
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BEFU-TERREIN UTRECHT

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 20 juli 2023
KENMERK 20221534

PROJECT RO Befu-terrein

OPDRACHTGEVER Daiwa House Modular Europe Jan Snel BV
PROJECTNUMMER 20220403

AUTEURS
STATUS Definitief



INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging projectgebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Projectbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie projectgebied	8
2.2 Beoogde ontwikkeling	8
3. Beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening)	13
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3.1 Regionale programmering wonen en werken (2021)	15
3.3.2 Monitor wonen provincie Utrecht	15
3.3.3 Interim Omgevingsverordening (2021)	16
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Omgevingsvisie Utrecht	16
3.4.2 Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad. Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (2021)	17
3.4.3 Woonbeleid	18
3.4.4 Bomenbeleid Utrecht (2009)	18
3.4.5 Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)	19
3.4.6 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg (2009)	19
3.4.7 Parkeerbeleid fiets en auto	20
3.4.8 Actieplan geluid (2019)	20
3.4.9 Gezondheid voor iedereen, Volksgezondheidbeleid 2019-2023	20
3.4.10 Coalitieakkoord 2022-2026	21
3.5 Conclusie	21
4. Toetsing aan omgevingsaspecten	22
4.1 Verkeer en parkeren	22
4.2 Wegverkeerslawaaï	28
4.3 Bedrijven en milieuzonering	29
4.4 Kabels en leidingen	31
4.5 Externe veiligheid	31
4.6 Luchtkwaliteit	34
4.7 Bodemkwaliteit	35
4.8 Water	35
4.9 Ecologie	38
4.10 Bomen	41

4.11	Cultuurhistorie	41
4.12	Archeologie	42
4.13	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	42
4.14	Mer-beoordeling	43
5.	Uitvoerbaarheid	44
5.1	Economische uitvoerbaarheid	44
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
5.2.1	Participatie	44
5.2.2	Besluitvorming en vervolg	45
6.	Conclusie	46

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Befu-terrein aan de Prozeeweg is momenteel een braakliggend terrein. Daiwa House heeft het voornemen om 135 tijdelijke woningen te realiseren. Er wordt ingezet op een omgevingsvergunning voor de duur van 10 jaar ingaande vanaf het moment 1^e bewoning, vooruitlopend op de beoogde definitieve woningbouw op het terrein.

Het plan past niet binnen regels van het vigerende bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg', omdat de functie wonen niet is toegestaan. De gemeente heeft toegezegd medewerking te willen 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. Het Ministerie van BZK heeft de projecten voor het realiseren van tijdelijke woningbouw in de gemeente Utrecht bij de ministeriële regeling toegevoegd aan de experimenten. De gemeenteraad heeft dit project op 1 december 2022 toegevoegd aan de Algemene Verklaring van geen Bedenkingen. Dit betekent dat artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo niet van toepassing is, 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

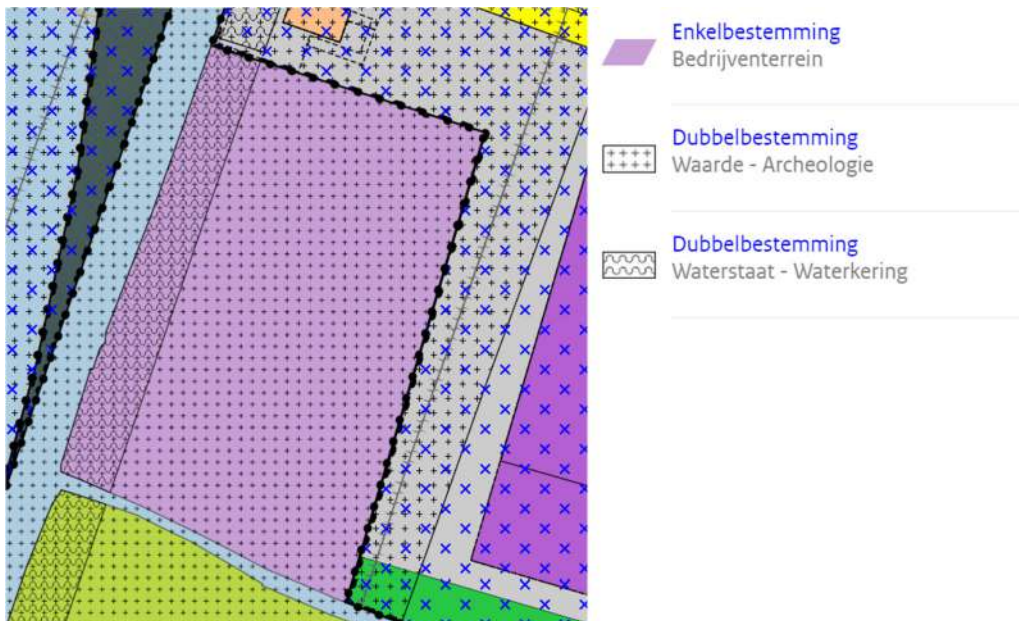
De realisering van de tijdelijke woningen aan de Verlengde Hoogravenseweg 63 in Utrecht vindt plaats op de percelen aangeduid met nummer 4214 en 5869, kadastrale gemeente Utrecht.



Figuur 1.2 Begrenzing projectgebied, inclusief kadastrale informatie

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' (gemeente Utrecht, vastgesteld op 25 oktober 2012). Daarnaast geldt in een deel van het projectgebied het bestemmingsplan 'Prozeeterrein Hoograven'. Zie figuur 1.3 voor een uitsnede van de verbeelding van de vigerende bestemmingsplannen.



Figuur 1.3 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het projectgebied geldt op grond van het bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven uit ten hoogste categorie 3;
- aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Voor een klein deel van het projectgebied gelden op grond van het bestemmingsplan Prozeeterrein Hoograven de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen'.

Daarnaast geldt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' voor een deel van het projectgebied.

Toetsing en conclusie

De functie wonen is niet toegestaan op de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de functie parkeren niet op de gronden met de bestemming 'Groen'. 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, regionaal 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 Prozeeweg te Utrecht. Het projectgebied bestaat uit een braakliggend terrein. Dit terrein is in 2023 gesaneerd en er zijn geen opstallen of begroeiing aanwezig. Ten westen van het projectgebied ligt het Merwedekanaal. Ten noorden van het projectgebied ligt een oud fabrieksgebouw met daarin voorzieningen en woningen. Ook staat er een vrijstaande woning. Ten oosten van het projectgebied ligt een kringloopbedrijf met winkel, De Arm.



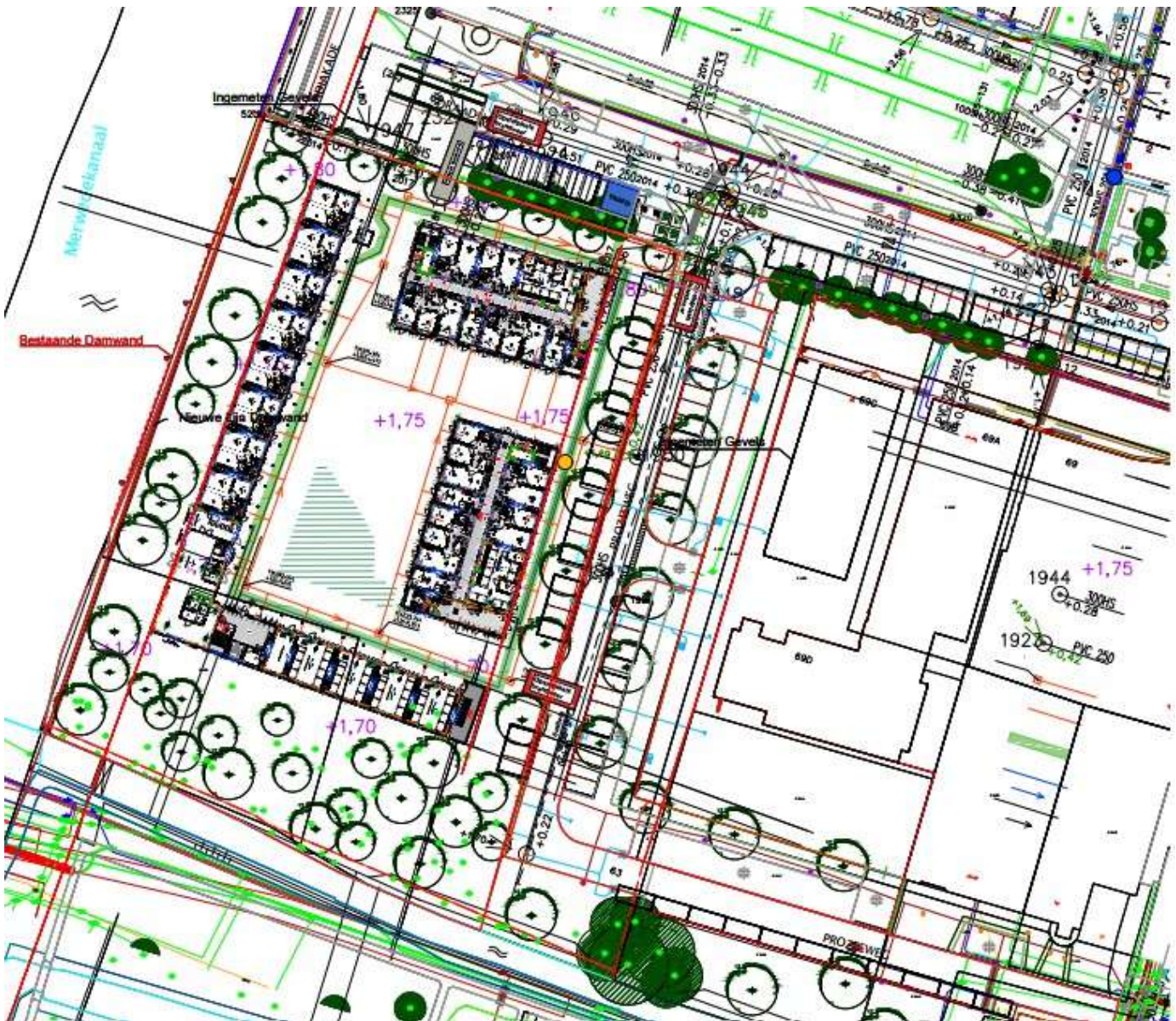
Figuur 2.1 Huidige situatie projectgebied

