

Ruimtelijke onderbouwing 'horeca-ontwikkeling Hooggelegen/Hinderstein'

NL.IMRO.0344.xxxxxxxxxxxxxx-ON01

23 augustus 2023

Gemeente Utrecht

Shao Vastgoed/Urban Jazz

Bijlagen

- 1 - Quicksan ecologie, 27 februari 2020
- 2 – Aeriusberekening, 20 mei 2022
- 3 - Onderzoek externe veiligheid/D5, 23 augustus 2023
- 4 - Waterparagraaf vigerende plannen
- 5 - Watertoets, 29 november 2021
- 6 - Groenplan d.d. 21 augustus 2020
- 7 - Zienswijzen (PM)
- 8 - Geohydrologisch advies, 11 januari 2022 met akkoord Hoogheemraadschap 17 januari 2022
- 9 - Berekening duurzaamheid, augustus 2021

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Doel	3
1.3	Ligging plangebied.....	3
1.4	Geldende bestemmingsregeling.....	5
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beschrijving plangebied.....	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Beoogde ontwikkeling	17
Hoofdstuk 3	Beleidskader	27
3.1	Rijksbeleid.....	27
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	29
3.3	Gemeentelijk beleid	30
3.4	Conclusie toetsing beleidskaders	37
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten, kwaliteit van de leefomgeving.....	38
4.1	Milieuzonering.....	38
4.2	Luchtkwaliteit	39
4.3	Externe veiligheid	41
4.4	Geluidhinder	45
4.5	Bodem	45
4.6	Water.....	47
4.7	Ecologie / flora en fauna	50
4.8	Archeologie en cultuurhistorie.....	53
4.9	Overige belemmeringen, kabels en leidingen	54
4.10	Vormvrije m.e.r.	54
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	57
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	57
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
Hoofdstuk 6	Motivering.....	58
6.1	Afweging.....	58
6.2	Afwijking	58

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Nabij de Stadsbaan Leidsche Rijn in Utrecht op een braakliggend perceel wil vastgoedontwikkelaar Shao Vastgoed drie horecaconcepten met een kantoor realiseren, waaronder een fastfood-restaurant met bijbehorende groen-, verkeers- en parkeervoorzieningen zoals een inrit/uitrit. De kantoorruimten zijn ondergeschikt en zullen niet commercieel worden verhuurd. Het perceel ligt op het te ontwikkelen bedrijventerrein Hooggelegen. Op dit bedrijventerrein komt verder een autobrandstofverkooppunt en autodealer.

De ontwikkelaar wil daartoe een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen bij de gemeente Utrecht. De gemeente is voornemens aan de beoogde ontwikkeling medewerking te verlenen via een planafwijkingbesluit- ofwel projectbesluitprocedure zoals bedoeld in art. 2.12, lid 1 onder a3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorliggende rapportage betreft de ruimtelijke onderbouwing, die ingevolge de wet wordt vereist.

De ontwikkeling vloeit voort uit de overeenkomst die onder nummer 6910273 in november 2019 is gesloten tussen de gemeente Utrecht en de ontwikkelaar. De horecaontwikkeling was in eerste instantie voorzien op terrein De Tol Utrecht. Het plan voor horeca op het terrein Hooggelegen is inmiddels al voorgelegd aan de gemeentelijke supervisor.

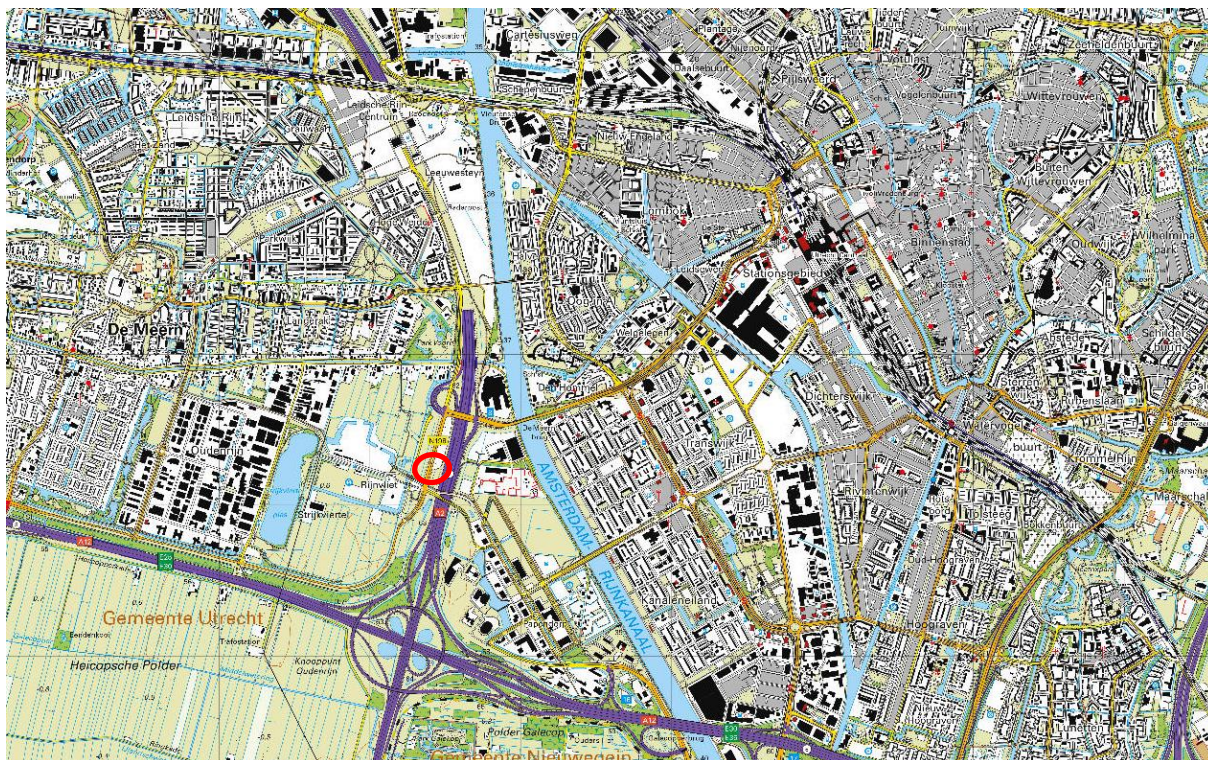
1.2 Doel

Doel van dit document is het bieden van een planologisch kader voor de vestiging van de horecaconcepten. Deze onderbouwing gaat in op het onderdeel horeca en realiseren van een inrit/uitrit waarvoor de afwijking nodig is. De procedure tot afwijking is noodzakelijk in verband met strijdigheid van zowel enkele bouw- als gebruiksregels. De uitweg zal door de gemeente worden gemaakt. Er is geen aparte uitwegvergunning nodig.

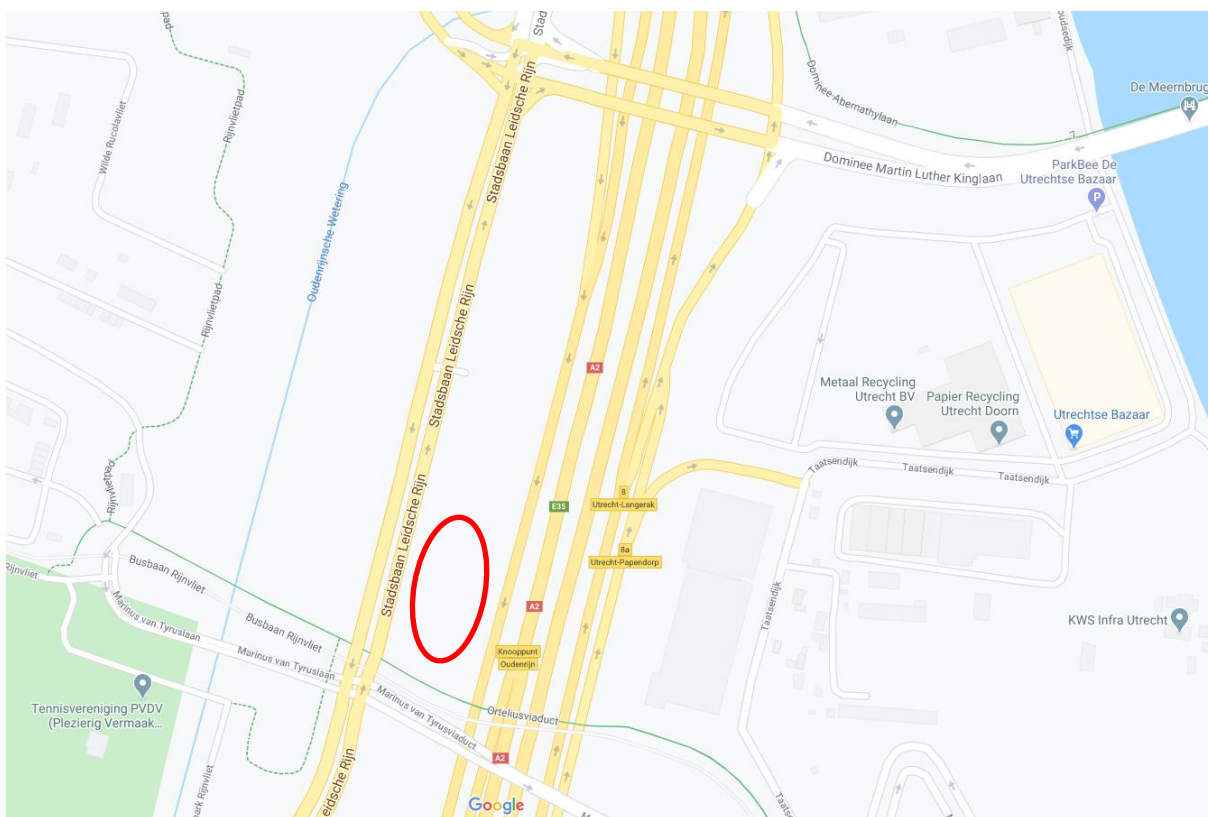
1.3 Ligging plangebied

De locatie is gelegen in de gemeente Utrecht/Leidsche Rijn, ten westen van de A2 van Amsterdam naar Utrecht, juist voor knooppunt Oudenrijn, ingeklemd tussen de snelweg en de Stadsbaan Leidsche Rijn, welke parallel aan de A2 loopt, en grenzend aan de Busbaan Papendorp en het Marinus van Tyrusviaduct

In figuur 1 en 2 zijn de ligging van het plangebied respectievelijk straatnamenkaart weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied (topografische kaart)



Figuur 2: Straatnamenkaart (bron: Google 2020)

1.4 Geldende bestemmingsregeling

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.' (figuur 3), vastgesteld door de gemeenteraad van Utrecht op 12 september 2014, met een 1^e herziening van 18 mei 2017. Deze herziening heeft betrekking op de parkeerregeling.

De planlocatie is bestemd tot 'Gemengd-Uit te werken-1' met een geluidzone-industrie. Er is een bouwvlak opgenomen. Een bestemmingsplan dat voor dit gebied uitgewerkt moet worden, -een uitwerkingsplicht als aan de randvoorwaarden is voldaan- is bestemd voor:

- bedrijven tot ten hoogste categorie 4.1 zoals vermeld in de bij de regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen;
- sport en recreatie, volkstuinen daaronder begrepen;
- detailhandel in volumineuze goederen;
- horeca tot en met categorie A1 zoals vermeld in de bij de regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- dienstverlening;
- de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, alsmede waterrecreatie, tracés voor openbaar vervoer, nutsvoorzieningen, leidingen, water, tuinen, erven en terreinen.

Een horecabedrijf A1 (discotheek, bar-dancing) heeft tot hoofddoel het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen. Een fastfoodrestaurant met Drive Thru en de andere horecaconcepten zouden onder categorie C resp. D1 horen; daarmee kan niet aan de uitwerkingsvoorwaarden voldaan worden.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan 2014

Rekening moet worden gehouden met een maximaal bebouwingspercentage van 70% en maximale bouwhoogte van 18 meter. Binnen de geluidzone is een geluidsgevoelige functie niet toegestaan. Met deze ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt ervoor gekozen, om vertraging te voorkomen, het plan niet met een uitwerkingsplan maar met een omgevingsvergunning tot buitenplanse afwijking mogelijk te maken. Er wordt maatwerk geleverd temeer omdat de grens van het nieuw uit te geven bedrijventerrein niet geheel overeen komt met de grens van dit bestemmingsplan. Een kleine strook van de planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan A2 Hogeweide-Oudenrijn (figuur 4) welke in 2008 onherroepelijk is geworden na vaststelling door de gemeenteraad op 7 december 2006. Ter plaatse geldt de aanduiding 'Verkeersdoeleinden, wegverkeer', waarbij gebouwen maximaal 6 meter hoog mogen zijn, daar waar 20 meter wenselijk is.

Voordat deze bestemmingsplannen geldend waren, luidde de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden-uit te werken', volgens het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 1999.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 2006

Het college van burgemeester en wethouders is volgens artikel 2.4 Wabo het bevoegde gezag voor de afwijkingsprocedure. De voorbereidingsprocedure voor de omgevingsvergunning die op deze wijze tot stand komt, verloopt via afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat:

- de aanvraag wordt gepubliceerd in het Stadsblad van Utrecht, de Staatscourant en langs elektronische weg bekend zal worden gemaakt;
- het ontwerp-besluit gedurende zes weken voor een ieder ter inzage zal worden gelegd en tevens aan belanghebbenden (bestuurs)organen zal worden toegezonden;
- de (Wabo)vergunning in werking treedt na afloop van de beroepstermijn van zes weken;
- beroep kan worden ingesteld bij de rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in haar context beschreven met een toelichting op de beoogde ontwikkeling. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten en -onderzoeken aan de orde. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een afweging en motivering voor de beoogde ontwikkeling gegeven.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

De locatie is gelegen ten zuidwesten van Utrecht, ingeklemd tussen de A2 en tegen de wijk Leidsche Rijn aan. Dit is een nieuwbouwlocatie en -wijk van Utrecht, de hoofdstad van de Nederlandse provincie Utrecht. Het gebied ligt ten westen van het Amsterdam-Rijnkanaal en de naam is afgeleid van het kanaal Leidse Rijn, dat erdoorheen loopt. Ten tijde van de aanvang van het project in de jaren 1990 en in de decennia erna was Leidsche Rijn de grootste Vinex-locatie van Nederland. Deze nieuwbouwlocatie is vanwege zijn omvang verdeeld over twee wijken. Direct ten westen van het Amsterdam-Rijnkanaal ligt de wijk Leidsche Rijn. Bij de start van dit project was het gebied verdeeld over de gemeente Utrecht en de buurgemeente Vleuten-De Meern. Op 1 januari 2001 werd Vleuten-De Meern bij de gemeente Utrecht gevoegd.

Het gebied, inclusief het poldergebied Rijnenburg, is ongeveer 25 km² groot. Oorspronkelijk waren 30.000 woningen voor ongeveer 90.000 inwoners voorzien, inclusief de bestaande 6.000 inbegrepen. Eind 2019 werd het beoogde aantal van 90.000 inwoners gepasseerd. De wijk Leidsche Rijn telde toen ruim 40.000 inwoners en de wijk Vleuten-De Meern bijna 50.000 inwoners. Per 2020 telden de beide wijken samen 91.104 inwoners. Er wordt een verdere groei verwacht tot ruim 100.000 inwoners.

Anno 2020 is ongeveer 90% van het project Leidsche Rijn voltooid. Nieuwbouwactiviteiten van enige omvang vinden dan nog plaats in Leidsche Rijn Centrum en ten noorden van Vleuten.

De planlocatie ligt in de subwijk Leidsche Rijn Zuid met daarin Rijnvliet en de bedrijvengebieden Strijkviertel en Papendorp.

Het Masterplan Leidsche Rijn vormde in 1995 het ruimtelijke en programmatische startpunt voor de ontwikkeling en de realisatie van de plannen voor de Vinex-locatie. Het Masterplan was vooral bedoeld om richting te geven aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, maar heeft geen juridisch bindende status. Het Masterplan was erop gericht Leidsche Rijn te ontwikkelen tot een stedelijk gebied met als doel een bijdrage te leveren aan de oplossing van de woningnood in de regio Utrecht. In de visie die aan het Masterplan ten grondslag lag nemen drie begrippen een centrale plaats in: compactheid, duurzaamheid en identiteit.

Utrecht groeit. De stad is inmiddels met de ontwikkeling van Leidsche Rijn al ver over Hooggelegen heen gegroeid. Van een perifere uitbreidingslocatie is deze plek veranderd in een stedelijke inbreidingslocatie. Hooggelegen zoekt daarom aansluiting op -en wordt een aanvulling op- de context. Het bedrijventerrein Hooggelegen aan de A2 en nabij de A12 kan nu in ontwikkeling worden gebracht, nu de verbreding van de A2 is gerond. Het is één van de locaties waar bedrijfspercelen te koop worden aangeboden. De locatie is juist ten opzichte van de infrastructuur geschikt voor de vestiging van een fastfoodrestaurant en de andere horecaconcepten.

Op 10 maart 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldregie Hooggelegen (figuur 5 en 6) vastgesteld, opgesteld door DeZwarteHond. De daarin opgenomen hoogte van 18 meter is in de loop van de tijd tot 20 meter bijgesteld. Het moet een hoogwaardige bedrijfslocatie worden met lichte bedrijvigheid en een representatieve uitstraling. Bedrijven hebben een dubbele oriëntatie. Hooggelegen is publiek-georiënteerd met een kleinschaliger karakter, duurzaam op alle facetten: energie, ecologie, flexibiteit in programma, sociale structuur en mobiliteit. In dit document is feitelijk al rekening gehouden met de komst van een de horecaconcepten.

