogelijkheden en het beperken van de glasoppervlakken, wordt er voornamelijk ingezet op het verkoelende effect van het groen. Zoveel mogelijk bestaand groen blijft behouden.

De eis voor nieuwe woningen is dat deze gasloos moeten zijn. Hier wordt bij de beoogde ontwikkeling bij aangesloten. Vanaf 1 januari 2021 moeten nieuwe aanvragen tevens voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

Vanwege de aard van de bebouwing zijn de mogelijkheden voor duurzaamheidsmaatregelen beperkt. De containerwoningen en het bijgebouw kunnen wel worden verplaatst en gebruikt op een andere locatie in Nederland. Daarmee is sprake van hergebruik. De korte exploitatietermijn maakt investeringen in verdere verduurzaming niet haalbaar.

4.14 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet worden beoordeeld of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, geldt een m.e.r.-plicht.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het

project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'stedelijk ontwikkelingsproject' opgenomen met een drempelwaarde van 100 hectare of 2000 of meer woningen. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is mede afhankelijk van de aard en omvang van het project en het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 280 tijdelijke woningen en blijft daarmee (ruim) onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' en dat een m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig is.

In de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie bijlage bij de vergunningaanvraag) is voor alle relevante omgevingsaspecten beoordeeld of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden door de realisatie van de tijdelijke woningen. Uit de informatie in de notitie blijkt dat het projectgebied niet ligt in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarbij is het wel van belang dat de noodzakelijke ecologische en akoestische maatregelen worden getroffen. In dat geval is er geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het Bro heeft de gemeente de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal de initiatiefnemer met de gemeente afspraken maken omtrent de kosten voor de begeleiding voor het afwijken van het bestemmingsplan. De verantwoordelijkheid en het risico van de exploitatie ligt volledig bij de initiatiefnemer.

Het vaststellen van een exploitatieplan is gezien het voorgaande niet noodzakelijk en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de beoogde ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning afwijken aangevraagd, zie paragraaf 1.3. Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.2.1 Participatie

Voor de ontwikkelingen aan de Pagelaan en op het BEFU-terrein is een participatieplan gemaakt getiteld; 'HOOGRAVEN-ZUID, Beknopt plan van aanpak voor de participatie- en communicatie'. Het actieplan 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' heeft hiervoor als leidraad gefungeerd. Het participatietraject loopt nog, omdat de participatie is gericht op zowel de ontwikkeling aan de Pagelaan als die op het BEFU-terrein en omdat de participatie niet stopt bij het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het doel van de participatie is om alle omwonenden, organisaties en andere stakeholders goed te *informer*en over het project en hen te *raadplegen* op specifieke thema's, om zo te komen tot een beter en beter gedragen plan. Voor verschillende onderzoeksthema's, zoals gedefinieerd in het Intentiedocument Tijdelijke woningbouw Pagelaan dat initiatiefnemer en gemeente in november 2021 sloten, is in overleg met de gemeente het participatieniveau bepaald. Voor de thema's stedenbouw & landschap, geluid, programma/wonen, mobiliteit en parkeren is het participatieniveau: raadplegen. Voor de onderzoeksthema's inrichting en voorzieningen in de groene semi-openbare ruimte is het participatieniveau: advies vragen.

In een brede (online) informatiebijeenkomst op 1 december 2021 zijn de plannen voor de Pagelaan en het BEFU-terrein gepresenteerd. De gestelde vragen zijn schriftelijk beantwoord. Vervolgens heeft op 2 februari 2022 een informeel gesprek plaatsgevonden met omwonenden die zichzelf hadden gemeld. Er is vervolgens een klankbordgroep ingesteld om in meer detail dan mogelijk is op een brede bijeenkomst, over diverse thema's te kunnen overleggen. Bewoners van Hoograven-Zuid zijn door middel van een digitale nieuwsbrief uitgenodigd om hieraan deel te nemen. Ongeveer 20 personen hebben zich aangemeld en met hen hebben, in wisselende bezetting, drie overleggen plaatsgevonden; op 6 april 2022, 11 mei 2022 en 25 mei 2022. Op 5 juli 2022 vond een brede informatiebijeenkomst plaats in de vorm van een inloopavond om conclusies en resultaten te delen van het ontwerp- en participatietraject. Hiervoor is, naast een digitale uitnodiging, een Wijkbericht uitgegaan dat verspreid is in de gehele wijk Hoograven Zuid. Daarnaast is de 'Containerdag' van Mitros op zaterdag 2 juli benut om wijkbewoners (voornamelijk uit Nieuw Hoograven-Zuid) persoonlijk uit te nodigen. Ruim 50 wijkbewoners bezochten de inloopbijeenkomst.