2.2 Beoogde ontwikkeling

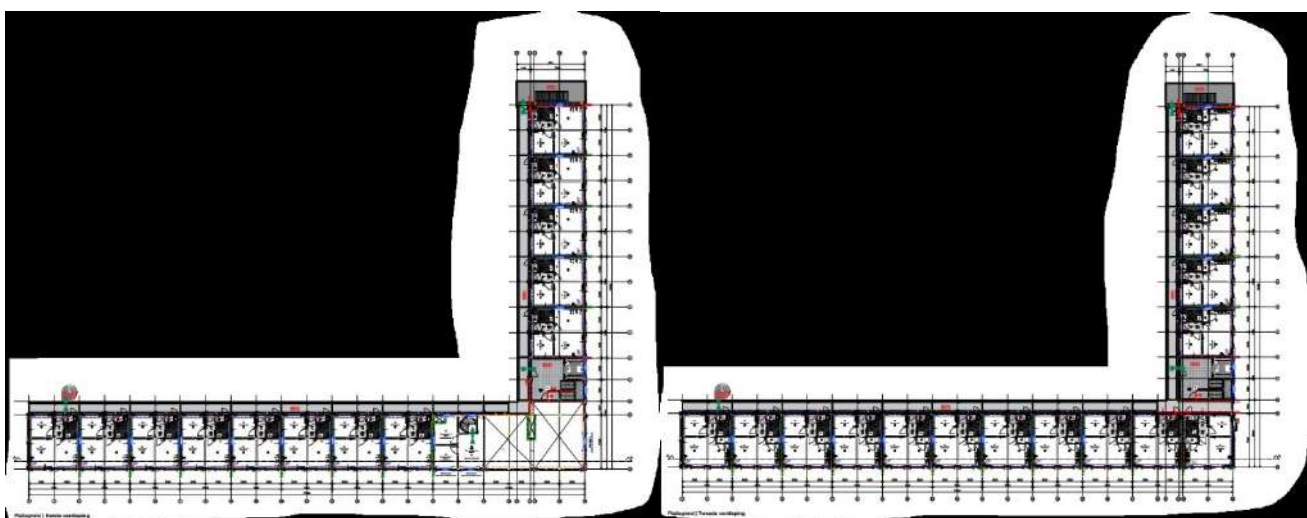
Het plan is om 135 tijdelijke woningen te realiseren. Het concept richt zich primair op mensen in de leeftijd van 27 tot 40 jaar, onder andere omdat op de tijdelijke locatie op de Pagelaan (er direct naast) toegewezen wordt aan studenten en jongeren. Voor de 28 studio's op het Befu-terrein wordt een uitzondering gemaakt. Deze 28 woningen worden toegewezen aan jongeren onder de 23 jaar.

Van het totale programma is 30% (40 woningen) voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen bestemd (zoals statushouders, uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen). De overige 70% van de woningen wordt regulier verhuurd via Woningnet. Hier zullen onder andere vitale beroepen en bijvoorbeeld ook buurtvoorrang opties kunnen zijn.

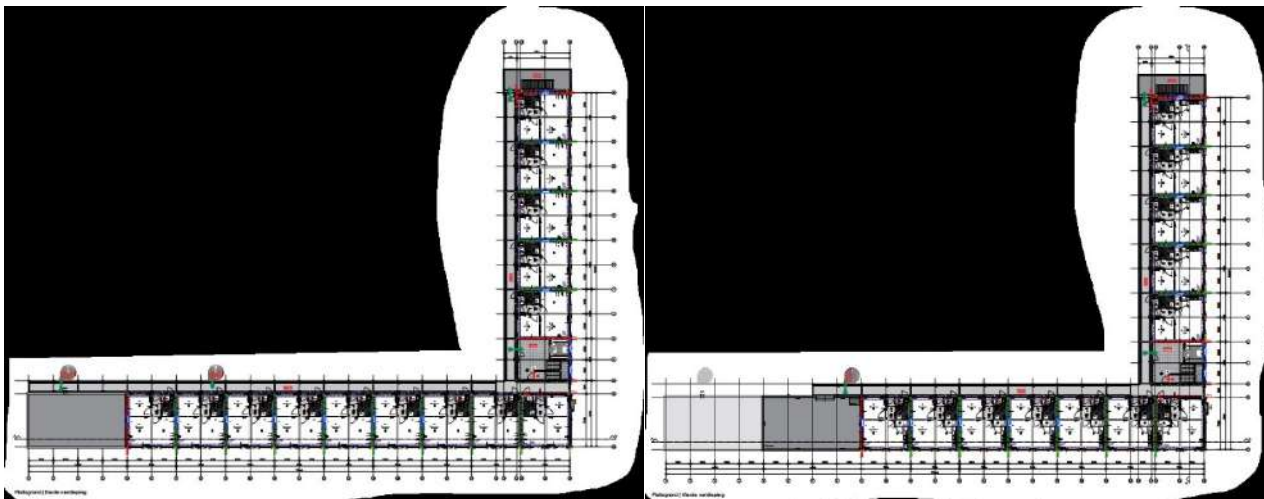
De situering en indeling van de gebouwen is te zien in de figuren 2.2 t/m 2.4. Figuur 2.5 bevat enkele impressies.



Figuur 2.2 Begane grond beoogde situatie



Figuur 2.3 Eerste en tweede verdieping beoogde situatie



Figuur 2.4 Derde en vierde verdieping beoogde situatie

De woningen mogen maximaal 10 jaar worden bewoond. Het complex met woningen zal in totaal 5 bouwlagen hoog zijn. De woningen zullen in het sociale segment worden verhuurd. Beoogd is om 3 soorten appartementen te realiseren: 28 studio's, 103 tweekamerappartementen en 4 driekamerappartementen.

In het midden van het projectgebied komt een gemeenschappelijke buitenruimte. Ook komt er een gemeenschappelijke ruimte in het L-gebouw. Dit betreft voorzieningen zoals een beheerderskantoor en een gemeenschappelijke huiskamer, dak-terras en gezamenlijke keukens.

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



Figuur 2.5 Impressie woningen (bron: RoosRos Architecten)

De rooilijn van het galerijgebouw (L-gebouw) loopt conform de wensen van de stedenbouwkundige van de gemeente gelijk aan de bebouwing aan de Neerlandiakade 2. Daarnaast is in het ontwerp van het plan rekening gehouden met de wens zoals omschreven in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2019) voor de permanente bebouwing: *De gebouwen hebben een industriële uitstraling. Dat uit zich in de opbouw en geleding van de gevel en in de materialisering. Het gevarieerde beeld van het gebied komt tot uiting in de variatie in hoogte en dakvormen. De industriële architectuur kenmerkt zich onder andere door overmaat, bijzondere dimensies, een ruig randje en een eenvoudige en robuuste detaillering.*

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 ende gemeenschappelijke ruimte 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, zolang de locatie niet geschikt is voor permanente woningbouw. 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 bedrijfsbestemming. Wonen is niet toegestaan. Van de 135 tijdelijke woonunits is 30% voor kwetsbare en bijzonder doelgroepen bestemd (statushouders, uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermde Wonen). 70% van de woningen wordt regulier verhuurd via Woningnet. Hier zullen onder andere vitale beroepen en bijvoorbeeld ook buurtvoorrang opties kunnen zijn. Er komen 1-, 2- en 3-kamerwoningen. De woningen worden in het sociale segment verhuurd. Het concept richt zich primair op mensen in de leeftijd 27-40 jaar. De 28 studio's zijn gericht op jongeren tot 23 jaar, omdat de huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens ligt, en deze leeftijdsgroep in aanmerking komt voor huurtoeslag. Omdat het om meer dan 12 (tijdelijke) woningen gaat, is in dit geval sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. In dit geval moet de behoefte worden beschreven.

Beschrijving behoefte

De behoefte aan tijdelijke woningen blijkt onder meer uit de raadsbrief "Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters" van 17 januari 2023 (kenmerk 10837868) en de bijlage "Toelichting vraag en aanbod huisvesting kwetsbare en bijzondere doelgroepen".