Op Hooggelegen (in figuur 8 en 9 zijn luchtfoto's en aanzichten opgenomen) werkt de gemeente aan de opgave om werkgelegenheid op MBO-niveau te bieden. Dit komt voor deze plek neer op arbeidsintensieve bedrijven binnen de sectoren duurzame bouw en energie. Duurzaamheid en circulariteit vormen de basis van elke ontwikkeling binnen Hooggelegen. In de randvoorwaarden is

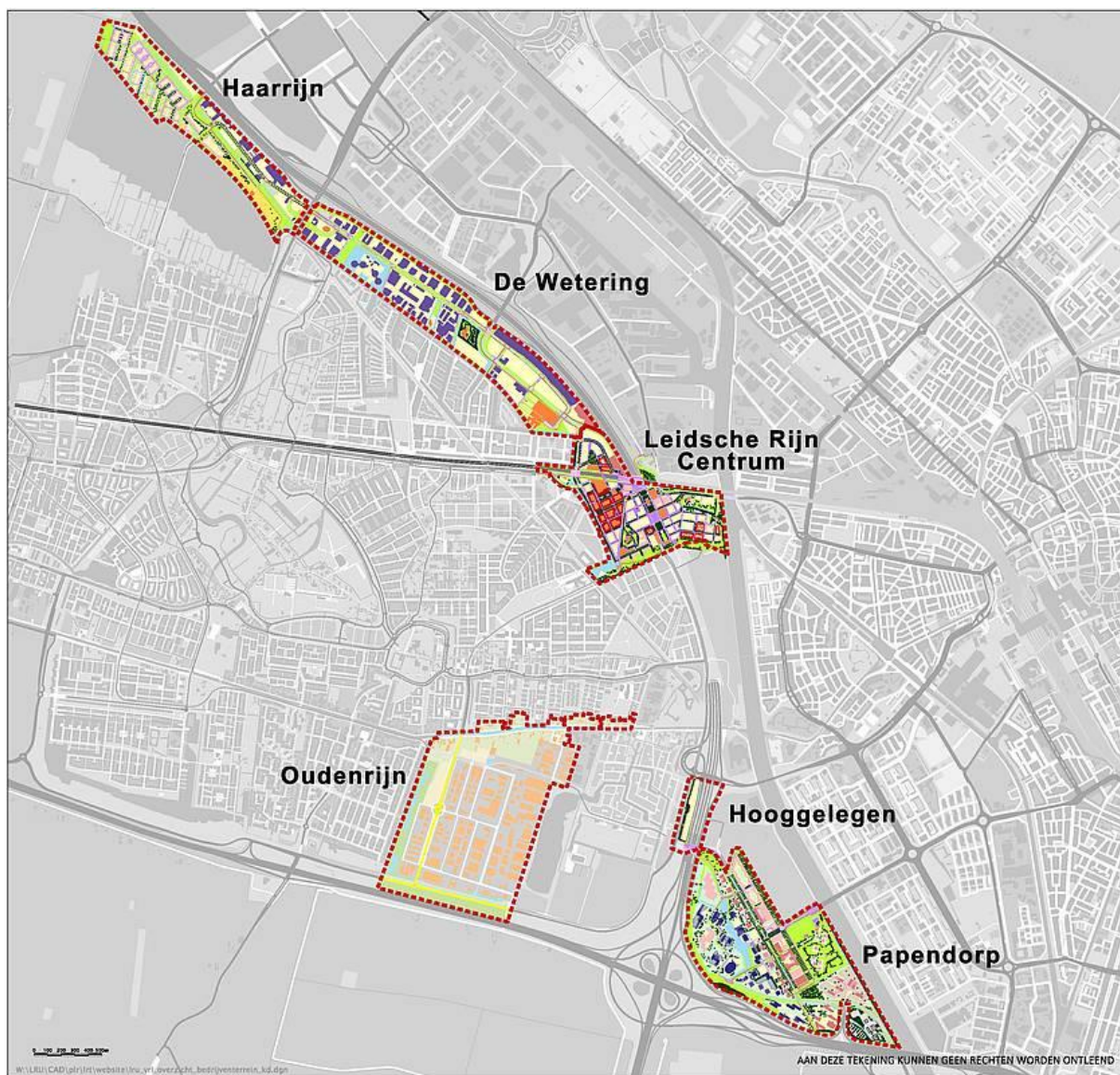
beschreven dat de kroon van het meest zuidelijk gelegen gebouw zich ook aan het aangelegen viaduct presenteert. De ontsluiting van het terrein geschiedt via de Stadsbaan Leidsche Rijn.



Figuur 5a: Plan Hooggelegen, stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldregie, DeZwarteHond



Figuur 5b: Plan Hooggelegen, indicatief beeld van de invulling, DeZwarteHond

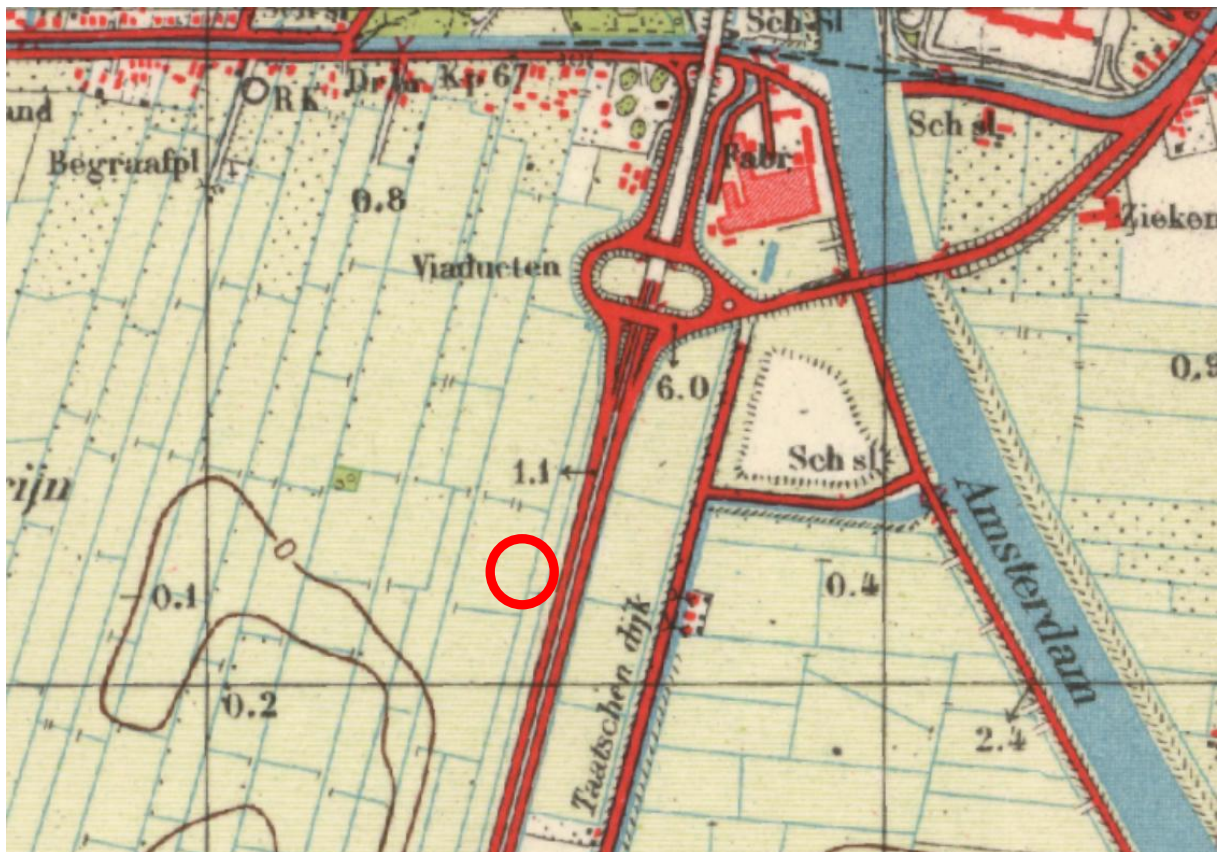


Figuur 6: Ligging Hooggelegen

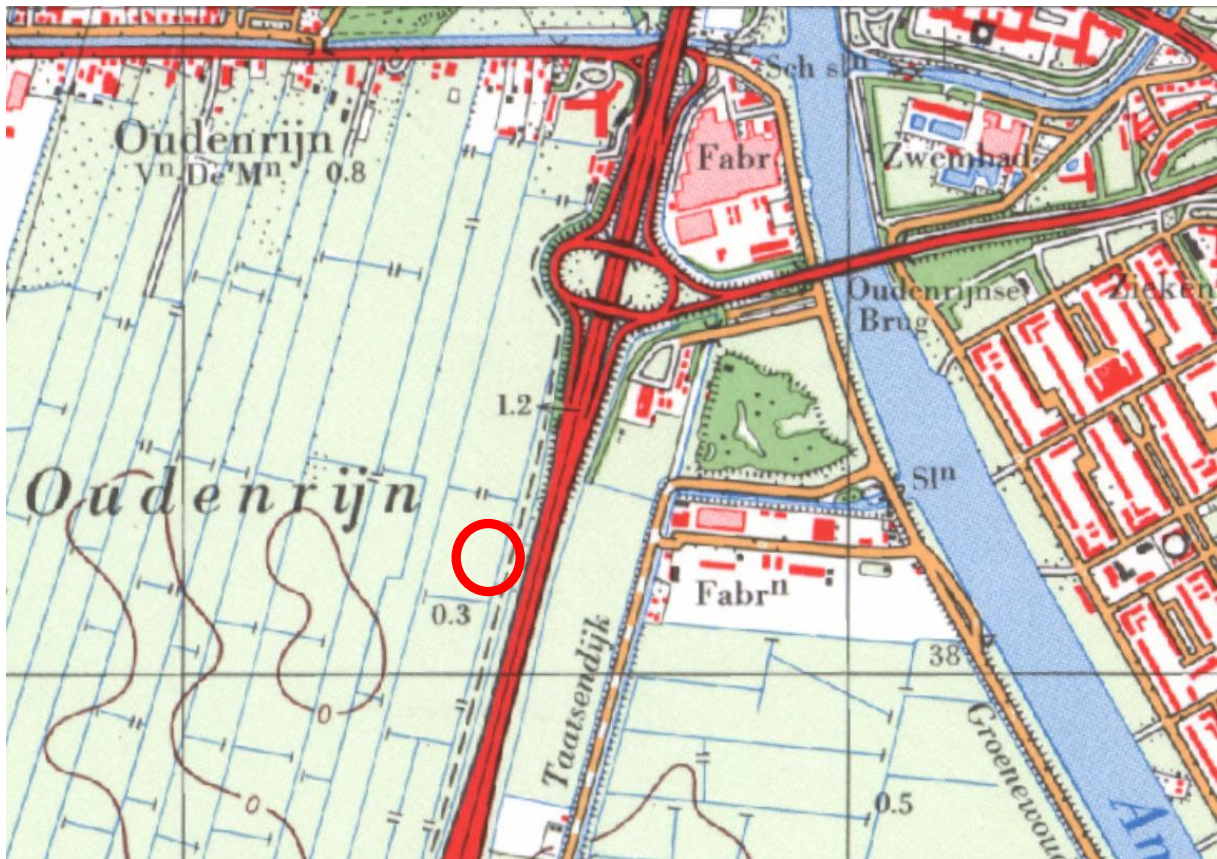
In figuur 7 wordt de ontwikkeling van de Vinex-wijk door de jaren heen in kaart gebracht.



