

Aanpassing Stedenbouwkundig Plan Woningbouw rond Máximapark.

Voor de uitgifte van de gronden gelegen in Blok 9 Project Leidsche Rijn.

Exemplaar voor vaststelling door gemandateerd wethouder.

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Ligging en begrenzing plangebied.....	2
3. Relevante beleidskaders	3
3.1 Omgevingsvisie	3
3.2 Thematisch beleid	3
3.3 Conclusie	6
4 Planbeschrijving	7
4.1 Projectbeschrijving	7
4.1.1 Het bestemmingsplan.....	7
4.1.2 Stedenbouwkundig Plan Woningbouwlocaties augustus 2006..	7
4.1.3 Precisering woningbouwlocatie ParkZuid 2012	7
4.4 Stedenbouwkundig plan 2006 vs. Stedenbouwkundig plan 2012.	8
5 Precisering blok 9 ParkZuid	9
5.1 Randvoorwaarden uit te geven kavel voor bebouwing.....	9
5.2 Parkeren	9
5.3 Inrichting openbaar gebied	9
5.4 Plankaart blok 9 ParkZuid	10
6 Onderzoek en randvoorwaarden	11
6.1 Inleiding	11
6.2 Geluidhinder.....	11
6.3 Externe veiligheid	13
6.4 Groen	14



Figuur 1: Foto van de situatie.

1. Inleiding

De bestemming voor de gronden van blok 9 is vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan Leidsche Rijn Park, juni 2006. De kavel heeft de bestemming Woondoeleinden, uit te werken. Zolang de bestemming niet is uitgewerkt geldt er, volgens het geldende bestemmingsplan, een bouwverbod.

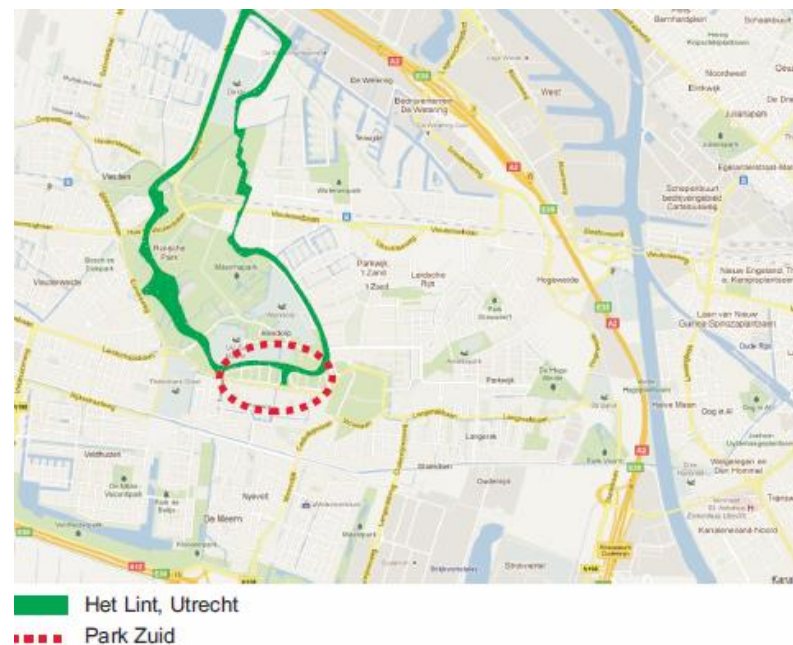
Er kan met een binnenplanse anticipatie vrijstelling worden verleend van het bouwverbod als de op te richten bebouwing in overeenstemming is met een document, waaruit de inpasbaarheid in de integrale uitwerking redelijkerwijs overzienbaar is. Dit document legt de nader uitgewerkte invulling van het *stedenbouwkundige plan Woningbouw rondom Leidsche Rijn Park dd. augustus 2006* van Blok 9 ParkZuid vast.

De gemeente Utrecht heeft het voornemen om de in Blok 9 uit te geven als zelfbouw kavels aan particulieren.

2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied (blok 9 ParkZuid) maakt onderdeel uit van het project ParkZuid en ligt aan de zuidoostzijde van het Máximapark, in de wijk Vleuten-De Meern. Het plangebied is begrensd door het Lint in het noorden en de Burgemeester Middelweerdbaan.

ParkZuid bestaat uit 10 kavelblokken. Aan de westzijde liggen de vrije kavelblokken ParkZuid 1 t/m 5 die inmiddels zijn gerealiseerd. Het oostelijke gedeelte bestaat ook uit 5 kavelblokken (6 t/m 10). De bouw van de woningen op de vrije kavels van blok 6 en de woningen in blok 7, een projectmatige ontwikkeling, zijn gereed. De kavels van blok 8 zijn in januari 2020 in verkoop gebracht. Alle kavels zijn verkocht. Het naastgelegen blok 10 wordt nog ontwikkeld. Blok 10 is onderdeel van het bestemmingsplan Hoge Woerd. Hiervoor zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.