De woningmarkt in Utrecht staat onder druk. Voor een sociale huurwoning is de gemiddelde wachttijd meer dan 10 jaar. Er kan dus met recht gesproken worden over een wooncrisis. Binnen deze algemene wooncrisis speelt zich een andere crisis af. In 2023 verwacht de gemeente een groot tekort aan woonruimte voor Utrechters in een kwetsbare positie. Het gaat bijvoorbeeld over jongeren die hun jeugd hebben doorgebracht in pleeggezinnen en jeugdzorginstellingen en het nu zelf moeten regelen, maar ook over nieuwkomers in Utrecht die een verblijfsvergunning hebben gekregen (statushouders), mensen die noodgedwongen in de maatschappelijke opvang hebben moeten verblijven en mensen die na een moeilijke periode in hun leven weer klaar zijn om zelfstandig te wonen. Een deel van deze mensen dreigt door het gebrek aan huisvestingsmogelijkheden in 2023 tussen de wal en het schip te vallen. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om ook voor deze kwetsbare Utrechters te zorgen voor een plek om te wonen. Wonen is voor iedereen een grondrecht. Ondanks alle inspanningen van

de gemeente, woningcorporaties en andere partnerorganisaties bleek de woningbehoefte van deze groepen de afgelopen jaren groter dan het aanbod. In 2020 en 2021 zijn jaarlijks bijna 700 kwetsbare Utrechters gehuisvest. Daarmee ging 28% van de vrijkomende sociale huurwoningen naar deze groep. Desondanks kon de gemeente de afgelopen jaren niet voldoen aan haar wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders en liep de wachtlijst bij zorginstellingen op door gebrek aan uitstroom. Voor 2023 voorziet de gemeente een sterk toenemend tekort omdat de vraag naar huisvesting groeit, terwijl het aanbod daalt, onder meer door achterblijvende nieuwbouwproductie. De geprognoseerde huisvestingsbehoefte voor kwetsbare Utrechters bedraagt ongeveer 1.600 woningen in 2023 (ruim anderhalf keer groter dan een eerdere jaarlijkse prognose, zoals in 2021 opgesteld voor de Taskforce Versneld tijdelijke woonruimte toevoegen), waar het aanbod voor deze groep naar verwachting 1.100 woningen is. Zo verwacht de gemeente met de huidige werkwijze, zelfs met de grote inzet op tijdelijke woningen meegerekend, een tekort van 500 woningen voor kwetsbare Utrechters in 2023.

Geprognosticeerde huisvestingsbehoefte 2023	Geschat benodigd aantal woonplekken	
	November 2021	2023
Statushouders	433	580
LVV doelgroep met verblijfsstatus ¹		15
Uitstroom MO/BW	385	385
Jongvolwassenen in een kwetsbare positie	50	280
Urgenten	200	190
Ex-gedetineerden		75
Citydeal + corporatiehotel	40	40
Uitstroom Onder de Pannen/Kamers met Aandacht		30
Doorstroom na tijdelijkheid		25
Totaal	1098	1620

Vrijkomend sociale woningen voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen in 2023

Woningaanbod in sociaal segment voor kwetsbare Utrechters	Aantal woningen
Prognose 30% vrijkomende woningen uit de bestaande sociale voorraad	ca. 700
Prognose 30% oplevering flexwoningen in 2023	ca. 300
Prognose 30% oplevering nieuwbouwwoningen in 2023	ca. 140
Totaal verwacht aanbod in 2023	ca. 1.140

Figuur 3.1 Huisvestingsbehoefte kwetsbare Utrechters (bron: bijlage bij raadsbrief met kenmerk 10837868)

De prognose flexwonen is gebaseerd op de oplevering van Pagelaan, Befu-terrein en Wetering- Zuid (en eventueel enkele kleinere initiatieven) met in totaal circa 1.000 woningen in 2023. Dit betekent dat, ondanks de oplevering van de genoemde projecten, nog steeds sprake zal zijn van een tekort.

Plannen

De woningnood is hoog in Utrecht en voor tijdelijke units (die maximaal 10 jaar blijven staan) gelden minder zware eisen als het gaat om geluidbelasting. Het Befu-terrein 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.

In het laatste kwartaal van 2021 heeft de gemeente de locaties voor Befu-terrein en Pagelaan aangewezen als tijdelijk wonen. De locatie Pagelaan richt zich op studenten en jongeren. De locatie Befu-terrein richt zich primair op mensen in de leeftijd van 27 tot 40 jaar.

Conclusie behoefte

Er is in 2023 behoefte aan 1.600 woningen voor kwetsbare Utrechters en naar verwachting slechts aanbod van 1.100 woningen. Hierbij is rekening gehouden met de oplevering van onder meer het Befu-terrein. Met de locatie Befu-terrein kan invulling worden gegeven aan een deel van de behoefte met 135 woningen, primair gericht op jongvolwassenen tot 40

jaar, waarvan 30% kwetsbare en bijzondere doelgroepen (zoals statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermde Wonen). De overige 70% van de woningen wordt regulier verhuurd via Woningnet.

Het huisvestingsproject op de locatie Befu-terrein 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.

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 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 Befu-terrein 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 3.2 Omvang capaciteit in het regionale programma in relatie tot groei woningbehoefte tot 2030

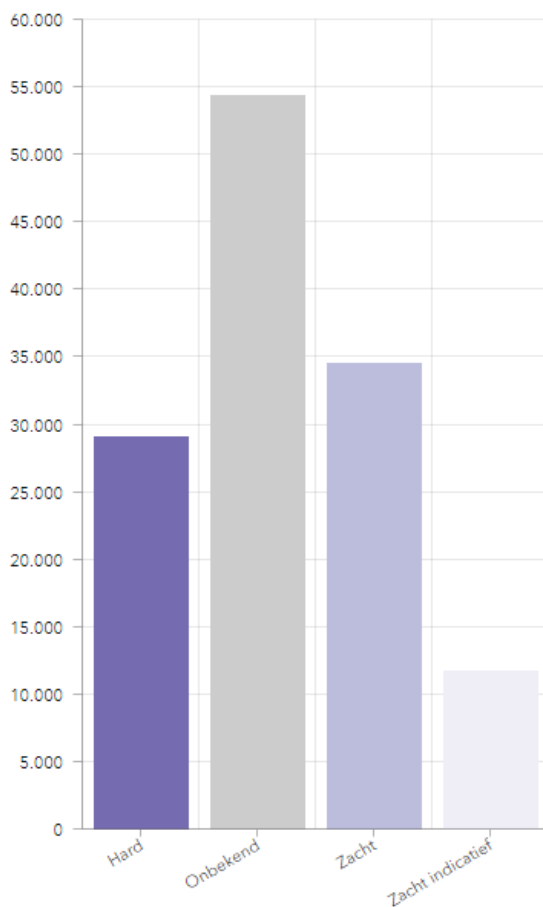
Regio	Inlopen tekort	2021 t/m 2024	2025 t/m 2029	2030 t/m 2039	Totaal
U16 totaal		38.028	47.287	49.425	134.740
<i>Bandbreedte Kader</i>	26.400	30.200	29.100	39.900	99.200 – 125.600
Realisatie		32.109	31.116	1	63.226
Pijplijn		5.919	16.171	49.424	71.514

Figuur 3.3 Kwantitatief programma wonen U16

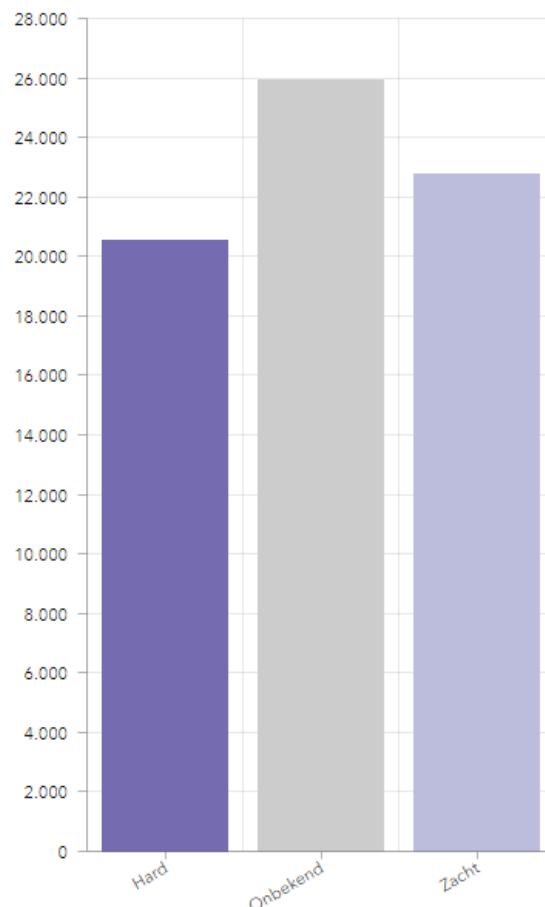
3.3.2 Monitor wonen provincie Utrecht

Voor de regio U16 en de gemeente Utrecht is de harde en zachte plancapaciteit in beeld gebracht. Er zijn in de regio harde plannen voor circa 29.000 woningen. In de gemeente Utrecht zijn harde plannen voor circa 20.500 woningen (stand oktober 2022). In Utrecht zijn dus veel bouw mogelijkheden, maar er is in de regio nog onvoldoende harde plancapaciteit om te voorzien in de woningbehoefte.

Aantal geplande woningen per planstatus



Aantal geplande woningen per planstatus



Figuur 3.4 Aantal woningen per planstatus: harde en zacht plannen (links regio U16, rechts gemeente Utrecht)

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.