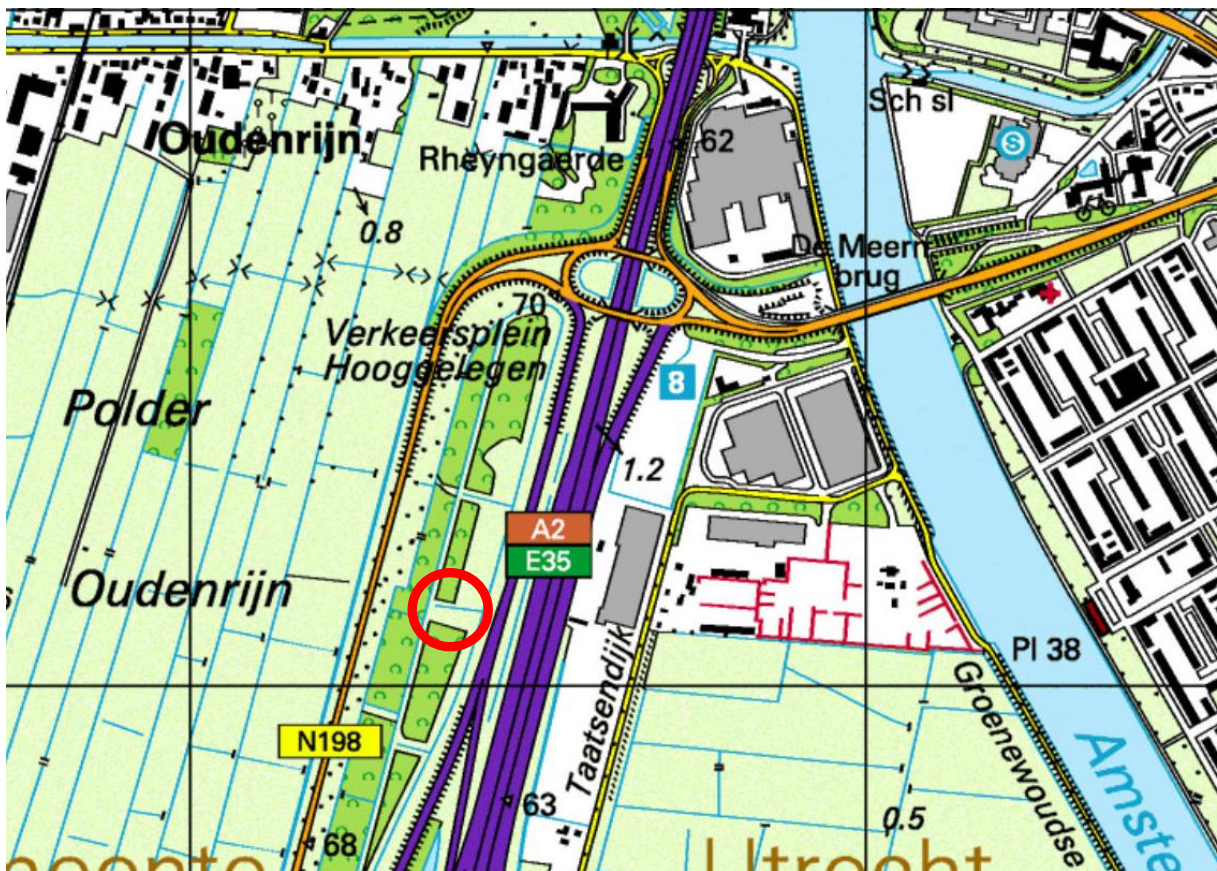
1900



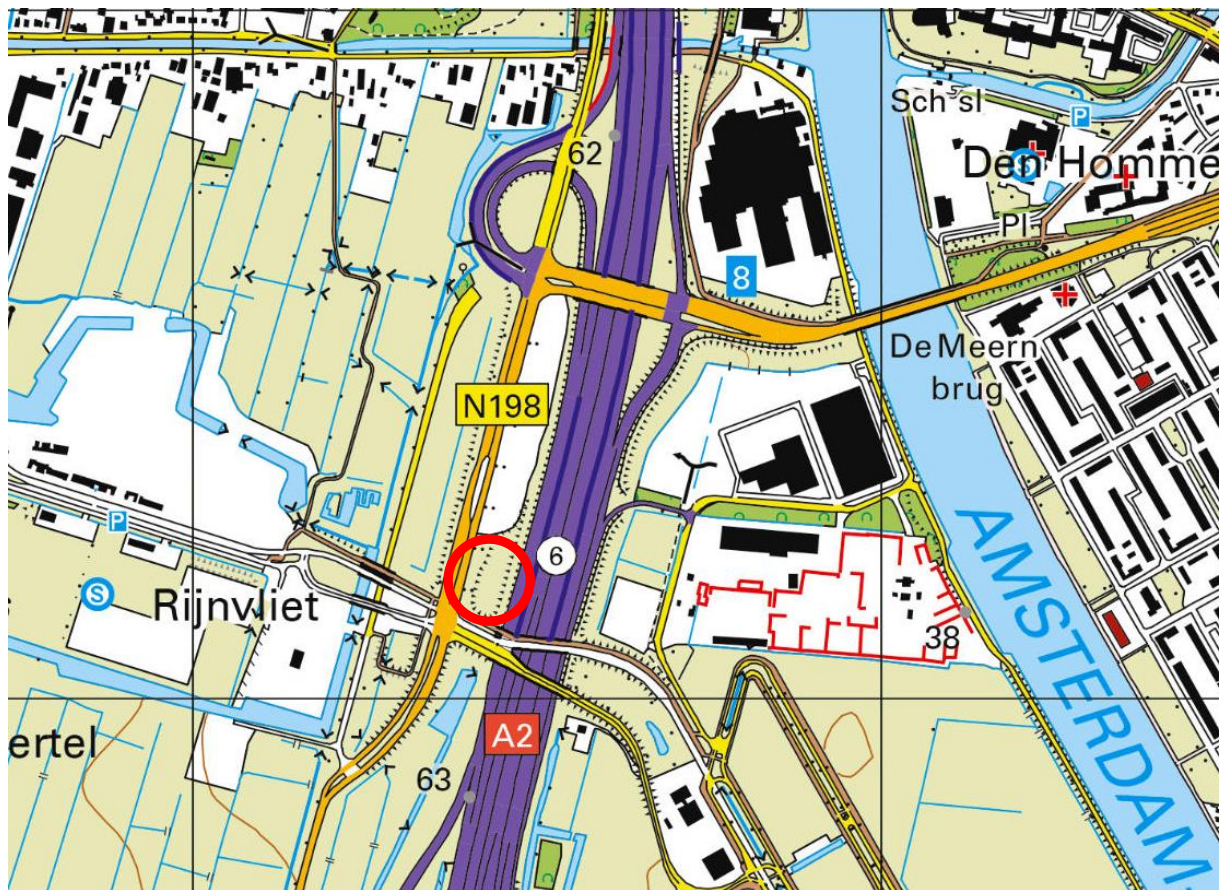
1950



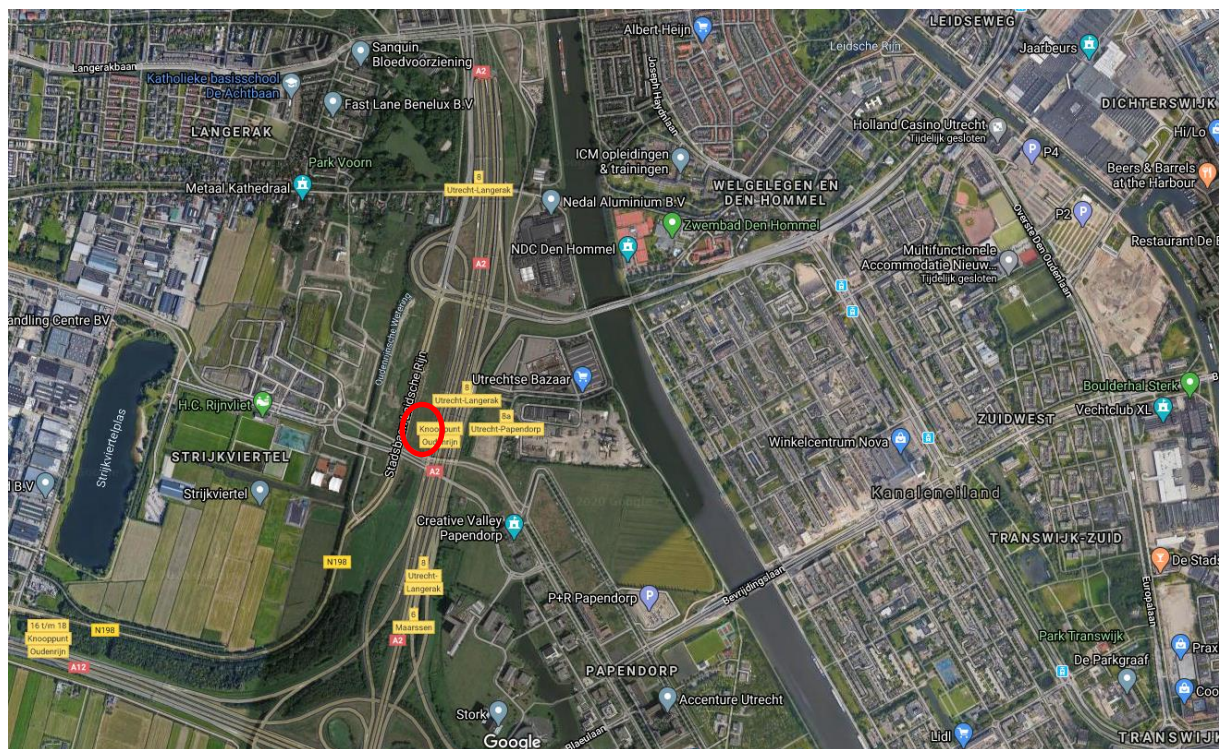
1980



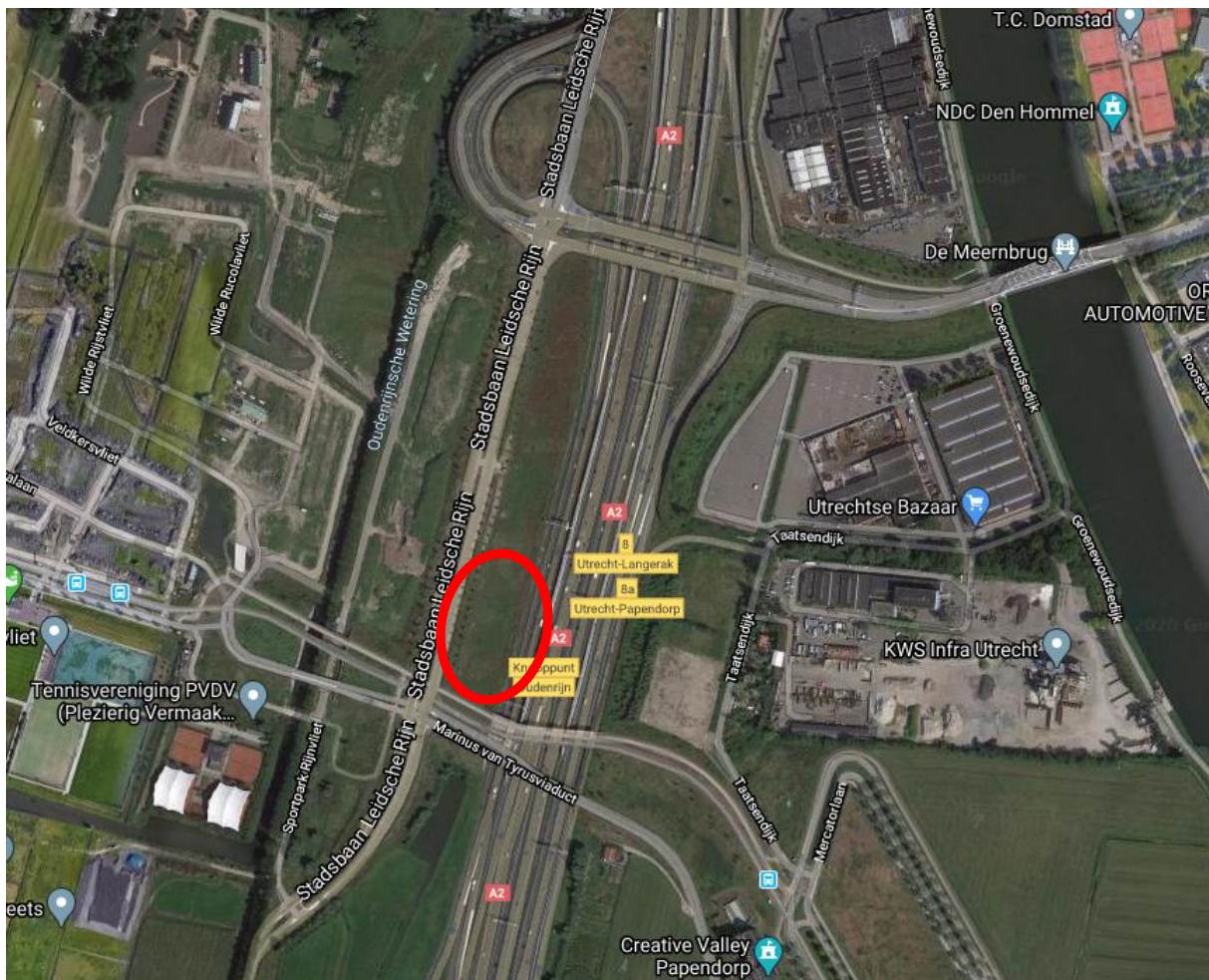
2000



Figuur 7: 2019 Uitsnede historie



Figuur 8a: Luchtfoto



Figuur 8b: Luchtfoto Utrecht (bron: Google Maps 2020)





Figuur 9: Zicht (bron: Google 2018)

2.2 Beoogde ontwikkeling

Locatie

Eén van de drie beoogde horecaformules op de planlocatie kan worden beschouwd als een “fastservice” formule met landelijke en internationale bekendheid. Hiermee wordt een breed publiek benaderd. De opvallende (inter)nationale expansie van deze keten is een direct gevolg van de populariteit. Bereikbaarheid per auto en parkeergelegenheid in de directe omgeving wordt bij dit bedrijfstype voor consumenten een steeds belangrijker keuzemotief. Vanuit dit perspectief is de planlocatie zeer kansrijk voor de betreffende vestiging. De locatie kan hiermee beeldbepalend worden voor Utrecht, zeker in combinatie met de overige te ontwikkelen voorzieningen op deze locatie. De gehele regio en ook de centra kunnen profiteren van de extra bezoekers.

De beoogde locatie is ideaal voor de vestiging van McDonald's (het noordelijk gelegen gebouw, nr.2) en de overige horecaconcepten (zuidelijk gelegen gebouw, nr.1). Voor de vestiging van een fastfood restaurant is een plek aan de rand van woonwijken, in de omgeving van of op een bedrijventerrein aan goede ontsluitingswegen het meest voor de hand liggend. De vestiging trekt naast werknemers van het nabijgelegen bedrijventerrein en bewoners van de omliggende woonwijk ook andere passanten (weggebruikers) aan. Door de goede ontsluiting en bereikbaarheid van deze locatie wordt extra verkeersdruk op het omliggende wegennet voorkomen. De gekozen locatie is een zichtlocatie, gezien vanaf de A2.



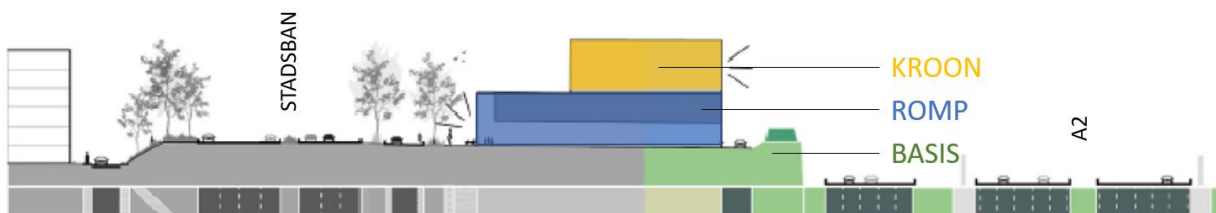
Stedenbouw

Op de locatie (figuur 10) regelt het stedenbouwkundig plan de samenhang tussen de verschillende gebouwen op drie niveaus en daarmee worden drie doelen bereikt:

1. De Basis is de groene geluidswal die zorgt voor de continuïteit in het beeld.
2. De Romp zorgt voor transparantie en benaderbaarheid vanuit de woonomgeving.
3. De Kroon zorgt voor accenten langs de Stadsbaan Leidsche Rijn en de A2.

Hooggelegen presenteert zich door middel van architectonische accenten aan de A2. Figuur 11 laat zien hoe de profielopbouw tussen de Stadsbaan Leidsche Rijn en de A2 er uit ziet. Het terrein ligt verhoogd ten opzichte van de A2. De gebouwen hebben een transparante toegankelijke uitstraling aan de zijde van de Stadsbaan en een conceptuele duidelijkheid aan de zijde van de A2.

Figuur 10: Planlocatie



Figuur 11: Profielopbouw tussen de Stadsbaan Leidsche Rijn en de A2

De Romp is het transparante middendeel en is de schakel tussen Basis en Kroon. Aan drie zijden (niet de snelwegzijde) is deze voor minimaal 70% transparant. De Romp heeft een maximale hoogte van 12 meter.

Op de Romp en op de Kroon mogen reclame-uitingen komen die worden geïntegreerd met de architectuur van de gebouwen. Reclame-uitingen zullen de architectuur niet overstijgen en hebben een hoogte van maximaal 10% van de hoogte van de Romp. Reclame mag enkel uit blokletters bestaan. Op de Kroon komt aan 3 zijden reclame, beide kopse zijden van het hogere deel haaks op A2 en de gevel parallel aan de A2. Aan de zijde van de Stadsbaan Leidsche Rijn niet. Zie de impressies voor de door de supervisor akkoord bevonden posities. Daarvoor in de plek komen nabij de entree's van beide restaurants reclame-uitingen ten dienste van herkenbaarheid entree's.

De Kroon zorgt voor de individuele expressie en heeft een heldere en eenvoudige hoofdvorm en strekt zicht uit over de volle breedte van het gebouw, gezien vanaf de snelwegzijde. Het programma in de Kroon dient een functionele gebruikruimte te zijn. Dus geen leeg volume.

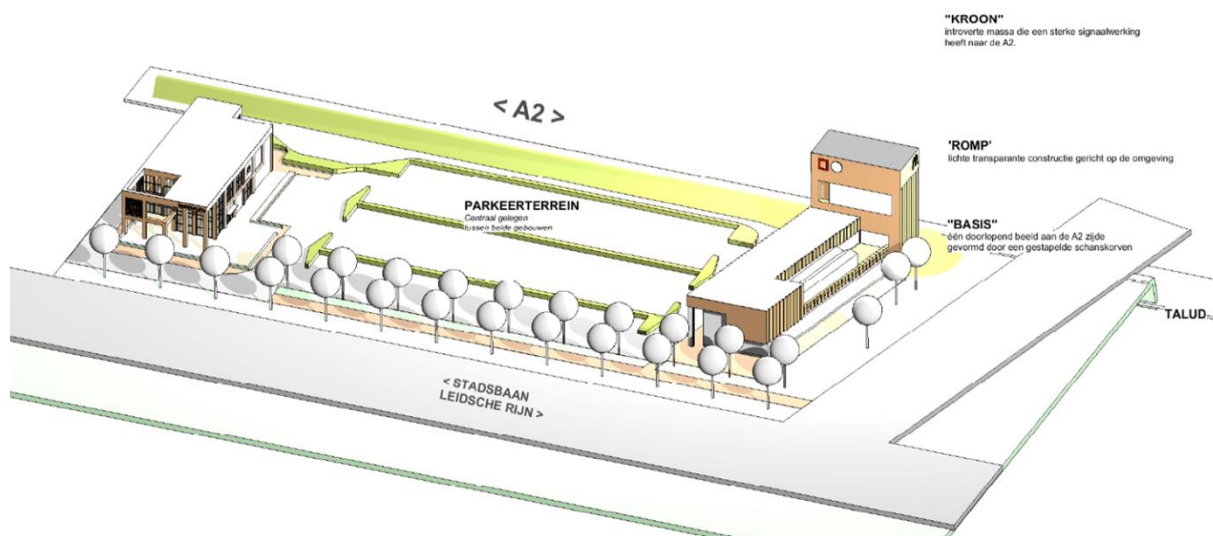
De Romp is voor 70% gesloten en mag uitkragen. Indien een uitkraging wordt toegepast dient dat over de gehele gevelbreedte te worden uitgevoerd (gezien vanaf de A2) met een maximale uitkraging van 2 meter (gemeten vanaf de Romp).

Indien het gebouw onvoldoende programma kent om een Kroon te vormen dient de Kroon zich te richten op de Stadsbaan. Dat is het geval bij McDonald's. In dat specifieke geval dienen dezelfde regels voor de Kroon, behalve in materiaal en kleur: deze dienen zich te voegen naar het kleurenpalet van de Stadsbaanzijde.

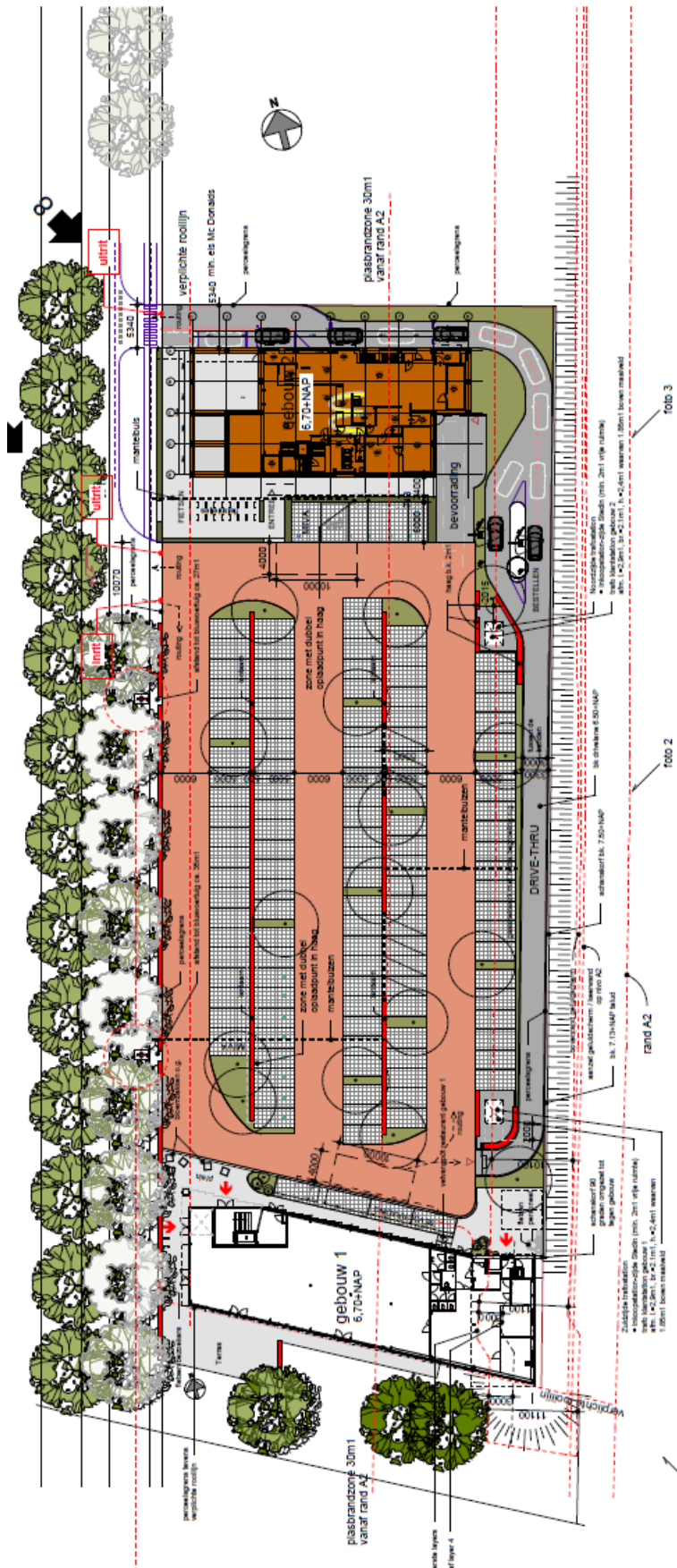
De Romp dient te allen tijde minimaal één laag te beslaan.

De onderstaand figuur 12 laat een voorlopige impressie zien van de ruimtelijke opbouw waarbij de individuele kronen zichtbaar zijn boven de groene geluidswal aan de zijde van de A2.

Deze tekening (en de navolgenden) zijn niet op schaal noch noordwaarts gericht. In losse bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing c.q. de aanvraag omgevingsvergunning, waarnaar kortheidshalve wordt verwezen, zijn de tekeningen vanzelfsprekend wel in het juiste en duidelijke schaalniveau weergegeven.



Figuur 12: Stedenbouwkundig concept, indicatief



Figuur 13a: Bovenaanzicht van de beoogde terreinindeling



Figuur 13b: Bovenaanzicht van de beoogde terreinindeling

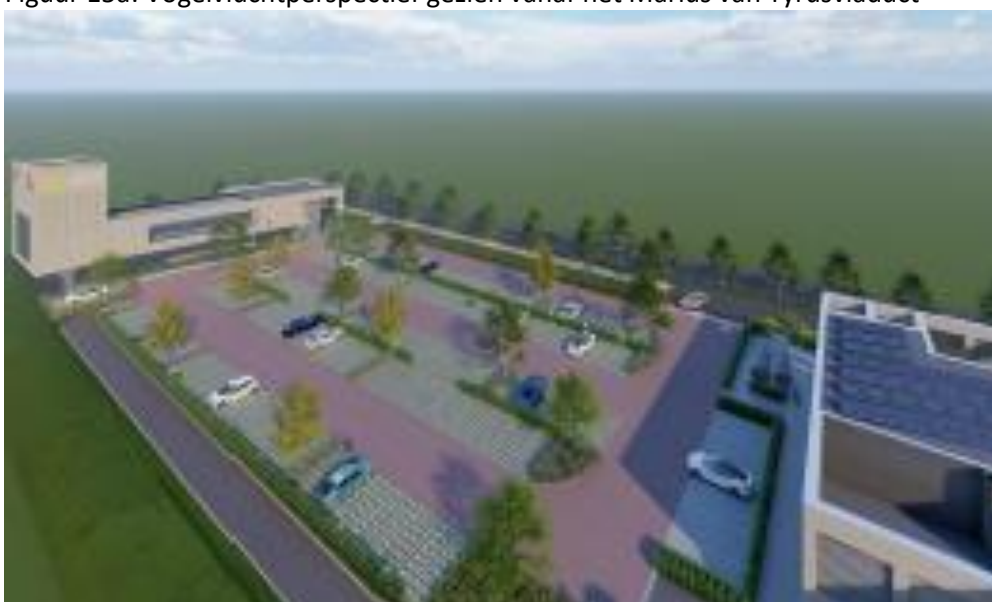
De toegang van het terrein voor zowel logistiek verkeer als mede de bezoekers ligt aan de westzijde langs de Stadsbaan. Het parkeerterrein is opgespannen tussen de beide gebouwen. Op het parkeerterrein ligt, aan de snelwegzijde, de toegang naar de Drive Thru. Er is rekening gehouden met voldoende opstelruimte voor wachtende auto's om een bestelling op te nemen en af te halen. Het ontwerp voor de openbare ruimte wordt nader uitgewerkt. Op het terrein is rekening gehouden met de stallingsruimte voor fietsen, zowel voor bezoekers als personeel. Er worden voorzieningen aangebracht voor in pandige opslag van afval.