De klankbordgroep heeft de agenda en verslagen van de klankbordgroep bijeenkomsten per e-mail ontvangen. Verder is op het online participatieplatform denkme.utrecht.nl alle informatie, presentaties en verslaglegging terug te vinden. Hier is ook de mogelijkheid om te reageren op berichten en vragen te stellen aan de gemeente.

Er zal in ieder geval nog één brede informatiebijeenkomsten volgen op het moment dat de plannen voor het BEFU-terrein concreter zijn. De klankbordgroep komt nog enkele keren bijeen, voornamelijk om te spreken over de voortgang van de plannen voor het BEFU-terrein, maar ook om op de hoogte gehouden te worden van de voortgang van de Pagelaan.

De onderstaande thema's zijn als volgt aan bod gekomen tijdens de participatie:

Programma/wonen

Met de klankbordgroep is, in aanwezigheid van betrokken medewerkers van de gemeente Utrecht en beoogde zorgverleners, gesproken over de huisvesting van de beoogde bijzondere doelgroepen:

- jonge uitstroom uit Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen (MO/BW), specifiek onder de 23 jaar;
- jonge statushouders;
- andere jongvolwassenen: uitstroom uit jeugdhulp met verblijf en voormalig dak- of thuisloze jongeren.

Het delen van ervaringen en aandachtspunten bij dergelijke projecten gaf de aanwezige bewoners comfort over de ervaring en competentie van betrokken partijen om aan de Pagelaan tot een succesvol project te komen. Betrokkenheid of op z'n minst kennisgeving van de specifieke uitwerking van samenwerkingsafspraken werd positief ontvangen.

Mobiliteit en parkeren

In de afweging van een goede mix van bewoners (wat niet betekent 70% studenten) versus voldoen aan parkeerbeleid (al het parkeren, inclusief bezoekersparkeren, op eigen terrein) heeft de klankbordgroep zich unaniem uitgesproken meer belang te hebben bij een goede mix van doelgroepen.

Stedenbouw en landschap

Verschillende aspecten van de inpassing zijn in overweging gegeven aan de klankbordgroep gedurende het participatietraject. De carréopstelling, de oriëntatie van buitenruimtes en galerijen, de wijze van parkeren voor fietsen en auto's, het hebben van slechts 1 hoofdentree (aan de Pagelaan) en afperking van het project voor de wijk tot aan de inpassing van algemene voorzieningen zijn alle resultaat van deze afstemming en overleg met omwonenden in de klankbordgroep.

Aan de wens om aan de westzijde van het project (aan de Verlengde Hoogravenseweg) geheel geen entree te hebben is geen gehoor gegeven als gevolg van de nadrukkelijke wens van de gemeente Utrecht om daar een entree te hebben voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).

Vanuit de klankbordgroep is de wens uitgesproken om betrokken te blijven bij de definitieve keuzes ten aanzien van het gevelontwerp en beoogde invulling de gevel. Initiatiefnemer juicht een dergelijke betrokkenheid toe en gaat zich beraden hoe dit praktisch kan worden ingevuld.

Groen en klimaatadaptatie

In de klankbordgroep is herhaaldelijk benadrukt dat het behoud van bestaande grote bomen langs de rand van het perceel voor omwonenden belangrijk is. Hieraan wordt gehoor gegeven. Ook handhaving van het lage groen en de heesterlaag die rondom vrijwel het gehele perceel loopt, wordt door de klankbordgroep als positief ervaren, omdat hiermee het beoogde project enigszins aan het zicht onttrokken zal worden. Dat de inpassing van het project, woningen, algemene voorzieningen, techniek en parkeren, weinig ruimte overlaat voor voorzieningen waar de buurt ook iets aan zou hebben, werd niet als negatief ervaren.

5.2.2 Ontwerpfase

Na afronding van het voorbereidingstraject wordt de formele Wabo-procedure gestart. De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de ontwerpomgevingsvergunning moet in de Staatscourant worden geplaatst en moet ook via elektronische weg worden gepubliceerd. Het ontwerpbesluit en de ontwerpomgevingsvergunning worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

5.2.3 Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient het college van burgemeester en wethouders te besluiten omtrent het definitieve besluit om af te wijken van het bestemmingsplan en om de omgevingsvergunning te verlenen. Hierna staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open tot het instellen van beroep.

6. CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van 280 tijdelijke containerwoningen in overeenstemming is met relevante wet- en regelgeving en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.