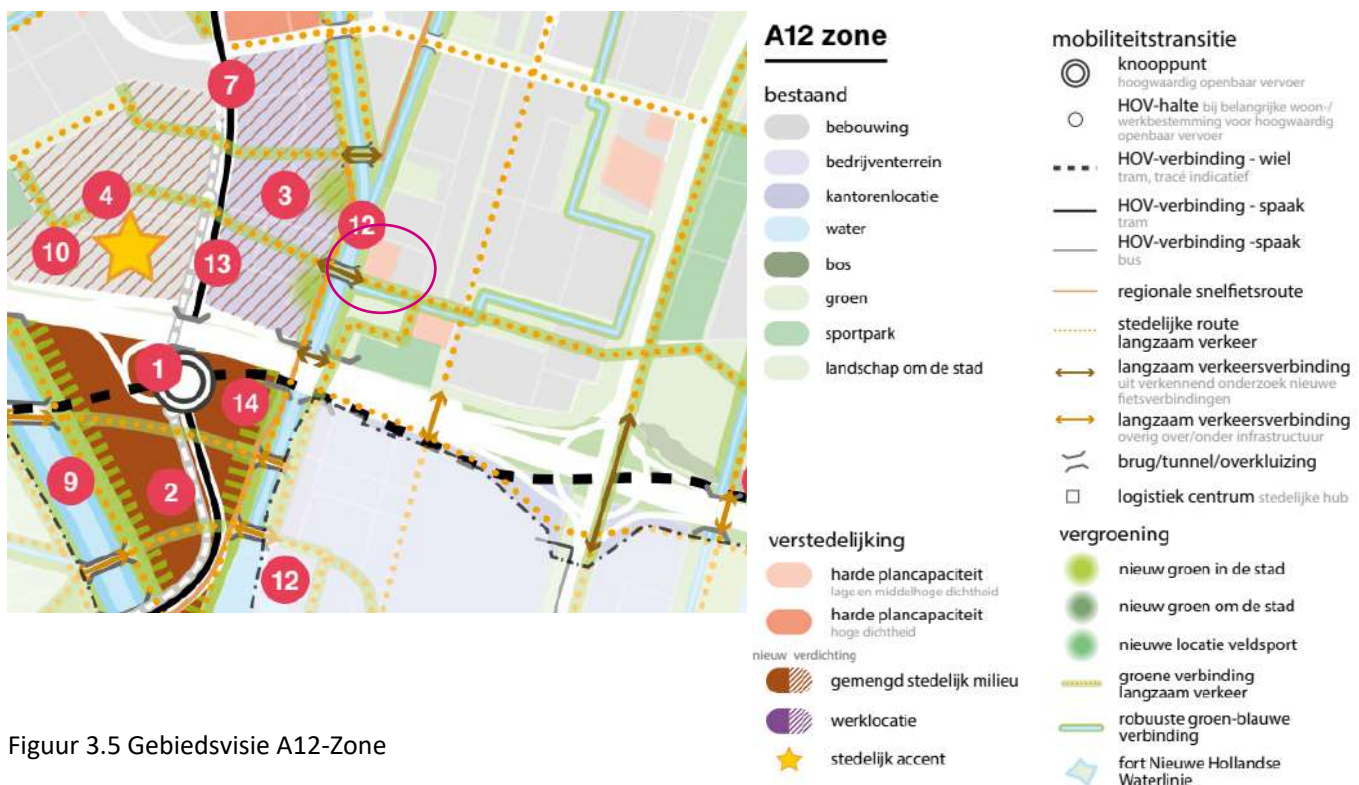
De koers is beschreven in de ruimtelijke strategie Utrecht. Het relevante thematische beleid en gebiedsbeleid is vervolgens beschreven.

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 Befu-terrein is aangemerkt als harde plancapaciteit. Vooruitlopend op permanente woningbouw is hier gekozen voor tijdelijke woningen.



Figuur 3.5 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.

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 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 paragraaf 4.12 is nader ingegaan op het onderwerp archeologie.

3.4.7 Parkeerbeleid fiets en auto

De gemeente wil dat de stad aantrekkelijk en bereikbaar is voor iedereen. Utrecht wil een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. Daarom geeft de gemeente voorrang aan duurzame vervoer; lopen, fietsen en OV. De doelen zijn:

- bereikbaarheid van en binnen de stad;
- goede kwaliteit openbare ruimte;
- gezonde en duurzame(re) vormen van vervoer aanmoedigen;
- eerlijke verdeling van de weinige parkeerruimte voor alle doelgroepen.

De hoofdlijnen van het beleid staan in de Parkeervisie. De hoofdlijnen zijn uitgewerkt in 6 onderwerpen.

1. Parkeernormen
2. Aanpak betaald parkeren
3. Fietsparkeren
4. Parkeerhubs
5. Aanpak parkeren openbare ruimte
6. Parkeren en toegankelijkheid

In de beleidsregel parkeernormen fiets 2021 en de beleidsregel parkeernormen auto 2021 staat hoe de parkeernormen moeten worden toegepast, en welke andere oplossingen er mogelijk zijn voor mobiliteit. In het ontwerp wordt hiermee rekening gehouden. 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, Volksgezondheidbeleid 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 tijdelijke woningen 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 de 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 een brede groep woningzoekenden naar woningen in het sociale segment 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

Het gebied ligt aan de Prozeeweg. Daarnaast liggen in de omgeving de Pagelaan en de verlengde Hooft Graaflandstraat. De Pagelaan en de Prozeeweg zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/u. De verlengde 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. Dit is ook het geval bij de verlengde Hooft Graaflandstraat. Langs de wegen rondom het projectgebied zijn voetpaden aanwezig.

Openbaar vervoer

Op circa 500 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 135 woningen. De beoogde ontwikkeling heeft als doelgroep primair jongvolwassenen tot 40 jaar, waarvan 30% kwetsbare en bijzondere doelgroepen (zoals statushouders en uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen). De overige 70% van de woningen wordt regulier verhuurd via Woningnet.

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).

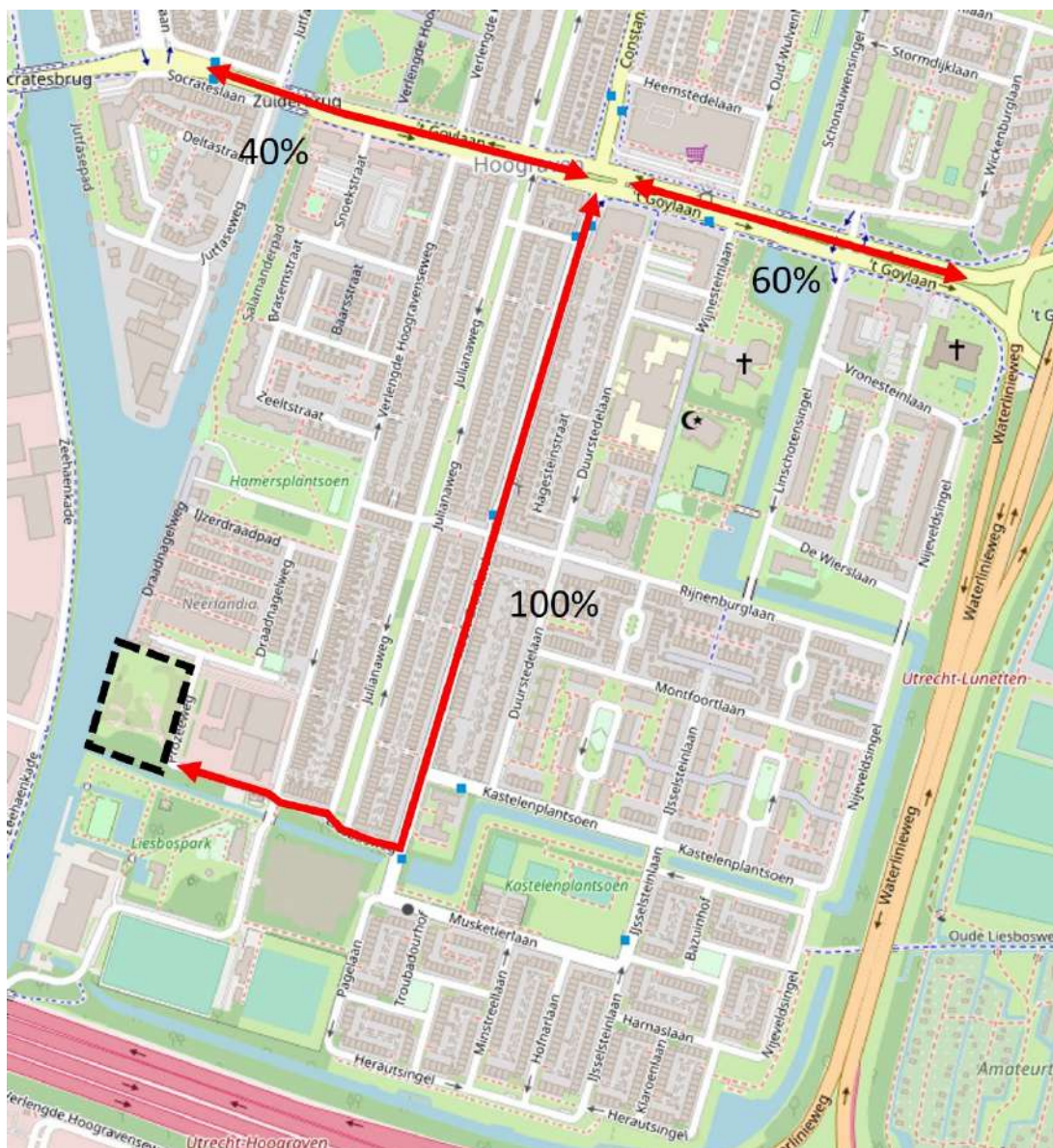
Tabel 4.1 Berekening verkeersgeneratie toekomstige situatie

Functie	Aantal	Kengetal	Weekdagintensiteit (mvt/etmaal)	Werkdagintensiteit (mvt/etmaal)
Huur, appartement, sociale huur	135	2,8 per woning	378	419,6
Totale verkeersgeneratie			378	420

De beoogde ontwikkeling zal leiden tot een verkeerstoename van 378 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 420 mvt/etmaal.