Figuur 14: Vogelvluchtperspectief gezien vanaf de Stadsbaan Leidsche Rijn



Figuur 15a: Vogelvluchtperspectief gezien vanaf het Marius van Tyrusviaduct



Figuur 15b: Vogelvluchtperspectief gezien vanaf de A2 naar het zuiden

In gebouw 1 worden in een drielaags gebouw twee restaurantketens gevestigd met verschillende formules. Er wordt gedacht aan wokrestaurant en een steakhouse. Het gebouw wordt voorzien van een bedrijfskantoor en dakterras.

In het andere tweelaagse gebouw zal fastfoodketen McDonald's zich vestigen. Er komt een McDrive en een buitenterras. Het terrein wordt ingericht met noodzakelijk straatmeubilair, verwijsmasten, prullenbakken, menuborden, lage lantaarns enz. Er komen geen lichtmasten en de inrichting van het buitenterrein is niet overdadig. Zie verdere de figuren 13 tot en met 17 voor enkele impressies.



Figuur 16a: Impressie van gebouw 1.



Figuur 16b: Impressie van gebouw 1, gezien vanaf de parkeerplaats



Figuur 17a: Impressie van het gebouw van McDonald's, restaurant



Figuur 17b: Impressie van het gebouw van McDonald's, McDrive

De doorlooptijd van McDonald's is het hoogste van de restaurantformules. Niet alleen vanwege de grootste oppervlakte. Maar ook vanwege beoogde ruime openingstijden van 06.00uur tot 01.00uur. De APV vormt in principe de basis voor de openingstijden.

Verwachte aantal bezoekers:

- Gebouw 1 - begane grond: 250 bezoekers per dag (11 uur per dag open tussen 12 en 23 uur), 300m2 bvo.

- Gebouw 1 - verdieping: 200 bezoekers per dag (11 uur per dag open tussen 12 en 23 uur), 450 m2 bvo.
- Gebouw 2, McDonald's: 750 bezoekers per dag, meer dan 600 m2 bvo.

Doelgroep

In het algemeen kan gesteld worden dat klanten van McDonald's onder te verdelen zijn in verschillende profielen. De meerderheid van de klanten zijn '*residentieel*', dat wil zeggen dat een bezoek aan McDonald's vanuit huis of op weg naar huis wordt gedaan. Een volgende grote categorie is '*work*', klanten die vanuit hun werkomgeving naar McDonald's gaan. Kleinere groepen zijn '*passing recreation*' (bezoekers na een dagje uit of op doorreis) en '*retail*'. McDonald's focust op locaties waar '*residentieel*', '*work*' en '*passing recreation*' van nature samenkomen. Dat komt in de praktijk neer op goed bereikbare plaatsen die zichtbaar zijn en waar de doelgroep van McDonald's automatisch vaak langskomt of er makkelijk kan komen. Er is veel werkgelegenheid in de buurt en het doorgaande verkeer kan het tijdig zien en afslaan.

Terreininrichting

De inrichting van het terrein bij McDonald's is voor de consument helder en eenvoudig te begrijpen. Men komt het terrein op, men parkeert of maakt gebruik van de drive-in functie. De routing op het terrein is duidelijk. Er is een centrale entree, met duidelijk gemarkeerde rondrijbewegingen en met zo min mogelijk kruisende verkeersbewegingen. Het terrein wordt groen ingepakt met een groene hagen en bomen. De volledige Drive Line wordt in zwarte klinkers uitgevoerd, in verband met mogelijke olieresten.

De ontsluiting van en naar de parkeerplaatsen gebeurt via één uitrit via de Stadsbaan Leidsche Rijn; de inrit sluit aan op de ventweg. De McDrive heeft een zelfstandige uitgang.

Duurzaamheid van het plan

Bij de aanvraag omgevingsvergunning (toets Bouwbesluit en Bouwverordening) worden nadere gegevens aangeleverd welke ook de duurzaamheidsaspecten betreffen. Dit betreft:

- A. Een onderzoek naar een energieneutrale bedrijfsexploitatie. Duurzame energie bij voorkeur geheel gewonnen op het kavel. En in alle gevallen het dak volledig gebruiken voor zonnepanelen of PVT. Zo nodig voor derden zoals Buurtstroom. Lukt het op de kavel niet dan aangeven hoeveel en waar de overige hernieuwbare energie vandaan komt.
- B. Een onderbouwing op welke wijze het pand bijdraagt aan de circulaire economie, ook uit te drukken in een MPG, lager dan die uit het Bouwbesluit;
- C. Een kwantitatief onderzoek naar maximale buffering en vertraagde hemelwaterafvoer bij een maximale hoosbui; zie hiervoor ook paragraaf 4.6 van deze onderbouwing.
- D. Concrete maatregelen met betrekking tot bomen, groen en fauna. Wat gekapt wordt aan biomassa moet in elk geval 100% terugkomen.

Het plan zal voldoen aan milieueisen op het gebied van duurzaamheid (voldoen aan de gestelde normeringen van het Gemeentelijke Activiteitenbesluit en het Witboek implementatie motie 61 Utrecht bouwt BENG uit oktober 2017 (Bijna Energie Neutraal Gebouw), betreffende ERG, GPR, MPG. De Gemeentelijke ambitie ten aanzien van het Circulair bouwen in motie 252-2016 en energieneutraal bouwen zoals vastgelegd in motie 05- 2016 worden in acht genomen. Een en ander in navolging van Het Utrechts grondbeleid uit 2017, waarin duurzaam bouwen een plaats heeft gekregen. Dit is eveneens verwoord in een raadsbrief van december 2017 over circulaire economie, duurzaamheden, het Grondstoffenakkoord, actieplan Maatschappelijk Verantwoord Inkopen. Utrecht wil in 2015 100% circulair zijn.

De belangrijkste relevante uitgangspunten zijn:

- Energiezuinig en/of energieneutraal bouwen;
- Circulair bouwen;
- Natuurinclusief bouwen;
- Klimaatadaptief bouwen;
- Voor gebruikers en bezoekers een gezond en prettig gebouw maken. Denk aan bijvoorbeeld:
 - prettig binnenklimaat en buitenklimaat. Onder andere wordt groen aangebracht op het parkeerterrein, in plaats van een steden vlakte. Prettiger om op uit te kijken;
 - goede geluidswering;
 - ontmoeten en verblijven;
 - faciliteren gezonde mobiliteit;

De mate van circulair bouwen zijn te concretiseren via de systematiek van milieubelasting (zoals Milieu Prestatie Gebouwen en GPR). Er zijn verschillende instrumenten ontwikkeld. En in regioverband analyseert en onderbouwt Utrecht welke materiaalstromen ze binnen de bouwopgave kunnen gebruiken, die de meeste circulaire en economische meerwaarde opleveren.

Bij deze aanvraag wordt bij voorkeur energieneutraal volgens BENG gebouwd, met een streven naar een gemiddelde GPR van 8. Hiertoe wordt verwezen naar bijlage 9a en 9b voor de berekeningen BENG/GPR inclusief MPG en Energielabel van gebouw 1 (13 augustus 2021) en gebouw 2 (10 augustus 2021). Het energielabel is A++++.

Parkeren

Over het aantal te realiseren parkeerplaatsen heeft met de gemeente al afstemming plaatsgevonden op basis van de meeste recent tekeningen en het parkeerbeleid. Zie ook paragraaf 3.3. Er worden 137 plaatsen gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van de norm behorende bij fastfood: 4 – 6 per 100m² BVO voor de McDonalds en voor gebouw 1 van restaurant 8 – 12 per 100m² BVO.

Gebouw 1: uitgaande van 8 op 100m² BVO: 111 parkeerplaatsen en gebouw 2: uitgaande van 4 per 100m² BVO: 26 parkeerplaatsen.

Groen

Voor een uitgebreide beschrijving van het groenplan, wordt verwezen naar het groenplan Buitenruimte McDonald's Nederland locatie Utrecht Hooggelegen van Donker Design d.d. 20 augustus 2020, opgenomen in bijlage 6. In relatie tot de wateraspecten en de watertoets, kan dit groenplan nog worden aangepast.

Afval

Hoewel mogelijk zwerfvuil in de omgeving van een McDonald's restaurant niet wordt veroorzaakt door McDonald's zelf, voelt het lokale McDonald's restaurant zich wel degelijk verantwoordelijk voor het ontstaan daarvan. Het bestrijden van zwerfvuil is voor McDonald's dan ook een prioriteit in de bedrijfsvoering. Het zwerfvuilprobleem is niet met een enkele maatregel te voorkomen of op te lossen. McDonald's gebruikt dan ook een pakket van maatregelen. Op eigen terrein plaatst zij ruim voldoende afvalbakken en leegt die regelmatig. Indien het ruimtelijk wordt toegelaten worden ook in de nabijheid van het restaurant, nabij de belangrijkste loop- en rijroutes afvalbakken geplaatst. Daarnaast heeft McDonald's medewerkers die op eigen terrein en in een ruime straal rondom het restaurant het zwerfvuil verwijderen. Aan de omwonenden zal een telefoonnummer beschikbaar worden gesteld, waar zij bij klachten over zwerfvuil naar kunnen bellen. Medewerkers van McDonald's zullen dan zorgen voor verwijdering van dit zwerfvuil. Mochten deze maatregelen niet voldoende zijn, dan heeft McDonald's goede ervaringen met een "samenwerkingsverband" met de lokale overheid. In overleg met die overheid wordt dan een aanvullend plan van aanpak overeengekomen, waarbij McDonald's een bijdrage in de kosten daarvan doet. De laatste stap in de aanpak van dit probleem is het stimuleren

van handhaving. Als er op bepaalde plekken een hardnekkig zwerfvuilprobleem ontstaat, is “tijdelijke gerichte” extra aandacht van handhavers een optie.

Gedachtegoed van McDonald's

Als grootste restaurantketen ter wereld, heeft McDonald's de verantwoordelijkheid en kans om een bijdrage te leveren aan de meest urgente maatschappelijke en milieu-uitdagingen van deze tijd, zoals het tegengaan van klimaatverandering, vermindering van afval en (voedsel)verspilling, het bieden van verantwoorde voeding en goed werkgeverschap. Met 37.000 restaurants in meer dan 100 landen en 69 miljoen gasten per dag, kunnen ook kleine aanpassingen al een aanzienlijk verschil maken. Daarom zet het bedrijf binnen hun internationale duurzaamheidsprogramma 'Scale for Good' de schaalgrootte in om een positieve impact te maken. Gekeken wordt hoe de lat hoger gelegd kan worden, om zo hun verantwoordelijkheid als bedrijf voor de omgeving te nemen. Dit doet McDonald's niet alleen, maar samen met gasten, werknemers, franchisenemers, ketenpartners en andere samenwerkingspartners. McDonald's richt zich op 5 pijlers:

- reducing (food) waste: zuinig zijn met grondstoffen en de waarde van verpakkingen, voedsel en andere materialen zo lang mogelijk in de keten houden;
- climate action: duurzamer maken van restaurants en kantoren en toewerken naar klimaatneutrale (ver)bouw, operatie en logistiek;
- good employer: McDonald's is een werkgever in het hart van de samenleving, waar je je goed bij voelt, omdat het bedrijf de schaalgrootte inzet om iedereen de kans en vrijheid te geven om zich te ontwikkelen om mee te kunnen doen in de maatschappij;
- sustainable protein: er wordt een gevarieerd menu aangeboden van dierlijke en plantaardige producten, waarin een optimale balans wordt bewaakt tussen het verbeteren van dierenwelzijn en het verminderen van milieu-impact in de gehele keten;
- commitment to families: verantwoorde keuzes worden leuk, lekker en makkelijk gemaakt om voor te kiezen, zodat gasten met een goed gevoel kunnen genieten.

Dit zijn thema's waarop het bedrijf het verschil kan en wil maken. De gasten staan centraal en moeten genieten van de producten, maar ook een goed gevoel hebben bij McDonald's als merk en bedrijf dat aandacht heeft voor haar impact op mens, dier en milieu.

In diverse factsheets heeft McDonald's de pijlers uitgewerkt: welke resultaten zijn bereikt en welke doelen worden op welk moment nagestreefd.

Bouwhinder

Bouwprojecten hebben invloed op de leefomgeving. Er is altijd een bepaalde mate van overlast; van geluid of stof bijvoorbeeld. De gemeente heeft onderzoek gedaan hoe de bouwoverlast zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. De bevindingen staan in de Nota Bouwhinder uit 2014. De gemeente Utrecht heeft een nieuwe werkwijze ontwikkeld om bouwhinder en overlast voor omwonenden beperkt houden, maar ook ruimte te bieden aan stedelijke ontwikkeling. Een onderdeel daarvan is het werken met een nieuw Utrechts Bouwveiligheidsplan (BLVC). Het plan is een instrument om alle betrokken partijen bij de ontwikkeling van de bouwplannen vroegtijdig te informeren, mee te laten denken en te adviseren. Hiermee wordt getracht vanaf de aanvang van het project in een zo vroeg mogelijk stadium rekening te houden met het bouwproces en het beheersen van de impact die het project kan hebben op de omgeving.

Werkzaamheden in de openbare ruimte zijn van invloed op de Bereikbaarheid, Leefbaarheid en Veiligheid van de directe omgeving. Daarbij speelt de Communicatie met die omgeving een essentiële rol. Het Utrechtse Bouwveiligheidsplan is bedoeld om in kaart te brengen en te beschrijven welke maatregelen nodig zijn om een goede balans te creëren tussen veilig en efficiënt bouwen en het handhaven van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de omgeving.

Volgens de Toolbox Bouwhinder zal dan ook een bouwveiligheidsplan worden gemaakt voor dit project.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor zover de informatie raakvlakken heeft met de sectorale aspecten, worden beleidsnota's in hoofdstuk 4 behandeld.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het thema gezondheid onder de Omgevingswet

Ook in de toekomst moet ons land een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, op onze leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en we willen zorgvuldiger omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook dat stelt ons voor nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet komt er één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de Nationale Omgevingsvisie worden de volgende vier strategische opgaven voor de fysieke leefomgeving centraal gesteld:

- naar een duurzame en concurrerende economie;
- naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
- naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
- naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

De komst van de Omgevingswet maakt het mogelijk om het beleid en aanpak rondom de leefomgeving steviger te verankeren, rekening houdend met de samenstelling van de wijk en de behoeften van inwoners. Gemeenten krijgen onder de Omgevingswet namelijk meer ruimte voor lokaal maatwerk doordat taken worden gedecentraliseerd. Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid. Voor gemeenten is onder andere de 'Handreiking Gezonde Gemeente' door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport opgesteld om te ondersteunen bij het sturen op een gezonde fysieke en sociale leefomgeving.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp min of meer gelijktijdig plaatsvinden.

In de structuurvisie van 13 maart 2012, schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen initiatieven en projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast komt men er steeds vaker achter dat de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet

meer optimaal functioneert. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkelingen weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid.

Het initiatief heeft betrekking op één van de 13 rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR, namelijk een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.

De stad Utrecht maakt deel uit van de MIRT-regio Utrecht (Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport). Deze regio beslaat de provincie Utrecht en is onderdeel van het gebied 'Noordvleugel van de Randstad'.

Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoor- en vaarweg);
- realiseren van de waterveiligheidsopgave langs de Lek en Neder-Rijn (Hoogwaterbeschermingsprogramma, Ruimte voor de Rivier, deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma) en zoetwatervoorziening via het hoofdwatersysteem;
- het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden;
- het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380kV) en het accommoderen van de inzet van de regio op geothermie en warmte-koudeopslag;
- op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

Omtrent het ontwerp van de structuurvisie vond inspraak plaats in 2011. Gelijktijdig is een eerste wijziging ter inzage gelegd van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro bevestigt de beleidsuitspraken uit de structuurvisie. Het gewijzigde Barro trad op 10 oktober 2012 in werking, ook wel genoemd Ontwerp Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit het gewijzigde Barro blijkt dat artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangevuld is. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe ruimtevraag en een zorgvuldige inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Ook de term SER-ladder is geïntroduceerd. Drie stappen moeten worden doorlopen met een motivatie in de toelichting bij het betreffende ruimtelijke plan:

1. Beoordeling of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijven- en haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling gaat het ook om de kwalitatieve vraag op regionale schaal.
2. Beoordeling of de ontwikkeling kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Beoordeling door betrokken overheden of er sprake is van een passende ontsluiting.

Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen zijn gelegen in het vervallen van de begrippen 'actuele regionale' bij de behoeftebepaling. Aangezien de huidige jurisprudentie van toepassing blijft op de nieuwe ladder, leidt dit niet tot een wijziging in de toepassingspraktijk van de ladder. Daarnaast zijn treden 1 en 2 samengevoegd en is trede 3 komen te vervallen.

Bij het doorlopen van de ladder blijkt het initiatief aan de genoemde stappen te voldoen. De locatie is onderdeel van het totale bedrijventerrein Hooggelegen en is bedoeld als afronding van het ontwikkelingsgebied Leidsche Rijn; het bestemmingsplan uit 2014 impliceert dit reeds. Een beter passende ontsluiting kan men niet wensen.

Radargebieden

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daarop gebaseerde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) voorzien in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

In het Barro en de Rarro zijn het ruimtelijke regime rond radars geregeld. Dit plangebied ligt in een aantal radarverstoringsgebieden, hetgeen betekent dat niet hoger dan 114 meter ten opzichte van NAP mag worden gebouwd.

Uit het Barro blijkt ook dat de locatie is gelegen in de Romeinse Limes, erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Dit is een unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit: forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici), grafvelden en militaire infrastructuur (bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens) en scheepswrakken. In hoofdstuk 4 wordt verder op deze aspecten ingegaan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 zijn de juridische mogelijkheden van de provincie gewijzigd. Structuurvisies geven voortaan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid aan en stellen de provinciale belangen die met dat beleid worden behartigd veilig. Ter verwezenlijking daarvan heeft de provincie de beschikking over nieuwe juridisch mogelijkheden, te weten het provinciale bestemmingsplan ofwel inpassingsplan, de verordening en het opleggen van aanwijzingen. Met de inwerkingtreding van de Wro is de goedkeuringstaak van Gedeputeerde Staten ten aanzien van ruimtelijke plannen komen te vervallen. Dit betekent dat de provincie dient te handelen vanuit het provinciaal belang. Enkel op die basis kan de provincie gebruik maken van het instrumentarium dat op grond van de Wro beschikbaar is. Dit instrumentarium is inmiddels op de aanstaande Omgevingswet afgestemd.