Verkeerstoedeling

Op basis van de navigatietool van Google Maps is een inschatting gemaakt van hoe het verkeer vanaf het projectgebied wordt ontsloten. Het projectgebied wordt op de Prozeeweg in oostelijke richting ontsloten via de Liesbosweg naar de Verlengde Hooggravenseweg. Vanaf hier wordt het gegenereerde verkeer volledig in noordelijke richting afgewikkeld richting de 't Goylaan. Op de 't Goylaan zal het verkeer zich opsplitsen in 60% naar het oosten en 40% naar het westen, zie ook figuur 4.1.



Figuur 4.1 Verkeerstoedeling ontwikkeling Befu-terrein

Ontwikkeling Pagelaan

Op korte afstand ten oosten van het projectgebied bevindt zich de ontwikkellocatie Pagelaan. Hier worden eveneens tijdelijke woningen gerealiseerd (280 sociale huurwoningen). Op basis van de CROW kencijfers geldt voor sociale huurwoningen een verkeersgeneratie van 2,8 per woning. Hiermee heeft de ontwikkeling aan de Pagelaan (worstcase) een verkeersgeneratie van 871 mvt/etmaal per werkdag. De ontwikkellocatie Pagelaan wordt op de Pagelaan ontsloten, waarna het verkeer zich via de Hooft Graaflandstraat op 't Goylaan afwikkelt.

Effecten verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Zowel de ontwikkeling van het Befu-terrein als de ontwikkeling van de Pagelaan 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. Aan-

gezien 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 planbijdrage wordt toegevoegd aan de Hooft Graaflandstraat ($871+420=1.291$ mvt/etmaal) leidt dit tot een geschatte verkeersintensiteit van 7.038 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

Autoparkeren

De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling is berekend conform het gemeentelijke parkeerbeleid 'Parkeernormen fiets en auto, 2021'. Binnen het gemeentelijke parkeernormenbeleid is het projectgebied gelegen in zone B. Specifiek is het projectgebied gelegen in zone B2, aangezien er in de omliggende openbare ruimte geen sprake is van betaald parkeren.

Aangezien het projectgebied in de huidige situatie een braakliggend terrein betreft, is er geen sprake van een parkeerbehoefte in de bestaande situatie. Er kan dan ook geen saldering van de bestaande parkeerbehoefte worden toegepast. Van de 135 beoogde woningen zijn 15 woningen gericht op bijzondere doelgroepen, namelijk Nidos (jonge alleenstaande statushouders die bij aanvang jonger zijn dan 23 jaar) en de uitstroom Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen. Na afstemming met de gemeente wordt gezien het lage gemiddelde autobezit van deze doelgroepen voor deze woningen een lagere parkeernorm gehanteerd. De verdere toelichting van de gehanteerde norm is terug te vinden in het 'Mobiliteitsbeheerplan Befu-terrein', zie bijlage bij de vergunningaanvraag. In tabel 4.2 is de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling berekend.

Tabel 4.2 De parkeerbehoefte voor het gemotoriseerde verkeer

Type woning	Functie volgens p-beleid	Aantal woningen	Parkeernorm		Parkeerbehoefte (pp)		
			Bewoners	Bezoekers	Bewoners	Bezoekers	Totaal
Studio appartementen	Woning tot 55 m ² bvo	13	0,23 per woning	0,2 per woning	2,99	2,6	5,59
Studio appartementen	Bijzondere doelgroep	15	0,1 per woning	0,1 per woning	1,5	1,5	3
2-kamer appartementen	Woning tot 55 m ² bvo	103	0,23 per woning	0,2 per woning	23,69	20,6	44,29
3-kamer appartementen	Woning 55 tot 80 m ² bvo: sociale of middenhuur	4	0,47 per woning	0,2 per woning	1,88	0,8	2,68
Totaal					30,06	25,5	55,56

Uit de resultaten van tabel 4.2 blijkt dat de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling 56 parkeerplaatsen bedraagt. De parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers verschilt echter per weekmoment. Binnen het gemeentelijke parkeernormenbeleid bestaat de mogelijkheid om dubbelgebruik van parkeerplaatsen toe te passen, mits dit onderbouwd wordt aan de hand van de aanwezigheidspercentages uit het gemeentelijke parkeernormenbeleid. De parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers is gedurende geen enkel moment van de week gelijktijdig 100%, waaruit volgt dat dubbelgebruik kan worden toegepast. In tabel 4.3 is de parkeerbehoefte per weekmoment inzichtelijk gemaakt.

Tabel 4.3 De parkeerbehoefte per weekmoment

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop-avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
	Aanwezighedspercentages							
Woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%
	Benodigde parkeerplaatsen							
Woningen bewoners	15,0	15,0	27,05	30,1	24,0	18,0	24,0	21,0
Woningen bezoekers	2,6	5,1	20,4	0,0	17,9	15,3	25,5	17,9
Totaal projectgebied	17,6	20,1	47,5	30,1	41,9	33,3	49,5	38,9

Het maatgevende moment voor de beoogde ontwikkeling betreft de zaterdagavond. Gedurende deze periode heeft het projectgebied een parkeerbehoefte van 50 parkeerplaatsen. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling komen 2 bestaande parkeerplaatsen te vervallen. Rekening houdend met de compensatie van de te vervallen bestaande parkeerplaatsen komt de parkeerbehoefte op (50 + 2 =) 52 parkeerplaatsen. Binnen het projectgebied wordt voorzien in de realisatie van maximaal 55 parkeerplaatsen, waarmee ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is om de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling op te vangen.

Fietsparkeren

Naast de parkeerbehoefte voor het gemotoriseerde verkeer dient conform het gemeentelijke parkeernormenbeleid binnen de beoogde ontwikkeling ook voorzien te worden in de parkeerbehoefte van het fietsverkeer. Ook voor het bepalen van de fietsparkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de gemeentelijke parkeernormen. Binnen het gemeentelijke parkeernormenbeleid is voor de fietsparkeerbehoefte van woonfuncties het volgende opgenomen:

- Woningen met een oppervlakte groter dan 50 m² (4 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 (131 stuks) mag de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt;
- Dergelijke bergruimtes zijn vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte;
- Per woning geldt een bezoekersnorm van 0,5 fietsparkeerplaats;
- Conform artikel 8 uit de 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht' geldt voor woningblokken groter dan 20 woningen dat een korting van maximaal 50% kan worden toegepast op de stallingsbehoefte van bezoekers. Hierbij worden woningen gerekend tot één woonblok waarvan de ingang en brievenbussen op dezelfde plek gesitueerd zijn.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit 3 gebouwen. Aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen is in de tabellen 4.4 t/m 4.6 de fietsparkeerbehoefte van de bewoners bepaald per gebouw.

Tabel 4.3 De benodigde stallingsruimte voor gebouw 1

Gebouw 1			
Functie	Aantal woningen	Norm	Benodigde stallingsruimte
Woningen kleiner dan 50 m ²	63	1,5 m ² per woning	94,5 m ²
Bezoekers woningen	20	0,5 per woning	10 stallingsplaatsen (1,5 x 10 =) 15 m ²
Bezoekers woningen 50% reductie	43	0,25 per woning	11 stallingsplaatsen (1,5 x 11 =) 16,5 m ²
Totaal gebouw 1			126 m²

Tabel 4.5 De benodigde stallingsruimte voor gebouw 2

Gebouw 2			
Functie	Aantal woningen	Norm	Benodigde stallingsruimte
Woningen kleiner dan 50 m ²	34	1,5 m ² per woning	51 m ²
Woningen groter dan 50 m ²	2	5 m ² per woning	10 m ²
Bezoekers woningen	20	0,5 per woning	10 stallingsplaatsen (1,5 x 10 =) 15 m ²
Bezoekers woningen 50% reductie	16	0,25 per woning	4 stallingsplaatsen (1,5 x 4 =) 6 m ²
Totaal gebouw 2			82 m²

Tabel 4.6 De benodigde stallingsruimte voor gebouw 3

Gebouw 3			
Functie	Aantal woningen	Norm	Benodigde stallingsruimte
Woningen kleiner dan 50 m ²	34	1,5 m ² per woning	51 m ²
Woningen groter dan 50 m ²	2	5 m ² per woning	10 m ²
Bezoekers woningen	20	0,5 per woning	10 stallingsplaatsen (1,5 x 10 =) 15 m ²
Bezoekers woningen 50% reductie	16	0,25 per woning	4 stallingsplaatsen (1,5 x 4 =) 6 m ²
Totaal gebouw 3			82 m²

In totaal is binnen het projectgebied een bergingsruimte vereist van 217 m². Daarnaast zijn voor het opvangen van bezoekers 49 openbare stallingsplaatsen nodig.