Structuurvisie

De provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is in 2016 herijkt, met een 2^e partiële herziening in 2018. Deze structuurvisie is ontstaan door een beleidsneutrale omzetting van het streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht. In de structuurvisie worden verschillende ruimtelijke functies afgewogen en keuzen bepaald. Ook worden bestemmings- en bouwplannen van gemeenten aan de structuurvisie getoetst. De provincie Utrecht heeft een prima uitgangspositie voor een aantrekkelijke toekomst: centrale ligging in Nederland, aan de rand van de Randstad, aan drie internationale ontwikkelingsassen (grootweg de A1, A2 en A12 volgend), nabij Schiphol en met internationale railverbindingen, aanwezigheid van kennis- en zorgcentra, een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving en een ruim aanbod aan gave en beleefbare landschappen. Dit maakt de provincie tot een bijzonder aantrekkelijke vestigingsplaats. Mensen wonen en werken hier graag. Daardoor is er ook een ruim aanbod aan gekwalificeerd personeel en kennis aanwezig.

De centrale ligging zorgt er echter ook voor, dat de druk op de ruimte in de provincie groot is. Dat is merkbaar op de woningmarkt. Maar ook de kwaliteit van het landschap en de natuur staan hierdoor onder druk. Verder doen zich flinke mobiliteitsproblemen voor. Het is belangrijk dat, voor zover mogelijk, de oorzaken van deze problemen worden opgelost of ten minste de nadelige gevolgen worden voorkomen.

De provincie bevindt zich in een periode van transformatie en transitie. Dit vraagt van het provinciaal bestuur om initiatieven te beoordelen op integraliteit en kansrijkheid, maar ook om in verbinding mee te gaan in deze veranderingen om ook op andere manieren dan voorheen de gewenste doelen te bereiken.

Het bereiken van deze doelen staat voorop. De regels dienen ter ondersteuning hiervan. Dit past bij het streven naar de provincie Utrecht als sterke regio met een aantrekkelijke leefomgeving en een goed vestigingsklimaat.

De ambitie voor Utrecht luidt: De provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier is daarop gericht. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in vier pijlers:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Hooggelegen is in het provinciaal programma opgenomen. Het past binnen de lijn van verstedelijking én bedrijventerrein in stedelijk gebied.

De provincie werkt momenteel ook aan een omgevingsvisie, op weg naar de nieuwe Omgevingswet per 2024. Daarin staat hoe de provincie zich wil voorbereiden op de toekomst, gezien alle ontwikkelingen die op hen afkomen en die ruimte vragen in de provincie, zoals de bevolkingsgroei en het opwekken van duurzame energie. In de Omgevingsverordening staan de regels die bij de Omgevingsvisie horen. Daarbij zijn ook de milieugevolgen van het nieuwe beleid in beeld gebracht. De resultaten staan in het milieueffectrapport.

Gedeputeerde Staten hebben de ontwerpen van de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Utrecht en het bijbehorende milieueffectrapport (planMER) op 17 maart 2020 vastgesteld. Eind 2020 wordt het plan als ontwerp ter inzage gelegd.

Ruimtelijke verordening omgevingsverordening

De Wro geeft de provincie meer invloed op het gebied van ruimtelijke ordening. Eén van de instrumenten is het geven van instructieregels aan gemeenten: De planologische verordening. Een gemeente moet met deze regels rekening houden bij het opstellen van bijvoorbeeld bestemmingsplannen. Een verordening is een instrument om aan de structuurvisie en te zijner tijd de omgevingsvisie vorm te geven.

De verordening is in 2016 herijkt, in 2017 gecorrigeerd met hierna een 2^e partiële herziening in 2018. De planlocatie is gelegen in het stedelijk gebied/bedrijven/verstedelijking, tevens reductielocatie voor wat betreft kantoren. Specifieke aandachtspunten ontbreken.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Utrecht

Utrecht is de stad met drie kernkwaliteiten, welke in de structuurvisie 2015-2030 (uit 2004) zijn uitgewerkt in de drie perspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuinen.

- De Markt: Utrecht als Randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving. De opgave van De Markt valt uiteen in een hoogstedelijke ontwikkeling van de centrale zone langs de A2 en deels A12: voor het versterken van de nationale positie van Utrecht en het herontwikkelen van een aantal locaties in de stadsrand om een compleet aanbod te kunnen bieden van de verschillende vestigingsmilieus, zowel voor wonen als werken.
- Het Podium: Utrecht als ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur, onderwijs en recreatie.
- De Binnentuinen: Utrecht als de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken.

De ontwikkeling van de planlocatie past binnen het perspectief De Markt.

Omgevingsvisie Utrecht

Een deel van het gemeentelijk beleid is onderdeel van de omgevingsvisie. Die visie bestaat uit al het beleid over de leefomgeving en kent 3 onderdelen:

- de koers, hoofdlijnen van het beleid;
- gebiedsbeleid;
- thematisch beleid.

Ook in de toekomst wil de gemeente dat Utrecht een stad is waar de mensen op een gezonde manier met elkaar samen leven, wonen en werken. In de omgevingsvisie staan de plannen voor de leefomgeving voor de lange termijn en welke strategische keuzes gemaakt worden. De leefomgeving is de openbare ruimte waarin mensen wonen, werken, elkaar ontmoeten en recreëren. Het gaat om de wijken en buurten, maar ook het winkelcentrum en het park. In de omgevingsvisie staat wat de gemeente wil verbeteren, maar ook wat de gemeente wil behouden of beschermen.

De omgevingsvisie is een – volgens de aanstaande Omgevingswet verplicht door de gemeenteraad op te stellen – integrale visie met strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. In een omgevingsvisie dient rekening gehouden te worden met het voorzorgsbeginsel, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron dienen te worden bestreden en het beginsel dat de vervuiler betaalt.

Ruimtelijke Strategie Utrecht

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 450.000 inwoners in 2040. Daarom worden de komende jaren duizenden woningen bijgebouwd. En natuurlijk zijn er in een groeiende stad ook voldoende en adequate nieuwe voorzieningen nodig, zoals kantoren (en andere plekken om te werken), scholen, parken, wegen, openbaar vervoer, fietspaden en cultuur voor iedereen.

De gemeenteraad heeft op 8 december 2016 de 'Ruimtelijke Strategie Utrecht 2030' vastgesteld. De Ruimtelijke Strategie Utrecht is de lange termijn strategie voor de stad. Hierin staan de ruimtelijke en economische ontwikkelopgaven en aandachtsgebieden van 2016 tot 2030. Deze strategie verbindt de ruimtelijke ambities voor gezonde verstedelijking met de investeringen die daarvoor nodig zijn. De raad nam gelijktijdig de motie Circulair Bouwen aan, die uitspreekt dat circulair bouwen in Utrecht de norm moet zijn.

Bij het bouwen van nieuwe woningen en voorzieningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil dat binnen het stedelijke gebied wordt gebouwd. De gemeente zal daarbij flink investeren in de openbare ruimte en in voorzieningen. Tegelijkertijd zoekt de gemeente oplossingen voor onder andere energie en duurzaamheid.

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaartterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park en Leidsche Rijn Centrum is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven, en voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

De ruimtelijke strategie geeft aan hoe Utrecht de stad op de lange termijn wil inrichten. Er wordt gewerkt aan een nieuwe ruimtelijke strategie Utrecht 2040, vooral vanwege de woningbouwbehoefte. De gemeente denkt dat er voor al deze woonwensen de komende twintig jaar 60.000 extra woningen nodig zijn. Naast een woning hebben al deze mensen ook ruimte nodig om te kunnen werken, studeren, sporten, ontspannen, ontmoeten en om zich soepel en veilig door de stad te verplaatsen. Dat vraagt dat continue (opnieuw) naar de ruimte in Utrecht moet worden gekeken. Hoe kan de stad zo slim mogelijk met de ruimte om gaan, nu en in de toekomst. Daarbij kijkt de gemeente ook naar noodzakelijke aanpassingen in de stad om beter op het veranderende klimaat in te spelen. Hoe Utrecht

zoveel mogelijk de nodige energie lokaal en duurzaam kan opwekken. Doordat behoeften regelmatig veranderen zal ook Utrecht continue blijven veranderen.

Alles bij elkaar werkt de gemeente dus aan een ingewikkelde puzzel die duidelijk moet maken hoe de stad met een horizon van de komende twintig jaar wordt ingericht. Het plan geeft ook aan in welke stappen daar naar toe wordt gewerkt. Dit alles komt te staan in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040). De nieuwe ruimtelijke strategie wordt onderdeel van de koers van de omgevingsvisie. Zo weet straks iedereen op hoofdlijnen hoe Utrecht zich op stads- en wijkniveau gaat ontwikkelen. De gemeenteraad besluit in het voorjaar 2020 over de uitgangspunten voor de RSU2040.

Nota Stallen en Parkeren/Nota parkeernormen fiets en auto

In februari 2013 is de 'Nota Stallen en Parkeren' met de 'Nota parkeernormen' vastgesteld. Utrecht werkt aan een leefbare, vitale en gezonde stad. Een belangrijk en onmisbaar instrument hierbij is het beleid voor het stallen van fietsen en parkeren van auto's in de stad. Het college zet dit instrument in om de leefbaarheid van de wijken te verbeteren en een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken. De noodzaak hiertoe is groot. Ook kunnen goede parkeermaatregelen bijdragen aan de verbetering van de luchtkwaliteit en het goed bereikbaar houden van de vitale economische functies in de stad. Uitgangspunt hierbij is een financieel gezonde exploitatie van de parkeervoorzieningen. In deze nota, die een uitwerking is van 'Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar', staat de koers met bijbehorende maatregelen voor de inzet van het parkeerinstrument. In maart 2019 is een addendum vastgesteld voor de Nota parkeernormen fiets en auto.

De planlocatie is gelegen in de suburbane zone C1. Parkeren op eigen terrein is het uitgangspunt. Maatwerk is mogelijk. De hoeveelheid autoverkeer in de stad moet komende jaren worden beperkt om te voorkomen dat het stagneert. Een van de hoofduitgangspunten in het mobiliteitsbeleid is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de capaciteit van de infrastructuur volgen. De (toekomstige) capaciteit van het (omliggende) wegennet is randvoorwaardelijk voor de ontwikkelmogelijkheden en functionele invulling van een locatie. Het gaat om de uurcapaciteit van de afwikkeling, de capaciteit vanuit luchtkwaliteits- en geluidsnormen en de benodigde oversteekbaarheid en verkeersveiligheid. Om dit te realiseren kan ervoor worden gekozen om het aantal parkeerplaatsen in of nabij een nieuwe ontwikkeling te beperken in combinatie met regulerende en flankerende maatregelen. In het C1-gebied worden de minimale en maximale norm 'Zone schil/overloopgebied' gehanteerd door toepassing van de CROW-parkeerkencijfers. De norm is 8 tot 10 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.

In 2019 is gestart met het opstellen van een nieuwe visie op parkeren. De basis hiervoor is het Utrechtse mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (SRSRSB). Eind 2020 is vaststelling voorzien.

Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen

In mei 2016 is dit 'Mobiliteitsplan Utrecht 2025' vastgesteld. Met 'Utrecht Aantrekkelijk en Bereikbaar' is de eerste stap gezet naar het verbinden van stedelijke mobiliteit en de inpassing daarvan in de openbare ruimte. Het Mobiliteitsplan vertaalt de ambities naar concrete keuzes richting de toekomst. Zo wordt met elkaar gewerkt aan een betere woon- en leefomgeving van en voor Utrechters en het duurzaam ondersteunen van de economie van de stad. Het plan werkt toe naareen goede autobereikbaarheid van bestemmingsverkeer via de snelwegen en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen volgend aan de capaciteit van de infrastructuur. In eerdergenoemde Zone C (het gebied ten westen van het Amsterdam-Rijnkanaal) is in het algemeen voldoende ruimte om elke vervoerwijze zijn eigen plek te geven. De focus ligt vanuit duurzaamheid op het stimuleren van het gebruik van fiets en openbaar vervoer. Goede HOV-banen, Randstadspoorstations en doorfietsroutes zijn cruciaal. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Hooggelegen is hieraan centraal aandacht besteed. De onderhavige individuele planlocatie past hierbinnen.

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht

In 2018 is voor de horeca in Utrecht een ontwikkelingskader 'Utrecht groeit' vastgesteld. Er is geconstateerd dat op velerlei terreinen in Utrecht sprake is van een bijzondere schaa sprong. De stad groeit, bewonersaantallen nemen snel toe, bouwplannen zoals Leidsche Rijn Centrum, Stationsgebied en Merwedekanaalzone worden stap voor stap gerealiseerd. Daarnaast is de vraag naar allerlei vernieuwende diensten groot, stijgt het aantal toeristische overnachtingen, nemen winkelmomzetten weer toe en ook de bezoekersaantallen aan de stad en centrum groeien weer gestaag na jaren van krimp.

Het winkellandschap ondergaat ingrijpende veranderingen en vernieuwingen. Traditionele winkels die onvoldoende antwoord hebben op de groei van directe internetaankopen of veranderende consumentenwensen verdwijnen, terwijl nieuwe formules de deuren openen en nieuwe winkelconcepten het daglicht zien. De nieuwe ondernemer vraagt om ruimte om te ondernemen buiten de oude vergunningsruimte. Geen grenzen meer van wat kan en niet kan, maar concepten die vanuit een persoonlijke en samenhangende visie combinaties onder één dak aanbieden.

Er mag meer ruimte komen voor ondersteunende horeca, er is aandacht voor de veranderende consument "gemak staat centraal", horeca mag in woonwijken zorgen voor meer ontmoeting en meer spreiding over de stad, als een bijdrage aan een gezonde groei van de stad wordt geleverd. Gezamenlijk is de beleidsnota tot stand gekomen. Belangen zijn afgewogen. Een balans tussen leefbaarheid en levendigheid wordt gezocht, in aansluiting op de Economische Agenda Utrecht 2012-2018.

Steeds vaker is horeca van toegevoegde waarde op bedrijventerreinen en draagt de horeca bij aan het stimuleren van de werkgelegenheid, ook voor minder hoog opgeleiden. Over Leidsche Rijn zegt de nota: "Zowel Leidsche Rijn Centrum als het Stationsgebied staan aan de vooravond van grootschalige ontwikkelingen. Beide ontwikkelen een verblijfsgebied waar detailhandel, leisure, wonen en werken bij elkaar komen. Daar past een diverse horecastructuur bij. Alle horecacategorieën kunnen een plek krijgen in de twee grote ontwikkellocaties (ca. 15.000 m² in Leidsche Rijn Centrum en 8.000 – 12.000 m² in het Stationsgebied), maar vooral voor de zwaardere horecacategorieën zijn dit de ontwikkellocaties bij uitstek."

Horeca en gezondheid raken elkaar op verschillende onderwerpen:

- ontmoetingsplek;
- zitplekken;
- ontspanning;
- voedsel (gezond en ongezond);
- alcohol;
- geluid;
- geur;
- afval;
- werkgelegenheid;
- beschikbaarheid van toiletten.

In de horeca-beleidsnota is aangegeven dat horeca categorie C/fastfood (snelle horeca) groeit en blijft groeien. De kenmerken van snelle horeca zijn: Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. Geen actieve bediening aan tafel, het eten kan snel bereid worden en de gast verblijft gemiddeld 30 minuten in deze horecagelegenheid. Er kan hinder zijn door hoge frequentie van komende en gaande gasten en klanten (afhaal) inclusief verkeers- en parkeerbewegingen. Buiten het centrum en doorgaande wegen neemt overlast in de nacht af door lagere frequentie van bezoekers.

De andere twee horecaconcepten zijn als categorie D1 aan te merken: Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. Geen dansen na restauranttijden. Het accent ligt op de verstrekking van etenswaren voor consumptie ter plaatse. Er kan enige hinder

zijn door een piek van komende bezoekers aan het begin van de avond. Gaande bezoekers vertrekken in het algemeen gespreid aan het eind van de avond.
De planlocatie voldoet hier uitermate goed aan.

Juist op bedrijventerreinen is er steeds meer behoefte aan snelle horeca. In de exploitatievergunning wordt wat betreft openingstijden daarom ook aangesloten bij het werkritme van de bedrijvigheid op het terrein.

Vermenging van functies is ook op bedrijventerreinen een trend. Het Nieuwe Werken, de verdere groei van ZZP-ers, meerdaags zakelijk verblijf op de grotere kantorenlocaties, clustering van functies (zoals meubelboulevard, grootschalige detailhandel) zorgen er allen voor dat werken, recreëren, consumeren en verblijven in elkaar overvloeien. Dat vraagt maatwerk voor (ondersteunende) horecafuncties op bedrijventerreinen. Utrecht wil meer ruimte bieden voor horeca op werklocaties waar dit kan qua leefbaarheid en veiligheid, zonder dat het karakter van het bedrijventerrein wordt aangetast.

Er wordt aan meerdere criteria getoetst als een vestigingsaanvraag wordt ontvangen. Daarbij wordt gemonitord op parkeren, infrastructuur, bereikbaarheid, toegankelijkheid, geluid, en (sociale en verkeers)veiligheid.

Gezond Stedelijk Leven

Het vigerende horecakader 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018' staat beoogde horecaontwikkeling toe. In het kader van 'Gezond Stedelijk Leven' geven we aandacht aan de invulling en verdere uitwerking.

Zoals in de RSU is omschreven wil Utrecht gezond groeien met het uitgangspunt Gezond stedelijk leven voor iedereen. In een gezonde stad hebben mensen een passende baan of opleiding of zijn ze op een andere manier actief bij de samenleving betrokken. Je kunt er prettig wonen, in een schone omgeving met zo min mogelijk overlast. Een omgeving die uitnodigt tot een gezonde levensstijl, aanzet tot beweging en levendig is door de recreatieve en culturele functies van de stad. Een stad waar ontmoeting vanzelfsprekend is. En waar duurzaamheid de norm is.

Om in de gaten te houden of Utrecht de goede dingen doet en blijft doen op weg naar een 'Gezond stedelijk leven voor iedereen' heeft Utrecht vijf principes geformuleerd:

1. Utrecht koestert kwaliteit: groeien met behoud van wat sinds tijden Utrecht Utrecht maakt.
2. Utrecht beweegt en vergroent: ruimte maken voor lopen, fietsen en groene plekken en verbindingen.
3. Utrecht vernieuwt de norm: Vernieuwen zit in de genen. We leggen de lat hoog: Wat we nu doen moet in de toekomst van waarde zijn.
4. Utrecht nodigt uit: Samen komen we verder. Op weg naar 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen' is ieders inbreng van belang.
5. Utrecht verbindt: In de regio doet iedereen er toe en kan iedereen meedoen. We zorgen voor wie dat nodig heeft.

Volksgezondheidsbeleid 2019-2023

De Wet publieke gezondheid vraagt gemeenten eenmaal in de vier jaar lokaal volksgezondheidsbeleid vast te stellen. Met deze nota 'Gezondheid voor iedereen' wordt aan deze wettelijke eis voldaan. Daarnaast wordt het Volksgezondheidsbeleid Utrecht onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht. Gemeentelijk beleid biedt veel kansen om de gezondheid van Utrechters positief te beïnvloeden en daarmee gezondheidswinst te boeken.

De gemeente wil kansen benutten door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. De stappen worden beschreven die worden gezet om gezondheidswinst te behalen en de publieke waarde gezondheid te versterken.

In deze beleidsperiode wordt ingezet op de volgende speerpunten die extra gezondheidswinst helpen realiseren: gezonde leefomgeving, gezond en veilig opgroeien, gezond gedrag, gezond rondkomen en gezond werkgeverschap.

Bij de raadsbehandeling zijn bij amendement de speerpunten psychische gezondheid en gezond ouder worden toegevoegd. Het is wenselijk verbinding te zoeken met ondernemers in de horeca en catering en met exploitanten in maatschappelijke instellingen die een duurzaam voedselaanbod stimuleren, om samen het voedselaanbod gezonder te maken voor mens en milieu. Gezond en duurzaam voedsel gaat immers goed samen: niet teveel eten, een voedingspatroon met meer plantaardige en minder dierlijke producten en minder suikerhoudende en alcoholische dranken. Deze veranderingen verminderen het aantal chronisch zieken, en beperken de milieubelasting van voedsel. Samen met horeca-ondernemers en kennispartijen is het gewenst de trend in de stad te versterken naar een gezond en duurzaam voedselaanbod op menukaarten.

McDonald's heeft in twee factsheets haar pijlers Sustainable Protein en Commitment to Families uitgewerkt, waaruit blijkt hoe ze het aspect gezondheid in het bedrijf hebben ingebed en verder uitbouwen.

Economische Agenda Utrecht

De 'Economische Agenda Utrecht 2012 – 2018' geeft de hoofdlijnen weer van het economische beleid, de ambities en instrumenten om dit te bereiken. De doelstelling van het Utrechts economisch beleid is om te komen tot een duurzame economische ontwikkeling, waardoor welvaart, werkgelegenheid en voorzieningen zowel nu als ook op langere termijn worden bevorderd. Onder invloed van verschillende trends en ontwikkelingen ziet de Utrechtse economie er in 2018 anders uit dan nu.

Om goed te kunnen inspelen op deze ontwikkelingen is het van belang de juiste randvoorwaarden hiervoor te bieden. De ambitie van Utrecht voor 2018 is een levendige, gastvrije, diverse, innovatieve en creatieve economie. Met vooral een nationale uitstraling, maar op specifieke clusters ook met internationale allure. De stad van kennis en cultuur richt zich op die sectoren en ontwikkelingen die dit profiel verder versterken. Mensen wonen, werken, leren en verblijven graag in de stad en kunnen kiezen uit verschillende woonmilieus, werkmilieus en vrijetijdsbestedingen.

Om in te kunnen spelen op de (structurele) ontwikkelingen zijn er 8 economische speerpunten voor de stad.

1. toekomstgerichte werklocaties;
2. werken in de wijk;
3. investeren in Centrum Utrecht;
4. verduurzaming van de Utrechtse economie;
5. bijdrage aan het Werkgelegenheidsoffensief;
6. kenniseconomie en kennisvalorisatie;
7. goede dienstverlening aan ondernemers;
8. bereikbaarheid.

Deze speerpunten versterken enerzijds het vestigingsklimaat in de stad en anderzijds specifieke gebieden en sectoren waar Utrecht zich in onderscheidt. Utrecht is samen met partners volop aan de slag in 8 groeimarkten, zodat (meer) mensen ook in de toekomst een baan hebben. Digitalisering en innovatie spelen hier vaak een belangrijke rol in. De 8 groeimarkten zijn:

1. nieuwe energie;
2. slimme mobiliteit;
3. duurzaam financieren – fintech;
4. circulair bouwen;
5. zelfmanagement en zorg op afstand;
6. sociaal ondernemerschap;
7. voeding en gezondheid;
8. data-economie en internet-der-dingen.

Integrale Woningkwaliteit Nieuwbouw

Hoewel er geen sprake is van woningbouw, zal bij de nieuwbouw ook voldaan moeten worden aan de richtlijnen uit februari 2016. De Gemeente Utrecht en de ontwikkelaars maken een aantal afspraken, die uitstijgen boven de voorschriften voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit. Deze zijn gebaseerd op het Beleidskader Integrale Woningkwaliteit en het convenant voor het stimuleren van het gebruik van FSC-gecertificeerde producten, dat is afgesloten tussen de Gemeente Utrecht en FSC-Nederland op 14 december 2006. Het gaat daarbij om Politiekeurmerk Veilig Wonen, een personenlift, gecertificeerd hardhout en het beperken van emissie van schadelijke stoffen naar (grond)water door diffusie bronnen.

Duurzaamheid

De gemeente Utrecht heeft in haar milieubeleidsplan (MBP) op duurzaamheidsgebied met als speerpunt energie een duidelijke ambitie vastgelegd. In het MBP en in het Programma Utrechtse Energie is opgenomen dat Utrecht in 2030 klimaatneutraal is. Ontwikkel- en herstructureringslocaties bieden kansen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van deze ambitie. De inzet van maatregelen om de CO₂-uitstoot vergaand te verminderen, gaat in de volgorde: energiebehoefte verminderen, inzet van duurzame bronnen en, tenslotte, een zo efficiënt mogelijke omzetting van primaire energie in warmte en kracht. Het waarmaken van die klimaatambities betekent een fors lagere energieprestatie.

Onder 'duurzame ontwikkeling' wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Dit houdt in dat het streven is gericht op een evenwicht tussen de 3 P's: People (sociale component), Planet (ecologie en milieu) en Profit (economie). Voor gebruikers levert duurzaamheid een hoge kwalitatieve leefomgeving op door verhoging van comfort, veiligheid en gezondheid. Het levert tevens een kostenbesparing op én het is goed voor het milieu.

Naast energie gaat het duurzaamheidsbeleid ook over de milieubelasting vanwege materiaalgebruik, binnenmilieu/gezondheid, en ruimtegebruik. Met prestatie-eis gerichte duurzaamheidsinstrumenten kan de duurzame kwaliteit van plannen 'gemeten' worden.

McDonald's heeft in twee factsheets haar pijlers Climat Action en Reducing (food) Waste uitgewerkt, waaruit blijkt hoe ze het aspect duurzaamheid in het bedrijf hebben ingebed en verder uitbouwen.

Uitvoeringsprogramma Utrechtse Energie!

Deelprogramma's Bedrijven en Duurzame herontwikkeling.

In Utrecht wordt het grootste deel van de CO₂-uitstoot veroorzaakt door werkgevers in de stad. Duurzame bedrijfsvoering is voor steeds meer bedrijven interessant, omdat het kosten bespaart, maar ook omdat het aantoonbaar maatschappelijk verantwoord ondernemen steeds meer een concurrentiefactor is. Zo geeft 60% van de MKB-bedrijven aan dat zij door klanten of toeleveranciers worden aangesproken op duurzaamheid. De gemeente stimuleert alle werkgevers met meer dan vijf werknemers om te verduurzamen.

Zij worden ondersteund in een branche- of gebiedsaanpak. Met de verschillende ondernemersverenigingen van bedrijventerreinen worden gesprekken gevoerd over welke aanpak het beste aansluit bij het betreffende terrein. Bij een gebiedsgerichte aanpak staat de vitaliteit en de kwaliteit van de leefomgeving centraal.

Met name bij (her)ontwikkelen van bedrijven of delen van het terrein, dient rekening te worden gehouden met het bovenstaande beleid.

Welstand/beeldkwaliteit

De 'Welstandsnota Utrecht' (december 2015) heeft tot doel het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op de uiterlijke verschijningsvorm van de stad. De nota biedt een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend en er zijn efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg vastgelegd. In de Welstandsnota Utrecht wordt in principe onderscheid gemaakt in drie beleidsniveaus: open, respect en behoud.

De planlocatie is als ontwikkelgebied in deelgebied Oudenrijn/Strijkviertel aangewezen als niveau 'open'. Een bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand wanneer:

1. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk;
2. het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar maakt;
3. het de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt;
4. het bouwwerk het onderscheid tussen openbaar en privé-gebied duidelijk markeert;
5. het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt;
6. het bouwwerk zich niet van zijn omgeving afkeert;
7. de toegang vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is;
8. er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk;
9. er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt.

Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als naar 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 Conclusie toetsing beleidskaders

Een en ander is derhalve passend binnen het rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan vanwege de categorie horeca én de beperkte ligging in een verkeersbestemming. Om deze reden is het dan ook planologisch gezien geen probleem om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten, kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk worden gehouden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn aan de bedrijven dan wel bedrijfsactiviteiten milieucategorieën en richtafstanden toegekend. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid. Deze brochure is als hulpmiddel (niet als blauwdruk) opgesteld om toe te passen bij plannen en toetsmomenten van ruimtelijke ontwikkeling, aldus ook de ondertitel van de brochure. De brochure is niet bedoeld om bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor milieu te worden geraadpleegd. Er bestaat geen plicht om de brochure te hanteren. Wel is dit een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De afstanden zijn de afstanden tussen de bedrijvigheid/voorzieningen en de milieugevoelige bestemming (dus in beginsel de afstand van het bedrijfsperceel tot de gevel van de woning). De VNG-brochure geeft allereerst richtafstanden tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Hiervan is thans sprake gelet op de ligging tussen diverse functies en wegen.

Sowieso is het terrein Hooggelegen bedoeld voor lichte bedrijvigheid. Een restaurant is volgens de VNG-brochure als categorie 1 aan te merken. Dit betekent dat een afstand van 10 meter tot woningen moet worden aangehouden in een rustige woonwijk, en zelfs geen afstand (0 meter) in een gemengd gebied. De woningbouwlocatie Rijnvliet is zelfs op 30 meter, en daarmee ruime voldoende afstand, gelegen.

Een McDrive kent geen milieucategorie, echter hinder wordt niet verwacht.

In aanmerking kan ook worden genomen dat de planlocatie in eerste instantie was bedoeld voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.1 waarbij de richtafstanden fors groter zijn.

De overige bedrijvigheid die op Hooggelegen is voorzien is onder meer een autobrandstofverkooppunt. Zonder LPG, in een gemengd gebied, wordt een richtafstand van 10 meter voldoende en haalbaar geacht.

Conclusie: Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling ten opzichte van omliggende woningen.

4.2 Luchtkwaliteit

Doel van de Wet luchtkwaliteit 2007 is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. In deze wet is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend. Wanneer een ontwikkeling ertoe leidt dat de luchtkwaliteit in de omgeving aantoonbaar achteruit gaat en er richt- en grenswaarden worden overschreden, kan luchtkwaliteit een belemmerende factor zijn. Beoordeeld worden de componenten fijn stof (PM10) en NO₂. De overige luchtverontreinigende componenten als CO, benzeen, lood, zijn in dussdanig lage concentraties aanwezig dat deze eigenlijk nooit worden overschreden.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof en daarmee geen verdere toetsing nodig is. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens; toetsing aan grenswaarden is niet nodig. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM10; dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor de bouw van kantoren geldt bij één ontsluitingsweg een bedrijfsvloeroppervlak van 100.000 m² en bij twee ontsluitingswegen geldt een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m².

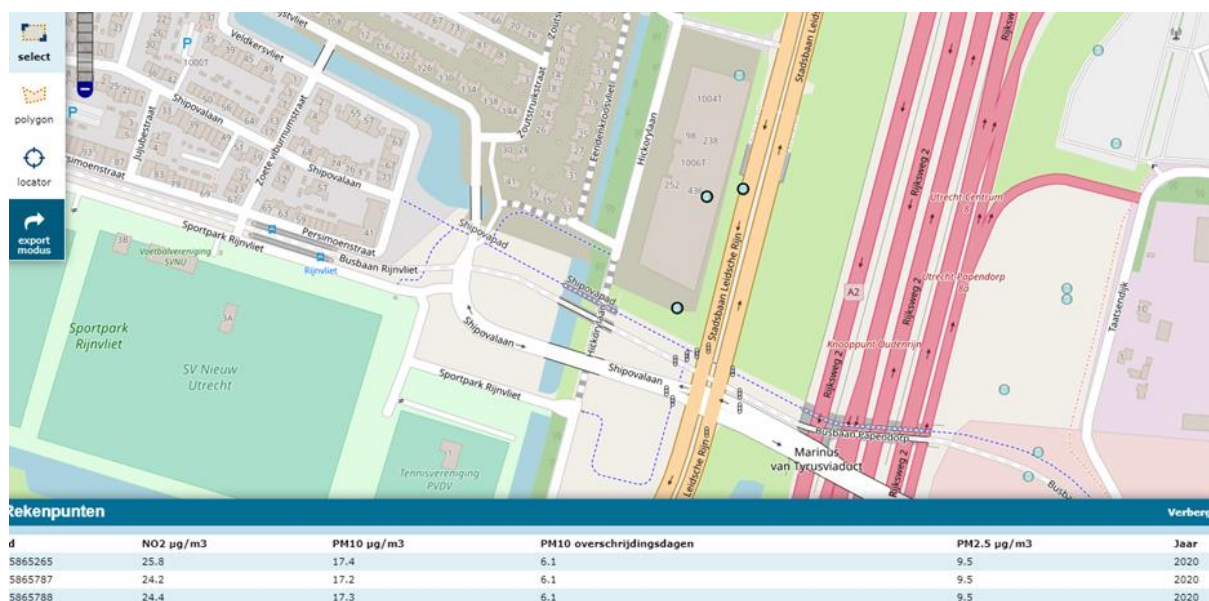
In onderstaande berekening is weergegeven wat de planontwikkeling betekent voor de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen is gebaseerd op de verwachte bezoekersaantallen (enkelvoudige beweging), genoemd in paragraaf 2.2 en de bevoorrading.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1300
Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,16
PM ₁₀ in µg/m ³	0,24
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de NSL-monitoringstool (figuur 18) blijkt dat in 2020 werd voldaan aan de WHO-advieswaarden uit 2005. En ook als daarbij de NIBM-bijdrage wordt opgesteld, ontstaan er geen overschrijdingen

daarvan. De grenswaarden zijn in 2020 voor stikstofdioxide 40 µg/m³ en voor fijn stof PM₁₀ resp. PM_{2,5} 40 µg/m³ resp. 25 µg/m³.



Figuur 18: Uitsnede NSL-monitoringstool

Ook op de website van het milieu- en natuurplanbureau zijn grootschalige concentratiekaarten (GCN-kaarten, Atlas Leefomgeving) van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige jaren. Voor het jaar 2019 is de achtergrondconcentratie in het projectgebied voor stikstofdioxide circa 31 µg/m³ en voor fijn stof PM₁₀ resp. PM_{2,5} is dit circa 19 µg/m³ resp. 11 µg/m³. Dit betekent dat de achtergrondconcentraties onder de normen blijven.

Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is niet alleen het Besluit NIBM maar ook het Besluit gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Dit project is niet aan te merken als een 'gevoelige bestemming' als bedoeld in dit besluit.

Voor de luchtkwaliteit kan ook verwezen worden naar de stikstof-Aerius-berekening, beschreven in paragraaf 4.7 van deze onderbouwing en opgenomen in bijlage 2. Deze berekening gaat vooral over de impact van de luchtkwaliteit op de natuurgebieden. In deze berekening wordt voor de gebruiksfase zekerheidshalve van grotere aantallen uitgegaan. Zoals ook in de vigerende bestemmingsplannen is geconcludeerd dat redelijkerwijs kon worden uitgesloten dat sprake is van negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit, blijft deze conclusie voor deze ontwikkeling overeind.

Conclusie: Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering bij het vaststellen van dit afwijkingsbesluit, zodat geen aandacht besteed hoeft te worden aan effecten op de luchtkwaliteit en geen luchtonderzoek nodig is.

4.3 Externe veiligheid

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 en 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.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR, wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

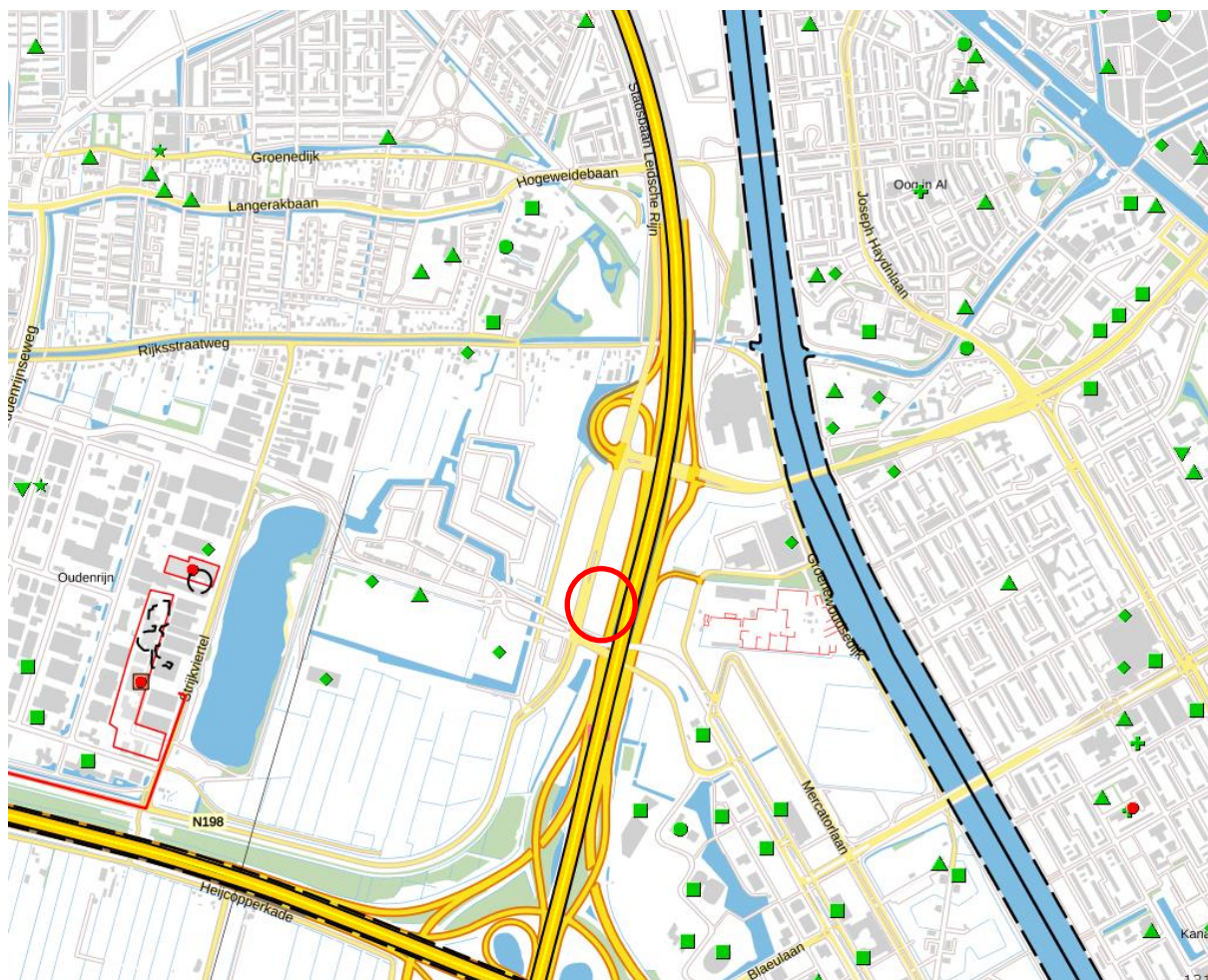
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden 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 waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

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.