Voor het opvangen van de fietsparkeerbehoefte worden in gebouwen 2 en 3 bergingsruimtes gerealiseerd van 66 m². Voor beide gebouwen geldt dat 10 m² van de bergingsruimte is gereserveerd voor het opvangen van de stallingsbehoefte voor de woningen groter dan 50 m². De resterende 56 m² gemeenschappelijke bergingsruimte per gebouw volstaat voor het opvangen van de stallingsbehoefte voor de woningen kleiner dan 50 m². In gebouw 1 worden vier gemeenschappelijke bergingsruimtes gerealiseerd van 48 m² en één bergingsruimte van 21 m². In totaal bedraagt de beschikbare bergingsruimte voor gebouw 1 213 m², waarmee ruimte wordt geboden voor 142 fietsparkeerplaatsen. De totale oppervlakte aan fietsenstallingen binnen het plangebied bedraagt 325 m², exclusief de 20 m² aan bergingsruimte voor de woningen groter dan 50 m². Hiermee wordt ruim voldaan aan de fietsparkeerbehoefte van de bewoners, waarbij de resterende stallingscapaciteit beschikbaar wordt gesteld voor het opvangen van het fietsparkeren voor bezoekers. Hiermee wordt ruim voldaan aan de gemeentelijke fietsparkeernormen.

Conclusie

De verkeerstoename is gering en leidt niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. De parkeerbehoefte kan volledig worden opgevangen binnen het projectgebied. 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 tijdelijke woningen 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 binnen niveaus. De Quick scan geluid is opgenomen als bijlage bij de vergunningaanvraag. Voor de beoordeling van de binnen niveaus 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.

Om te kunnen voldoen aan een acceptabel woonklimaat zijn aanvullende maatregelen nodig. Deze zijn bepaald in overleg met de gemeente Utrecht en worden hieronder benoemd. Uitgangspunten zijn:

- Gestreefd wordt naar minimaal één geluidluwe gevel per appartement (maximaal 55 dB) waar bij voorkeur de slaapkamer aan de geluidluwe gevel is gesitueerd.
- De binnenwaarde in de appartementen is niet hoger dan 38 dB.

De volgende maatregelen worden uitgevoerd:

- Om te voldoen aan het binnenniveau zullen de buitengevels van de galerijappartementen en de appartementen in de oostgevel van het corridorblok voldoende geluidwerend moeten zijn. De maatregelen worden nader uitgewerkt in een apart onderzoek. De benodigde geluidwering is afhankelijk van de situatie en bedraagt maximaal 26 dB.
- De woningen aan de oostgevel van het middelste corridorblok zijn geluidbelast (overschrijding meer dan 2 dB). Hier wordt niet voldaan aan de eis van een geluidluwe gevel en bovendien zijn hier de slaapkamers geplaatst. Hier worden plaatselijke gevelschermen gerealiseerd voor de ramen van de slaapkamers (en bij de éénkamerappartementen) voor de oostgevel van dit bouwblok. De vereiste afscherming bedraagt minimaal 5 dB. Het betreft 20 woningen.

Bij niet alle woningen kan worden voldaan aan de eisen die de gemeente stelt ten aanzien van een geluidluwe gevel. Bij sommige appartementen is onvoldoende afscherming aanwezig. Ook spelen reflecties een rol bij de achtergevel van sommige appartementen. Dit kan niet in alle gevallen worden voorkomen en daarbij moet ook worden gerealiseerd dat het rekenmodel slechts een benadering geeft in geval van gereflecteerd geluid. Afgesproken is dan ook om voor deze woningen, waar sprake is van een kleine overschrijding tot 2 dB, geen afschermende maatregelen te treffen. Het betreft 10% van de woningen.

Conclusie

Ter plaatse van de tijdelijke woningen 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 allerlei 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 horecabestemmingen, bedrijven, detailhandel en recreatie bestemmingen 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 westen van het projectgebied, aan de overzijde van het Merwedekanaal, bevindt zich een bedrijventerrein waar bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. In een gemengd gebied hoort bij deze milieucategorie een richtafstand van 10 meter. De afstand tot het projectgebied bedraagt circa 52 meter. Op het bedrijventerrein zijn tevens groothandels en

handel in onder andere vrachtauto's toegestaan. Deze functies vallen respectievelijk in milieucategorie 3.1 en 3.2 met een richtafstand van 30 en 50 meter in gemengd gebied. De minimale afstand tot de bestemming 'Bedrijventerreinen' is 53 meter, de afstand tot de handel in vrachtauto's is minimaal 120 meter. Ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd' zijn maatschappelijke voorzieningen, kantoren en sportvoorzieningen mogelijk. De richtafstand voor deze functies is maximaal 10 meter in een gemengd gebied. De minimale afstand is 53 meter. Er wordt aan de richtafstanden voldaan.

Ten noorden van het projectgebied bevindt zich een gemengde bestemming waar bedrijven tot en met categorie B1 en een ondergrondse parkeergarage mogelijk zijn. Bedrijven tot categorie B1 zijn bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. Deze functies leiden gezien de aard en omvang niet tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde woningen.

Ten zuiden van het projectgebied is sprake van verschillende recreatieve, sport- 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 bestemming 'Recreatie – uit te werken' tot de gevels van de meest nabijgelegen woningen bedraagt in de beoogde situatie circa 18 meter. Feitelijk vinden er binnen een afstand van 30 meter van de woningen geen activiteiten plaats die een relevante milieubelasting met zich mee kunnen brengen. Er is groen en een historisch herkenningspunt aanwezig. Onaanvaardbare hindersituaties kunnen worden uitgesloten, ook door de eerder genoemde verhoogde geluidbelastingen door het verkeer op de A12.

Ten oosten van het projectgebied is de kringloopwinkel De Arm gelegen. Dit bedrijf valt in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter in een gemengd gebied. Aan de oostzijde van het projectgebied zijn parkeerplaatsen beoogd. Hierdoor is de afstand tot de dichtstbijzijnde woongevels groter dan 30 meter. Er wordt aan de richtafstand voldaan. Aan de zijde van het projectgebied wordt een metaalcontainer gebruikt waar bij het storten van items in deze container hoge piekgeluidniveaus kunnen ontstaan.

Uit het geluidonderzoek van LBP|Sight is gebleken dat bij het storten van items in een metaalcontainer hoge piekgeluidniveaus kunnen ontstaan (zie bijlage bij de vergunningaanvraag). De wettelijke grenswaarde voor de dagperiode van 70 dB(A) wordt in het hele Befu-gebied overschreden. Door de gemeente is met een geluidmeetonderzoek (2019) nagegaan of de door adviesbureau LBP|Sight gehanteerde uitgangspunten voor de berekeningen aansluiten bij de praktijksituatie ter plaatse (zie bijlage bij de vergunningaanvraag). Uit deze metingen kan geconcludeerd worden dat er een kans bestaat dat de normen ter plaatse van de beoogde nieuwbouw zullen worden overschreden en maatregelen dus noodzakelijk zijn. Uit berekeningen uitgevoerd door de gemeente blijkt dat met een geluidscherm van 5 meter hoogte en 20 meter lengte de grenswaarde van 70 dB(A) nog steeds overschreden. Deze grenswaarde kan met een maatwerkvoorschrift worden verhoogd naar 75 dB(A). Aan deze waarde kan met het scherm worden voldaan, zo blijkt uit de berekeningen.

Om woningbouw in het projectgebied mogelijk te maken zal met een maatwerkvoorschrift de grenswaarde van 70 dB(A) naar 75 dB(A) worden verhoogd en zal een scherm van circa 5 meter hoog en circa 20 meter breed worden geplaatst. Alternatieve optie zou zijn het plaatsen van een overkapping in de vorm van een af te sluiten gebouw om de metaalcontainer heen.

Conclusie

Voor de kringloopwinkel De Arm is er sprake van een hoge geluidbelasting door het gebruik van een metaalcontainer. Om woningbouw mogelijk te maken, zal met maatwerkvoorschrift de grenswaarde worden verhoogd en wordt er een scherm geplaatst tussen de beoogde woningen en kringloopwinkel De Arm. De gemeente is verantwoordelijk voor plaatsing van het scherm en is hierover ook al in gesprek met De Arm. Zo worden omliggende bedrijven niet beperkt door de beoogde ontwikkeling en kan op de locatie een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat met de maatregelen 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.