Het fastfoodrestaurant en de andere twee horeconconcepten kunnen beschouwd worden als een beperkt kwetsbaar object. Zie verder de risicokaart, figuur 19. In of nabij het plangebied bevinden zich in elk geval geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. De locatie ligt op voldoende afstand van Bevi-inrichtingen. Andersom vormt het restaurant geen belemmering voor andere kwetsbare objecten. Ter plaatse worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen.

Het plangebied moet goed bereikbaar zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied goed bereikbaar is. Het plangebied wordt ontsloten door meerdere wegen. Afhankelijk van de locatie van het incident kan van de bron af gevlucht worden. Tevens is het plangebied via deze ontsluitingsstructuur goed bereikbaar voor hulpdiensten.



De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen; deze komen niet zelfstandig naar het restaurant. Hierbij wordt er van uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario 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 uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

Uitgangspunt in de gemeentelijke Nota externe veiligheid is dat de stad in ontwikkeling is en daarvoor ruimte nodig heeft. Deze nota gaat in op het beleid van de gemeente Utrecht over de beheersing van risico's als gevolg van inrichtingen die met gevaarlijke stoffen werken en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeente Utrecht kiest er daarbij voor om niet wezenlijk af te wijken van de veiligheidseisen die vermeld staan in de risiconormering van de Rijksoverheid. Wel spreekt de gemeente Utrecht zich nadrukkelijk uit over de richtwaarde voor het PR (voor beperkt kwetsbare objecten) en de oriëntatiewaarde van het GR. Utrecht respecteert zowel die richtwaarde als die oriëntatiewaarde en zal slechts in bijzondere gevallen afwijken van deze waarden. De beleidskeuzes hebben betrekking op nieuwe situaties, waarin een risicobron zich vestigt of uitbreidt, of een risico-ontvanger, zoals een woning, wordt gebouwd. Daarnaast wordt in deze nota aangegeven op welke wijze Utrecht de veiligheidsrisico's wil beheersen die zij kan beheersen.

Aan de ambities ten aanzien van de richtwaarde en de oriëntatiewaarde wordt in het plan voldaan. De beleidskeuzes uit de nota geven geen beperkingen voor het plangebied.

Vanwege de externe veiligheid en het plasbrandaandachtsgebied vanwege de A2 is nader onderzoek verricht, opgenomen in bijlage 3 d.d. 23 augustus 2023 bij deze onderbouwing. Dit onderzoek is feitelijk aanvullend op het onderzoek, behorende bij het geldende bestemmingsplan uit 2014. Hieronder wordt het groepsrisico verantwoord. Artikel 8 Bevt eist inzicht in

- de dichtheid van personen
- de verandering in dichtheid als gevolg van realisatie
- groepsrisico bestaande situatie
- groepsrisico na realisatie plan
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico
- de mogelijkheden voor ontwikkeling met een lager groepsrisico.

Het groepsrisico beperken kan door meer afstand tot de bron te houden of het aantal aanwezigen (in open lucht) te beperken. Andere maatregelen (brandveiligheid, beperken van glasoppervlak, vluchtroutes etcetera) verkleinen de kans op het aantal slachtoffers maar niet het groepsrisico.

Onderstaand de relevante passage uit het veiligheidsonderzoek.

Plasbrandaandachtsgebied

Voor de A2 is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. De A2 ligt ter plaatse van het plangebied echter 5 tot 5,5 meter verdiept. De effecten van een plasbrand reiken (wellicht met uitzondering van hittestraling) niet tot het plangebied. Vanwege de rookontwikkeling moeten ventilatievoorzieningen direct worden uitgeschakeld en ramen en deuren gesloten. Aanwezigen op het buitenterrein kunnen zich in veiligheid brengen door van de brandhaard weg te vluchten tegen de heersende windrichting in of loodrecht hierop.

De inpassing is tot stand gekomen op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals vermeld in het document van DeZwarteHond. Om de bebouwing (met geringe bouwhoogte) op Hooggelegen zichtbaar vanaf en zodoende uitstraling naar de snelweg te geven is de huidige situatie bepaald in overleg tussen gemeente en initiatiefnemers.

Zelfredzaamheid

In de basis is de zelfredzaamheid van aanwezigen goed te noemen. In geval van calamiteiten op de A2 kan het plangebied worden ontvlucht (als de situatie dat toelaat) in noordelijke of zuidelijke richting

via de Stadsbaan Leidsche Rijn, of in westelijke richting via de Marinus van Tyruslaan. Waarschuwingsmiddelen als NL-Alert kunnen worden ingezet om aanwezigen te waarschuwen en informeren.

Daarnaast moet de horecagelegenheid beschikken over een calamiteitenplan, waarin de genoemde scenario's inclusief handelswijze worden beschreven. De gelegenheid moet beschikken over een BHV-organisatie, die periodiek traint op het handelen in geval van calamiteiten. In de gebouwen zelf moeten de beschikbare vluchtroutes (in meerdere richtingen) duidelijk worden aangegeven.

Conform het Bouwbesluit dienen de primaire voorzieningen ter bestrijding van calamiteiten langs de A2 op orde te zijn. De initiatiefnemer is niet verantwoordelijk voor deze voorzieningen. Hulpdiensten kunnen binnen de gewenste aanrijtijd ter plaatse zijn. Rond het plangebied zijn voldoende aan- en afvoerroutes beschikbaar voor de inzet van hulpdiensten.

In de indeling van het plangebied zijn elementen aanwezig die het groepsrisico beperken. Zo is sprake van twee langgerekte gebouwen, die elk loodrecht op de bron worden gepositioneerd. Het geveloppervlak dat op de bron is gericht, is daarmee geminimaliseerd. Ook is het buitenterrein dusdanig ingericht, dat de aanwezigen in de open ruimte zich op de grootst mogelijke afstand tot de bron bevinden. De strook langs de A2 is ingericht als doorstroomruimte, zodat parkeren op grotere afstand plaatsvindt. Terrassen bij de gebouwen bevinden zich aan de minst risicovolle zijde.

Bestrijdbaarheid

Door het treffen van aanvullende maatregelen kan het risico op slachtoffers verder worden beperkt. Hierna wordt per scenario aangegeven welke maatregelen getroffen kunnen worden. Daarbij moet worden vermeld dat de genoemde afstanden vooral betrekking hebben op open vlaktes. Het feit dat de A2 ter plaatse van het plan verdiept ligt en in enige mate wordt afgeschermd door steile taluds aan de rand en middenbermschermen tussen rijvakken heeft een gunstig effect. De Veiligheidsregio Utrecht adviseert de gemeente om de bluswatervoorzieningen in de omgeving zodanig uit te breiden dat binnen 40 meter afstand tot de bouwwerken bluswater kan worden onttrokken.

- *Explosie*

In geval van een explosie volgens het principe van een warme BLEVE op minder dan 100 meter afstand tot het plan treedt onherstelbare schade op. Een BLEVE op een afstand van 100 tot 245 meter leidt tot de vorming van secundaire brandhaarden en vervorming van hout en kunststof. Tot op 220 meter afstand zullen ramen sneuvelen als gevolg van de schokgolf. Tot op 380 meter afstand treedt enkel lichte schade op. Het glasoppervlak van het gebouw aan de zijde van de A2 moet waar mogelijk worden beperkt. Het effect van een koude BLEVE reikt tot hooguit 330 meter afstand.

- *(Fakkel-)brand*

In geval van brand op de A2 moet escalatie zo effectief mogelijk worden voorkomen en bestreden, mede om een warme BLEVE te voorkomen. Hiervoor zijn openbare voorzieningen buiten het plan zoals secundair bluswater van primair belang. Hittestraling heeft tot op 135 meter van de calamiteit effect, waarbij 90 meter afstand onherstelbare schade optreedt. Daarom wordt geadviseerd uitsluitend sterk brandwerende en brandvertragende constructiematerialen toe te passen.

Voor de A2 is sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Vanwege de hittestraling kan tot op 75 meter van de calamiteit schade optreden. Zoals aangegeven moet het gebouw voldoen aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot plasbranden.

- *Toxische calamiteit*

In geval van het vrijkomen van schadelijke gassen in geval van brand zal in eerste instantie inpandig moeten worden geschild. Daarnaast is het van belang dat tijdig wordt gewaarschuwd zodat ramen, deuren en ventilatievoorzieningen met één handeling kunnen worden gesloten. Mechanische ventilatiesystemen moeten door middel van een noodknop direct kunnen worden uitgeschakeld. Aanwezigen op het parkeerterrein moeten worden gesommeerd ofwel inpandig te schuilen ofwel het

terrein in afgesloten voertuigen direct te verlaten, haaks op de windrichting. Evacuatie uit de gebouwen wordt pas in gang gezet als de situatie dat toelaat.

Samenvatting (conform rapportage 11 augustus 2023)

Het plan voor de realisatie van wegresterants is gelegen binnen het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen via de A2. Het plan is gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar. Het groepsrisico is lager dan de oriëntatiewaarde. De realisatie van het plan leidt wel tot een hoger groepsrisico.

De zelfredzaamheid van de aanwezigen is in de basis goed te noemen. Binnen het plan zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om de gebouwen van de bron af te ontluchten. Het plangebied zelf kan eveneens goed worden ontlucht. Hulpdiensten kunnen snel ter plaatse zijn. De Veiligheidsregio Utrecht adviseert de gemeente om de bluswatervoorzieningen in de omgeving zodanig uit te breiden dat binnen 40 meter afstand tot de bouwwerken bluswater kan worden onttrokken.

Vanwege hittestraling als gevolg van calamiteiten binnen 330 meter tot het plan wordt geadviseerd uitsluitend sterk brandwerende en brandvertragende constructiematerialen toe te passen. Het gebouw moet voldoen aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot plasbranden. Mechanische ventilatiesystemen moeten door middel van een noodknop direct kunnen worden uitgeschakeld in relatie tot het vrijkomen van giftige of schadelijke dampen.

Er komt nog een brandexpertrapport vanwege het gebruik van glas, de aanwezigheid van het kantoor in relatie tot een mogelijk overslaande brand. Er wordt nog gekeken naar de afstand tot brandkranen.

De horecagelegenheid moet beschikken over een calamiteitenplan, waarin de scenario's inclusief handelswijze worden beschreven. De gelegenheid moet beschikken over een BHV-organisatie, die periodiek traint op het handelen in geval van calamiteiten. In de gebouwen zelf moeten de beschikbare vluchtroutes duidelijk worden aangegeven.

Conclusie: Vanwege het aspect externe veiligheid wordt voldaan aan wet- en regeling alsmede aan het gemeentelijk beleid. Belemmeringen worden niet verwacht. In het kader van het wettelijk vooroverleg is deze ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de veiligheidsregio. De opmerkingen van onder meer 7 februari 2022, 21 juni 2022, eind 2022 en juni 2023 zijn verwerkt.

4.4 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en/of industrielawaaï op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden. In een 30 km/uur-gebied kan toetsing veelal achterwege blijven. De locatie ligt niet in een geluidzone van een industrieterrein.

Ook ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan uit 2014 is al geconcludeerd dat het geluidsaspect niet tot belemmeringen leidt.

Conclusie: De horecaconcepten zijn niet als geluidsgevoelig aan te merken, zodat dit aspect niet verder wordt onderzocht.

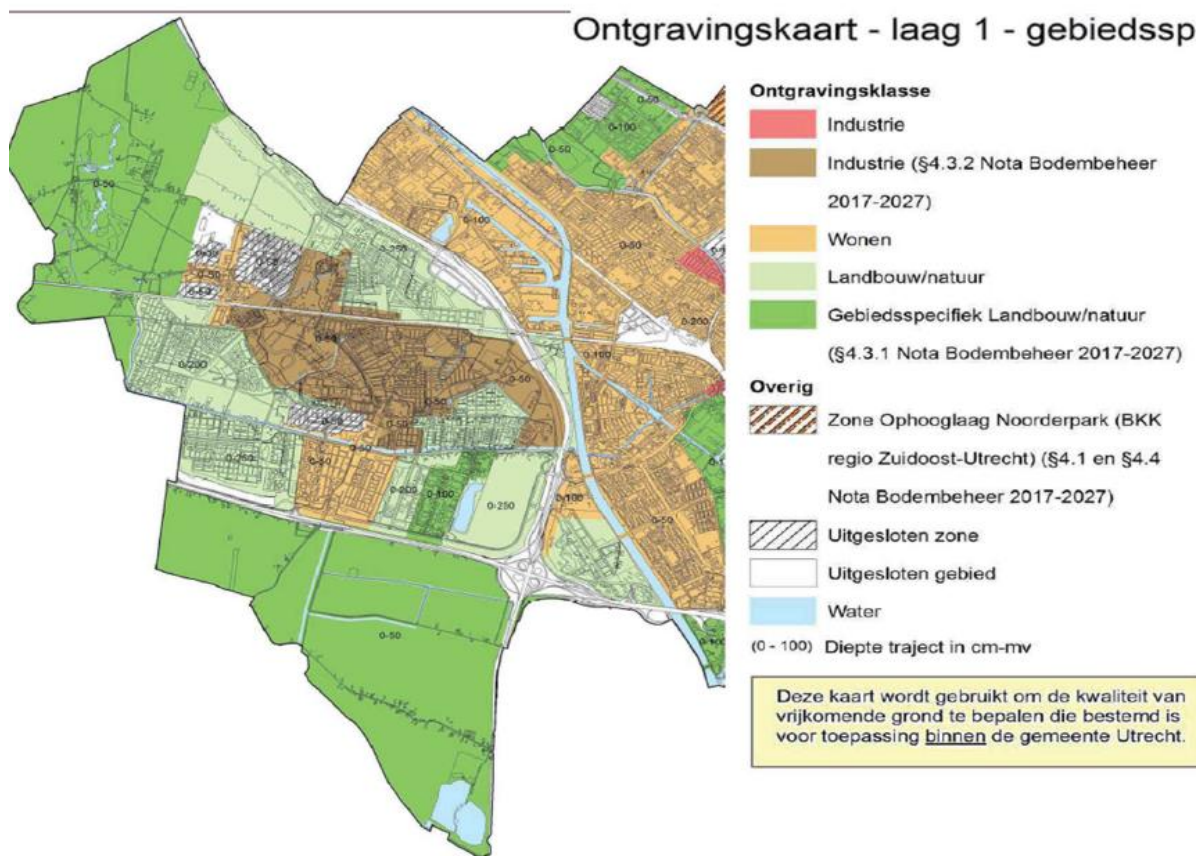
4.5 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een Omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit. Bij grond afvoer en grondverzet vanaf het plangebied naar elders treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit in werking. De uiteindelijke beslissing met

betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag.

Onderzoek is nodig als al voortdurend of nagenoeg voortdurend (meer dan 2 uur per dag) mensen verblijven.

Conclusie: De gemeente Utrecht heeft vanwege de gronduitgifte van het terrein reeds aangegeven dat de grond geschikt is voor het beoogde doel/gebruik. De grond wordt bouwrijp opgeleverd. Het gebied is recent op basis van de bodemkwaliteitskaart februari 2020 (figuur 20 en 21) opgehoogd met grond die vrijkwam vanuit Rijnvliet. Er is een verklaring beschikbaar op basis van de bodemkwaliteitskaart van dit transport; er is melding gedaan volgens de geldende regelgeving. Na het bouwrijp maken én als de XYZ waardes van het te bouwen kavel bekend zijn, zal een NEN 5740 keuring plaatsvinden ten behoeve van de juridische overdracht.



Figuur 20: Bodemkwaliteitskaart

Nationaal Bestuursakkoord Water

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en Vereniging van Nederlandse Gemeenten de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak. Hierna zijn de resultaten van die samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in dit Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), een actualisatie van het NBB uit 2003. Hiermee leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdspad zij gezamenlijk de grote wateropgave voor Nederland in de 21^e eeuw willen aanpakken. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Bodem- Water en Milieuplan 2016-2021

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Bodem- Water en Milieuplan met als prioriteit: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater en een ondergrond met schoon en voldoende grondwater. De uitwerking van dit beleid staat beschreven in de Uitvoeringsagenda Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021.

De provincie Utrecht richt zich op het behouden en verbeteren van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Dit betekent dat ze werkt aan:

- een robuust bodem- en watersysteem;
- bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied, zoals landbouw, recreatie of natuur;
- een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving;
- een gezonde leefomgeving die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Met de Waterverordening uit 2009 wordt aan de Waterwet uitvoering gegeven.

Beleid waterschap

Binnen HDSR geldt vanaf 1 mei 2019 de Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2018 alsmede Uitvoerings- en beleidsregels bij de Keur 2018. De keur is een verzameling regels die het

waterschap gebruikt. Hiermee beschermen zij de dammen, dijken, sloten, beken, rivieren, gemalen en stuwen. Voor sommige activiteiten zijn in de keur algemene regels opgesteld. Binnen de planlocatie ligt een tertiaire watergang.

Gemeentelijk RioleringsPlan

Het gemeentelijk beleid is te lezen in het 'Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019'. De gemeente heeft de taak de volksgezondheid en het milieu te beschermen en om wateroverlast te voorkomen. Zo heeft zij de plicht om te zorgen voor het afvalwater, hemelwater en grondwater. Met het waterbeleid wil de gemeente rekening houden met alle manieren waarop mensen van water gebruik maken, zorgen voor een goede afvoer en voor een goed natuurbeheer.

- Het afvalwater van alle bebouwing wil de gemeente Utrecht op een veilige wijze, zonder risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwerken.
- Het hemelwater dat andere eigenaren niet op hun terrein kunnen verwerken moet de gemeente verwerken zonder dat er wateroverlast ontstaat.
- Grondwateroverlast in openbaar gebied wil de gemeente voorkomen en daar waar het nu nog voorkomt structureel verminderen.

Aanvullend op de watertoets van het geldende bestemmingsplan uit 2014, is in bijlage 8 bij deze onderbouwing een rapportage gevoegd omtrent de wateraspecten, een en ander vanwege de grote hoeveelheid bebouwing en verharding in het voorziene plan.

Voldaan zal worden aan eerdergenoemde Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldregie Hooggelegen, vastgesteld door het gemeentebestuur op 10 maart 2020. „Hooggelegen wordt een klimaatadaptieve ontwikkeling. De openbare ruimte draagt bij aan het microbioklimaat van Utrecht, doorstaat pieken van neerslag en is hittestressbestendig.

Hooggelegen ontwikkelt zich als stedelijk groen gebied, met variatie in beplanting die bijdraagt aan de stedelijke biodiversiteit. Het groene profiel, parallel aan de hoofdbaan staat in contact met andere groene plekken en parken, waaronder het voedselbos van Rijnvliet, zodat het ecologisch netwerk van Utrecht wordt versterkt.

De daken worden allen benut. Dit kan voor energieopwekking zijn, maar ook voor klimaatadaptatie via het aanplanten van groen en waterbuffering. Er wordt 45mm waterberging voor verhard oppervlak gerealiseerd. Bij een bui van 80mm/uur mag er geen schade aan de constructie ontstaan.

Groen gaat in gelijke mate op met verharding. Inpassing dient onderzocht te worden.

Waar bebouwing bij kan dragen aan de opwarming van een gebied, kan een slim samenspel tussen groen en bebouwing het gebied een gunstig microklimaat bieden. Groene daken en zonne-energie opwekkende daken worden gecombineerd met tijdelijke regenwaterberging en een groen profiel. Voldoende groen in dit profiel draagt bij aan het voorkomen van overstromingen en biedt ruimte voor het tijdelijk vasthouden van regenwater. De (royale) beplanting zorgt door schaduw en evapotranspiratie voor het beperken van hittestress in de stedelijke omgeving.”

Nader overleg met het hoogheemraadschap en de gemeente heeft plaatsgevonden. De toekomstige hemelwaterafvoer, -berging en/of -infiltratie evenals eventuele knelpunten voor (grond)wateroverlast zijn punten die behandeld worden in het bijgevoegde geohydrologisch advies Hooggelegen van 11 januari 2022 (bijlage 8a). Op 17 januari 2022 heeft het hoogheemraadschap ingestemd met de stukken (bijlage 8b).

Aansluiting wordt gezocht bij de waterparagraaf uit het naastgelegen bestemmingsplan Rijnvliet uit 2016 en uit het vigerende plan uit 2014 (zie bijlage 4) met name omdat deze ruimtelijke onderbouwing zich strikt juridisch hoeft te beperken tot de waterconsequenties vanwege de planafwijking, niet vanwege het gehele bouwplan. De planafwijking is nodig voor afwijking van enkele bouw- en gebruiksregels. In het kader van dat bestemmingsplan is een rioleringsplan en waterhuishoudingsplan met watertoets opgesteld. Het nieuwe watersysteem dient voldoende bergings- en afvoercapaciteit te hebben om het afstromend hemelwater in en vanaf het plangebied zonder wateroverlast te kunnen

bufferen en afvoeren. Er is in diverse wadi's voorzien. En in de eindsituatie is in het deelgebied voldoende open water aanwezig. Zie verder in bijlage 5, de watertoets.

4.7 Ecologie / flora en fauna

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 Europees-rechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten Natura-2000 gebieden en 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 bestemmingsplan 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;
- 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.

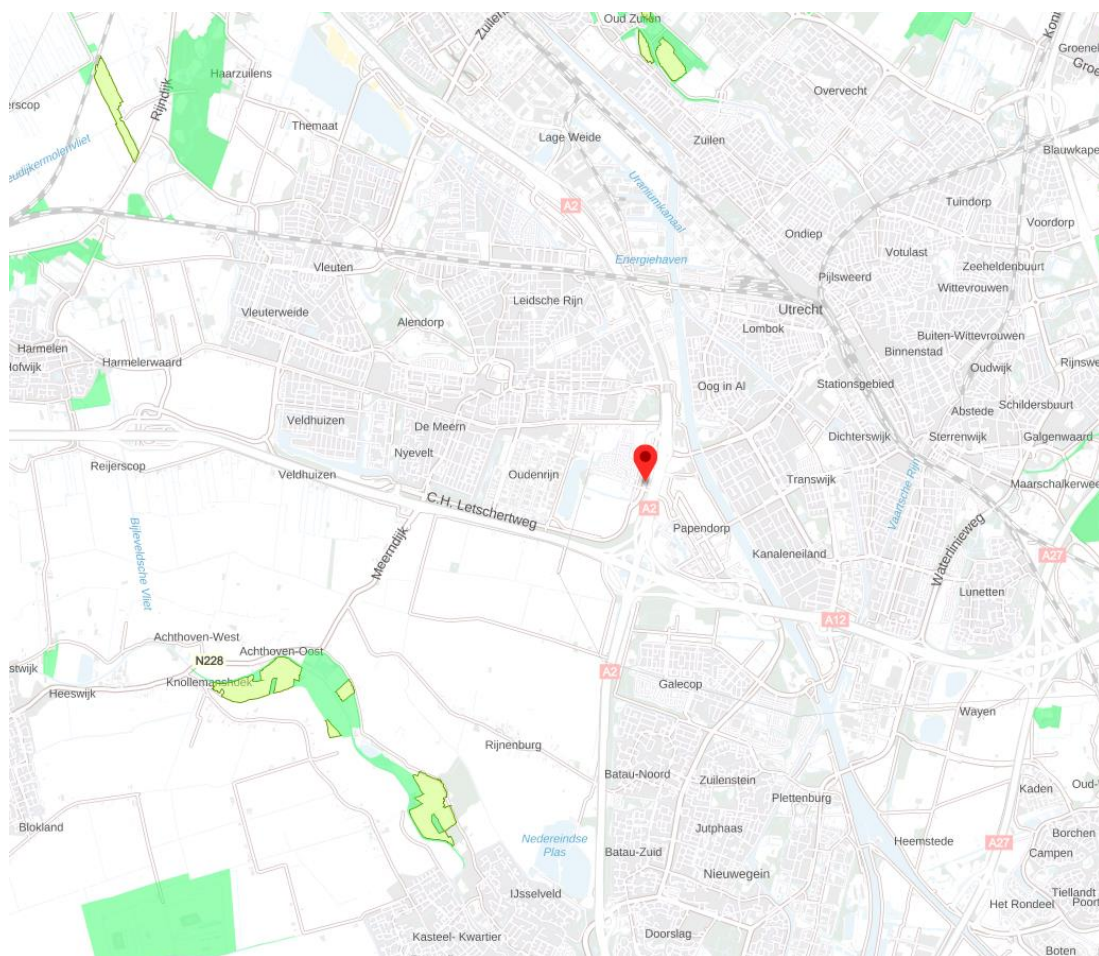
Op 8 km ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, Oostelijke Vechtplassen, tevens PAS gevoelig (figuur 22). Voor wat betreft geluid en licht ligt dit gebied op voldoende afstand om effecten uit te kunnen sluiten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, de voormalige ehs/ecologische hoofdstructuur) 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. De provincie Utrecht heeft het NNN in de provinciale verordening overgenomen. Op 4500 meter, en daarmee ruim voldoende afstand, ligt het dichtstbijzijnde NNN gebied (figuur 23) Landgoed De Mare in IJsselstein.



Figuur 22: Natura 2000



Figuur 23: NNN

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en 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. 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.

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.

De Wnb is voor dit plan van belang, omdat bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Quickscan

De voorgenomen ontwikkeling op het braakliggende terrein is aan de Wnb getoetst waarbij geen belemmeringen zijn gebleken. Nader onderzoek is niet nodig. Zie de rapportage in bijlage 1.

Ten aanzien van algemene broedvogels zoals de fazant kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voor start van de werkzaamheden een broedvogel-inspectie uit te voeren. De jonge eikenaanplant wordt mogelijk door vleermuizen gebruikt als vliegroute. Indien onmogelijk blijkt dit lijnvormige element te behouden zal uit aanvullend onderzoek de mogelijke functie moeten blijken.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient altijd rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Aangaande het Natuurnetwerk en houtopstanden is er geen sprake van mogelijke overtreding van de Wet natuurbescherming.

In juli 2023 wordt in opdracht van de gemeente een geactualiseerde quickscan uitgevoerd.

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie als gevolg van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen, grondverzet op de bouwplaats en woon-werkverkeer van bouwvakkers). Ook in de gebruiksfase kan de ontwikkeling leiden tot een toename van de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van aardgas en het autoverkeer van personeel en bezoekers. De afstand van een plan of project tot stikstofgevoelige delen van Natura 2000 speelt een belangrijke rol bij de beoordeling van de mogelijke effecten. Enkel de effecten tijdens de gebruiksfase behoeven te worden onderzocht.

Dat er geen belemmeringen zijn wordt onderbouwd in de Aerius-berekening, bijlage 2. In verband met de PAS/stikstof-casus die speelt sinds mei 2019 is elke toename van stikstof vanwege een project in principe ontoelaatbaar. Uit de berekening, volgens de invulijst data stikstofdepositie, blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000 gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar, in de gebruiksfase.

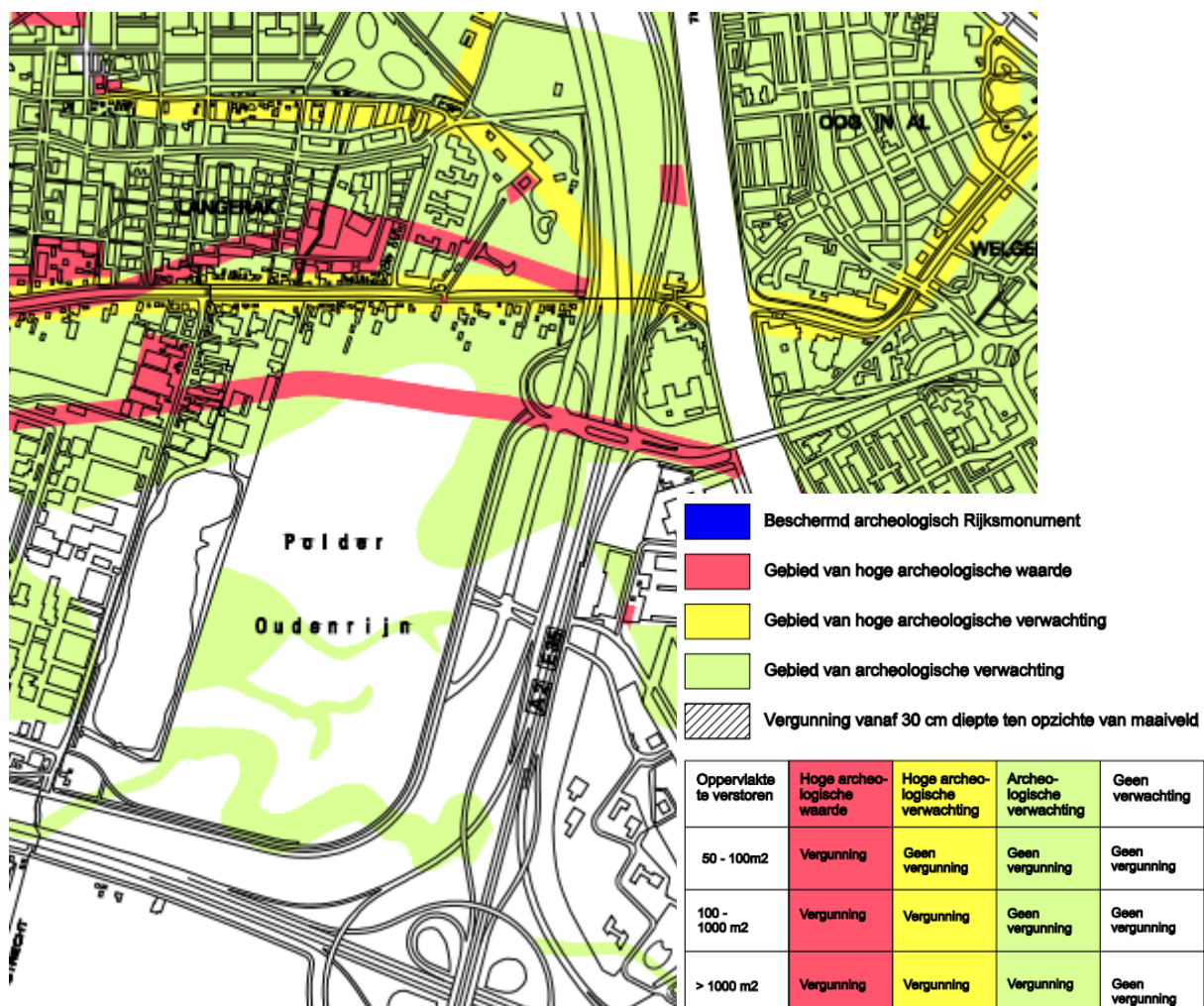
Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof. Het project is uitvoerbaar.

Conclusie: Zowel voor wat betreft flora en faun als de stikstofaspecten zijn er geen belemmeringen te verwachten.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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.



Figuur 24: Waardenkaart Archeologie

De locatie is gelegen buiten de verwachtingszone (figuur 24) qua archeologie en is recent opgehoogd. In het vigerende bestemmingsplan is aan de locatie geen dubbelbestemming vanwege archeologie toegekend. In het vigerende bestemmingsplan uit 2014 is dit aspect eveneens beschreven. De locatie valt juist buiten de Waardenkaart Archeologie. Indien bij uitvoering van de werkzaamheden

onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, dient conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) melding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de afdeling Stedenbouw en Monumenten, Team Cultuurhistorie te worden gedaan.

Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is artikel 3.1.6 Bro gewijzigd en verdient cultuurhistorie nadrukkelijk aandacht in een bestemmingsplan. Op de provinciale CHW-kaart van de provincie komt de locatie niet voor. Het betreft geen cultuurhistorische locatie. De locatie grenst wel aan een cultuurhistorische zone, zoals beschreven in paragraaf 3.1.

Conclusie: Aan wet- en regelgeving voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie wordt voldaan; geldend beleid wordt gerespecteerd, zodat er geen belemmeringen zijn voor dit project.

4.9 Overige belemmeringen, kabels en leidingen

Er zijn geen overige belemmeringen bekend. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

4.10 Vormvrije m.e.r.

Aanleiding

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Deze paragraaf wordt als aanmeldnotitie beschouwd, waarover hierna meer.

Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande drie criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. plannen en activiteiten die op grond van een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. In een vormvrije

m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan dus leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die via het herzien van een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht met een meldnotitie, op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieu effectrapportage op te stellen.

De meldnotitie moet voldoen aan de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III Richtlijn 2011/92/EU. De criteria vallen uiteen in de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Voorliggende milieuparagraaf is als meldnotitie bedoeld. Hierin zijn de milieueffecten in relatie tot het planvoornemen geïnventariseerd en gebundeld weergegeven. Op basis van de meldnotitie dient het bevoegd gezag een besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling, Activiteit en drempelwaarde

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van bedrijfsbebouwing. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst.

Het bouwen hiervan komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 2000 m² bvo en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Passende beoordeling

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden. In onderdeel A van de bijlage bij het

Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto artikel 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt weliswaar dat het plangebied ligt nabij een natuurnetwerk, echter uit onderzoek is gebleken dat het netwerk niet wordt aangetast. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000 gebieden.

Verder zijn de volgende aspecten onderzocht, met verwijzing naar de voorgaande paragrafen uit hoofdstuk 4 met bijbehorende uitgevoerde onderzoeken en is daaruit niet van een milieubelemmering gebleken. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. De bodemgesteldheid is onderzocht, er heeft een watertoets plaatsgevonden, er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, externe veiligheid is beoordeeld.

De effecten van het planvoornemen blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling stuit niet op bezwaren in relatie tot de aangehaalde milieuaspecten. Er is geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

MER-plicht

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening.

Conclusie: In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld om op basis van deze aanmeldnotitie te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

Tijdig zal wel een melding volgens het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer worden ingediend, indien nodig.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Hieronder valt de bouw van een hoofdgebouw. In de Wro (artikel 6.12, lid 2) is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen dan wel als kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

In het voorliggende plan is sprake van een bouwplan. De opgave Leidsche Rijn levert de kavel bouwrijp op aan de ontwikkelaar / bouwer en voorziet in de bereikbaarheid daarvan. De ontwikkeling is op basis van een uitgifte overeenkomst met de gemeente Utrecht - opgave Leidsche Rijn voor de levering van de grond in erfpacht. Eventuele planschade komt ten laste van de gemeente Utrecht. De dekking van de gemeentelijke kosten wordt gevonden in de opbrengsten van de uitgifte in erfpacht. Een anterieure overeenkomst is zodoende niet van toepassing. Conform artikel 6.12 Wro jo artikel 6.2.1 Bro hoeft derhalve niet voldaan te worden aan de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan; er hoeft geen grondexploitatieplan te komen.

Conform artikel 3.1.6, sub f Bro is ook aandacht geschonken aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voor de ontwikkeling en financiering van dit project is een belegger aangetrokken die op basis van een gedetailleerd Investeringsoverzicht zich heeft gebonden aan de realisatie van het project. Het Investeringsoverzicht is gebaseerd op marktconformiteit.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt inzicht gegeven in de investeringsopgave van het totale plan ter bepaling van de verschuldigde leges.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag, het ontwerpbesluit, de ruimtelijke onderbouwing en de overige daarop betrekking hebbende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Alle stukken zijn tevens digitaal in te zien via de website www.Utrecht.nl. Publicatie vindt plaats in het Stadsblad van Utrecht alsmede in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kan een ieder (bij voorkeur schriftelijk) zienswijzen naar voren brengen (bijlage 7 PM). Er zijn in beperkte mate direct belanghebbenden in de omgeving. De gemeente is al langdurig met Rijkswaterstraat in overleg over deze locatie.

Hoofdstuk 6 Motivering

6.1 Afweging

Het beoogde plan is formeel in strijd met het bestemmingsplan, qua gebruiksvoorschriften ten aanzien van horeca en qua bouwvoorschriften ten aanzien van de onderliggende verkeersbestemming, en in ondergeschikte zin de hoogtemaatvoering.

Aspecten als geluidhinder, bodemverontreiniging, natuur, archeologie, cultuur, water, milieuhinder van bedrijven/voorzieningen, externe veiligheid en luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Verwezen wordt naar de paragrafen waarin deze aspecten behandeld worden. De conclusie kan worden getrokken dat de kwaliteit van de leefomgeving ruim voldoende is gewaarborgd. Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing dan wel het plan is uit het oogpunt van een ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

De ontwikkeling is getoetst op haalbaarheid en geconcludeerd kan worden dat deze ook in juridische, maatschappelijke en economische zin wenselijk is.

6.2 Afwijking

Gelet op het voorgaande wordt voorliggend plan gezien als een kans om mede een passende invulling te geven aan braakliggende bedrijfsgroonden in een stedelijk gebied. Alle belangen integraal afwegend komt de gemeente tot de conclusie dat er geen sprake is van belemmeringen die het plan in de weg staan. De gemeente is daarom bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met toepassing van een afwijkingsprocedure volgens de Wabo. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, kan een afwijkingsbesluit voor de Wabo-omgevingsvergunning verleend worden; er wordt afgeweken van de vigerende bouw- en gebruiksregels. Bijgaande verbeelding (plancontour **PM**) wordt aan deze ruimtelijke onderbouwing gehecht.