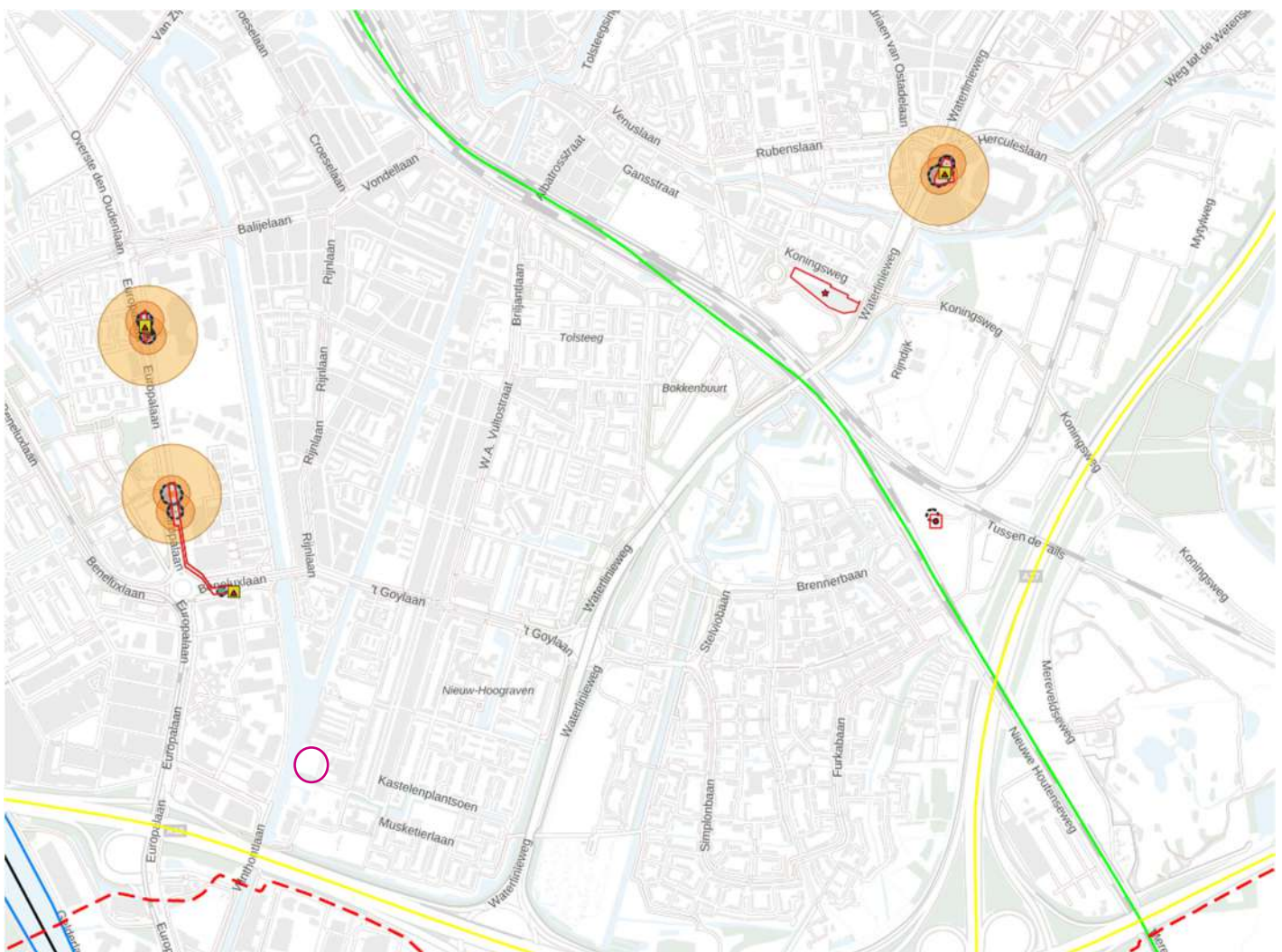
Besluit externe veiligheid buisleidingen

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 van het groepsrisico.

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 diameter van 8 inch en een werkdruk van 80 bar. Het bijbehorende invloedsgebied is 31 meter. Het projectgebied is met een afstand van circa 390 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. Het projectgebied is op circa 2,9 kilometer van de A2 gelegen. Hiermee bevindt het projectgebied zich in het invloedsgebied. De afstand tot de A12 is circa 330 meter en het projectgebied ligt daarmee in het invloedsgebied. Omdat voor beide wegen de afstand groter is dan 200 meter, kan er worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico, waarin nader wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid. De afstand tot de A27 is 2,1 kilometer. Het projectgebied bevindt zich hierdoor niet in het invloedsgebied van de A27.

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 Prozeeweg. 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. 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 het spoor en de wegen 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 ventilatieroosters. 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 waarschuwingssysteem 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 4.7 weergegeven.

Tabel 4.7 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 135 woningen 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 het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) 2022 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 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2021: 24,5 µg/m³ voor NO₂, 18,5 µg/m³ voor PM₁₀ en 10,7 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tabel 4.8 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

Naar aanleiding van de uitgevoerde bodemonderzoeken heeft bodemsanering plaatsgevonden. De interim-evaluatie hiervan is opgenomen als bijlage bij de vergunningaanvraag. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zal na het op einddikte brengen van de leeflaag tijdens de bouw geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormen.

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 braakliggend terrein waardoor het terrein bijna volledig onverhard 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 zuiden van het projectgebied is een primaire watergang met beschermingszone B gelegen. Binnen deze beschermingszones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om de beschoeiingen te behouden. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone is een watervergunning nodig.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Het Merwedekanaal ten westen van het projectgebied is aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het projectgebied.

Veiligheid en waterkeringen

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' ligt het projectgebied gedeeltelijk in een beschermingszone van een waterkering. Binnen dit gebied mogen volgens het bestemmingsplan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hoogte van niet meer dan 2 meter worden gebouwd. De gemeente is eigenaar van de waterkering en ook verantwoordelijk voor het onderhoud. Op de legger van het hoogheemraadschap is deze waterkering niet aangegeven.

Afvalwaterketen en riolering

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

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 135 tijdelijke woningen en een gemeenschappelijke ruimte.

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. Er is geen sprake van een toename aan verharding van meer dan 500 m². Watercompensatie is dan ook niet aan de orde. Het hemelwater zal volledig in het projectgebied infiltreren. In het projectgebied wordt zoveel mogelijk halfverharding aangebracht en er wordt een wadi gerealiseerd.

Binnen de beschermingszone van de ten zuiden van het projectgebied gelegen watergang zijn geen werkzaamheden gepland en is geen bebouwing beoogd.

Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied bevindt zich in de beschermingszone van een waterkering. Er heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente omtrent de waterkering en de beoogde ontwikkeling. De woningen wordt buiten de beschermingszone gerealiseerd.

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 zal worden aangesloten op het aanwezige gemeentelijke rioolstelsel ten behoeve van de afvoer van het vuilwater. Hemelwater zal infiltreren in het projectgebied.

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.

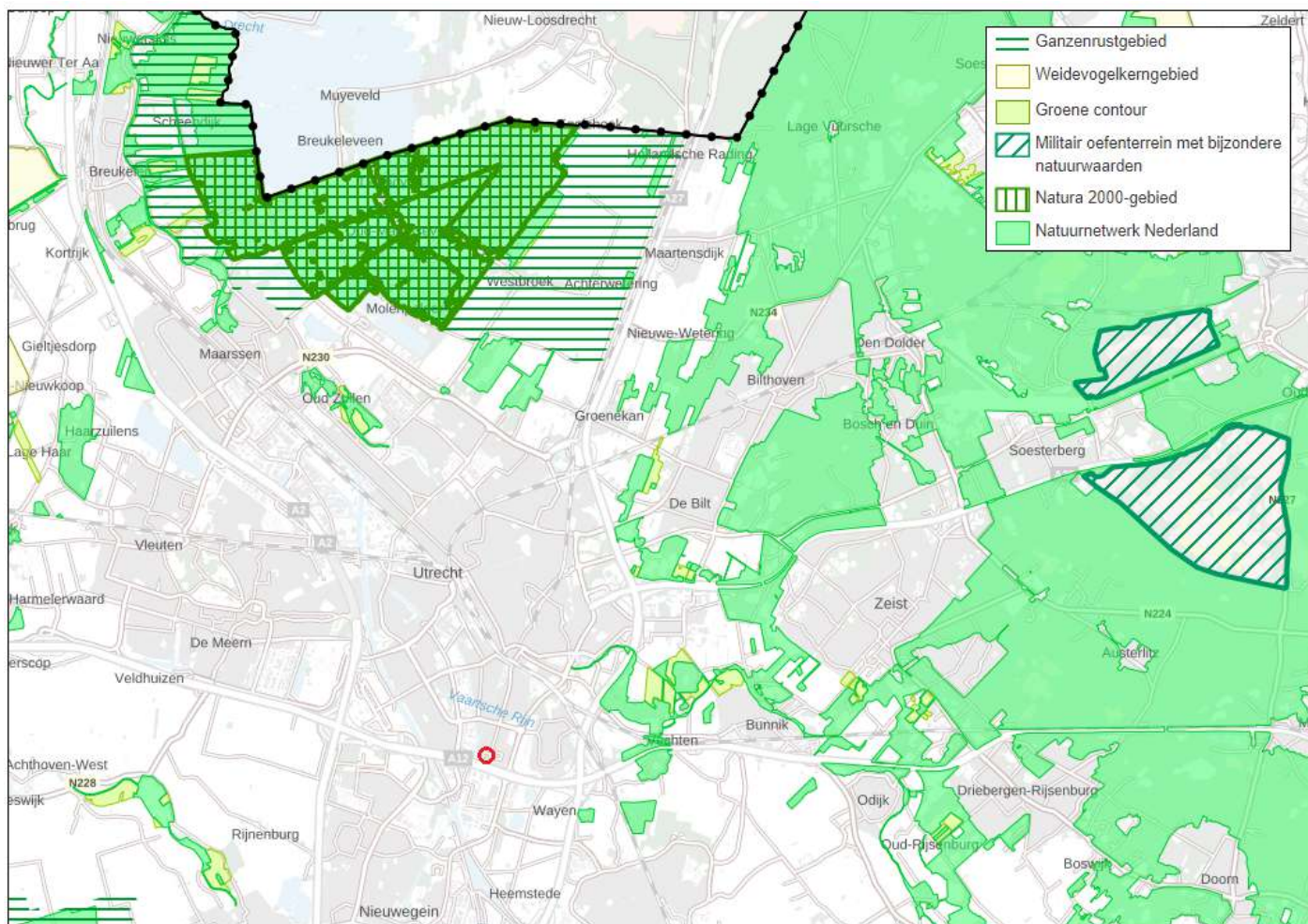
Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot 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 is Oostelijke Vechtplassen 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. 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 2019 is een onderzoek soortenbescherming flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage bij de vergunningaanvraag) naar het voorkomen van beschermde soorten in het project. Uit deze quickscan is het volgende naar voren gekomen:

- Het projectgebied wordt als foerageergebied gebruikt door de gewone dwergvleermuis. Er zijn geen verblijfplaatsen of vliegroutes waargenomen voor vleermuizen. De gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie gewone

dwergvleermuizen is niet in het geding. Er zal als gevolg van de plannen geen overtreding van de Wet natuurbescherming optreden.

- Jaarrond beschermde vogelnesten zijn niet aanwezig.
- Tijdens het broedseizoen zijn alle in gebruik zijnde vogelnesten van inheemse soorten wettelijk beschermd. Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden dient daarom door een ecooloog te worden vastgesteld of dergelijke nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, dient deze locatie tijdens de werkzaamheden te worden ontzien tot na het broedseizoen.
- Vestiging van oeverzwaluwen kan worden voorkomen door geen zandhopen met steile wanden in het terrein te laten ontstaan.
- Het plan dient rekening te houden met groeiplaatsen van tongvaren en wilde marjolein (soorten van de Utrechtse lijst). Deze dienen opgenomen worden in de ontwikkelplannen, zodat ze worden behouden. Er wordt geadviseerd om de bosstrook te behouden, zodat het terrein geschikt blijft voor vogelsoorten.

Daarnaast is een update van dit soortenonderzoek (schouw) uitgevoerd in 2022 (zie bijlage bij de vergunningaanvraag). Hieruit zijn de volgende conclusies getrokken:

- Op het terrein zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Deze worden op basis van de aanwezige biotopen en ontbreken van geschikte nestlocaties ook niet verwacht;
- De Utrechtse soorten tongvaren en wilde marjolein zijn aanwezig op dezelfde groeiplaats als in 2019. Kleine zangvogels kunnen op het terrein broeden in onder andere het bramenstruweel;
- Het terrein kan nog steeds fungeren als foerageergebied voor vleermuizen;
- Er worden geen verblijfplaatsen van vleermuizen in de bomen op het terrein verwacht;
- Andere Utrechtse soorten worden niet verwacht in het projectgebied;
- Andere beschermde soorten worden niet verwacht in het projectgebied.

De resultaten en conclusies van het onderzoek uit 2019 zijn nog steeds van toepassing op de actuele situatie van het projectgebied en een nieuw onderzoek is, ondanks dat de verzamelde gegevens meer dan drie jaar oud zijn, niet nodig.

Conclusie

Het project heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden. Ten aanzien van de soortenbescherming wordt de Wet natuurbescherming in acht genomen. Daarmee is het project uitvoerbaar in het kader van de natuurbeschermingswetgeving.

4.10 Bomen

Alle bomen die gekapt moesten worden zijn dit al. Er geldt herplantplicht voor 51 bomen in en om het projectgebied. Er is een plan gemaakt voor de herplant van bomen (zie bijlage bij de vergunningaanvraag), waarin wordt voorgenomen om 15 bomen aan de oostelijke zijde in het openbaar gebied te planten. Daarnaast worden minimaal 36 bomen langs de randen geplant. Hierdoor zal extra schaduw ontstaan en is minimaal 40% van het oppervlak groen.

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 opgenomen. Ter plaatse van het projectgebied is er sprake van een archeologische dubbelbestemming. Archeologisch onderzoek is daarom uitgevoerd (zie bijlage bij vergunningaanvraag).

Uit het bureauonderzoek bleek dat de verwachting op archeologische resten binnen het projectgebied laag was. Er werd vermoed dat het zuidwestelijke deel van het terrein in de 17e eeuw bebouwd was geweest en dat er mogelijk bijgebouwen stonden die verband hielden met buitenplaats Liesbosch. Ook was er een kans op het aantreffen van archeologische resten die te maken hebben met de ontginning van het komgebied. Hoewel de kans op het aantreffen van archeologische resten klein was vanwege de verstoorde en verontreinigde bodem door industriële activiteiten in de 20e eeuw, kon niet worden uitgesloten dat er onder de ophooglaag nog archeologische resten aanwezig waren van bebouwing uit 1696 en 1832. Er is daarom geadviseerd om archeologische begeleiding te nemen.

Naar aanleiding van het bureauonderzoek zijn archeologen ingeschakeld voor een grondig onderzoek. Tijdens de opgravingen in het zuidwestelijke deel van het terrein werden daadwerkelijk resten van een compleet boerenerf uit de 17e eeuw ontdekt. Onder een dikke laag ophoging kwamen de overblijfselen van het hoofdgebouw met een stal, woonvertrekken, haarden en een kelder tevoorschijn. Daarnaast vonden de archeologen de funderingen van een groot bijgebouw dat mogelijk verband hield met buitenplaats Liesbosch. De originele klinkerbestrating rondom de gebouwen werd ook aangetroffen. De archeologische vondsten zijn zorgvuldig gereinigd, geanalyseerd en gedocumenteerd. Vanwege de sanering en nieuwbouw moesten de resten uiteindelijk worden weggebroken. Het volledige rapport met de resultaten van het archeologisch onderzoek zal te zijner tijd worden gepubliceerd.

Conclusie

Er is geadviseerd om archeologische begeleiding te nemen tijdens de werkzaamheden. Dit heeft plaatsgevonden bij de bodemsanering. Tijdens het archeologisch onderzoek zijn in het projectgebied resten van een 17e-eeuws boerenerf ontdekt, waaronder een hoofdgebouw, bijgebouwen en originele klinkerbestrating. De gevonden resten zijn zorgvuldig gedocumenteerd, maar moesten uiteindelijk worden weggebroken vanwege de sanering en nieuwbouw op het terrein. Het aspect archeologie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

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. Daarnaast worden groendaken aangelegd. Ook is het binnenplein voorzien van voldoende groen en minder versterking. Er wordt voorzien in minimaal 40% groen en er worden langs de randen nieuwe bomen geplant.

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). De ontwikkeling voorziet onder andere in een luchtwarmtepomp, zonnepanelen en een wadi.

Vanwege de aard van de bebouwing zijn de mogelijkheden voor duurzaamheidsmaatregelen beperkt. De tijdelijke woningen 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 in de zin van het Besluit m.e.r. 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 135 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). De verantwoordelijkheid en het risico van de exploitatie ligt volledig bij de initiatiefnemer.

Woonin zal de gronden ten behoeve van de ontwikkeling huren van de gemeente. De gemeente heeft voor de locatie een grondexploitatie vastgesteld. In deze grondexploitatie is een tekort voorzien dat wordt gedekt uit de voorziening negatieve grondexploitatie.

Het kostenverhaal is verzekerd, omdat de gemeente grondeigenaar is. Er wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen Woonin en gemeente.

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

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 Utrechtsemanier' 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. Er zijn twee participatieniveaus van toepassing voor de Pagelaan en Befu-terrein: raadplegen en advies vragen. 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, meerdere overleggen plaatsgevonden in 2022 en 2023. Daarnaast zijn er diverse nieuwsbrieven verstuurd.

De laatste klankbordgroep heeft plaatsgevonden in april 2023. 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. Er zal in ieder

geval nog één brede informatiebijeenkomsten volgen in juni 2023 (27 juni gepland) om de concrete plannen voor het Befu-terrein verder toe te lichten.

De klankbordgroep heeft de agenda en verslagen van de klankbordgroep bijeenkomsten per e-mail ontvangen. Verder is op het online participatieplatform denkmee.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.

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 het Befu-terrein 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 versus voldoen aan parkeerbeleid heeft de klankbordgroep zich unaniem uitgesproken 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 opstelling van de woongebouwen mede ingegeven vanuit geluid, de oriëntatie van woningen met een geluidsluwe zijde aan de galerij voor het L-gebouw, de wijze van parkeren voor fietsen (inpandig voor bewoners en nietjes op maaiveld) en auto's (zoveel mogelijk tussen kringloopwinkel De Arm en het project in), het hebben van een boulevard met groene invulling die doorloopt langs de Liesboswetering, middels een nieuw te plaatsen brug, en de plaatsing van een gemeenschappelijke ruimte in de uiterste hoek van het plangebied zijn alle resultaat van deze afstemming en overleg met omwonenden in de klankbordgroep.

Groen en klimaatadaptatie

In de klankbordgroep is aangegeven dat het behoud van bomen langs de rand van het perceel voor omwonenden belangrijk is. Vanwege de saneringswerkzaamheden zullen er in 1^e instantie wel 51 bomen moeten worden gekapt. Al deze bomen worden teruggeplaatst in het gebied. 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 Besluitvorming en vervolg

Na besluitvorming is er de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar en daarna eventueel beroep.

6. CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van 135 tijdelijke woningen in overeenstemming is met relevante wet- en regelgeving en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.