Figuur 2: Locatie ParkZuid t.o.v. het Máximapark.



Figuur 3: Locatie ParkZuid blok 9.

3. Relevante beleidskaders

Niet alle gemeentelijke beleidskaders hebben betrekking op het plangebied. Hieronder worden daarom alleen de relevante beleidskaders nader toegelicht.

3.1 Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

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

De omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via: www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/.

3.2 Thematisch beleid

Groenstructuurplan

De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen.

In het groenstructuurplan Utrecht Stad en land verbonden is dit verwoord in 3 ambities:

- Meer groen om de stad
- Sneller naar buiten
- Beter groen in de stad

Het groenstructuurplan van 2007 is bijgewerkt in de actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017 – 2030. Naast de 3 ambities ligt de nadruk meer op hoe we groen inzetten voor de gezonde stad. En hoe groen ons helpt om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Dit plan is op 8 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

De groei van de stad vraagt om het vastleggen van de plekken die we groen willen houden in en om de stad, zodat bij ontwikkelingen daar rekening mee gehouden kan worden en het groen zoveel mogelijk beschermd kan worden. Daarnaast vraagt de groei van het aantal inwoners in de stad om ontwikkeling van nieuw groen, goede recreatieve en groene verbindingen en het verbeteren van bestaand groen.

De groengebieden die we extra beschermen zijn geselecteerd op basis van ecologische, landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische kwaliteiten. Deze gebieden staan aangegeven op de kaart in het groenstructuurplan. Als in die gebieden plannen zijn waardoor groen verdwijnt, moet de gemeenteraad daar eerst over beslissen. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente concreet of deze in de groenstructuur ligt.

Plangebied

Het plangebied is ingeklemd tussen de stedelijke groenstructuur van het Maximapark en de Middelweerdbaan. (zie figuur 4) De groene "inprikker" die op de figuur te zien is bestond uit een windsingel van ca 163 bomen. Deze bomen zijn reeds gekapt ten behoeve van het bouwrijp maken van Park Zuid. Voor de ecologische en landschappelijke waarden die de windsingel vertegenwoordigde zijn

groencompensatiemaatregelen opgenomen in dit plan, Zie hiervoor de uitvoeringsparagraaf (H6.5).



Figuur 4: Plangebied in het groenstructuurplan.

Vanwege de windsingel en de ligging aan de stedelijke groenstructuur zijn extra groenmaatregelen opgenomen. Zie hiervoor de uitvoeringsparagraaf (H6.5).

Bomenbeleid

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

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

groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen. De bomenparagraaf treft u aan in hoofdstuk 6.

Plangebied

Op de locatie waren een oude windsingel en enkele solitaire bomen aanwezig, De bomen bestonden uit de zwarte elsen (116 stuks), Italiaanse populieren (45 stuks), drie treurwilgen en een enkele zomereik. De conditie van de bomen varieerde van dood tot redelijk. Deze bomen vormden samen de restanten uit een periode voor de herontwikkeling in Leidsche Rijn en de aanleg van het Lint een voormalige erfafscheiding (windsingel). Waarschijnlijk ten behoeve van een oude fruitboomgaard.

Er is onderzocht of de windsingel als geheel en/of de solitaire bomen geïntegreerd konden worden in de plannen, maar vanwege de slechte staat van de bomen, de hoge beheerkosten en de technische situatie (grondophoging vanwege archeologie, beperkte groeirimte) is besloten dit niet te doen. Uit de verschillende studies bleek dat de fors lagere opbrengsten niet opwegen tegen behoud van de kwalitatief slechte bomen die op korte, middellange en lange termijn moeten worden vervangen. Gezien de leeftijd, omvang en conditie van de bomen waren ze ook ongeschikt om te verplanten.

Het plangebied is bouwrijp gemaakt. Hiervoor zijn in 2019 163 bomen (windsingel) gekapt, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend (WABO 18-20385 & 19-32625). Er is onderzoek gedaan ten tijde van de omgevingsvergunning naar de bomenkap in relatie tot de Wet natuurbescherming. Hieruit blijkt dat effecten op beschermde planten- en diersoorten zijn uitgesloten. De bomenkap was niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

In paragraaf 6.5. zijn de compenserende maatregelen voor de verdwenen groene waarden beschreven.

Verkeer en mobiliteit

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

Plangebied

In paragraaf 5.2 wordt verder ingegaan op het parkeren in het plangebied.

Geluidnota Utrecht 2014-2018 (2014)

De Geluidnota Utrecht 2014-2018 is op 11 februari 2014 vastgesteld. Dit beleid gaat over het beperken en minimaliseren van geluidhinder bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht. De Geluidnota heeft betrekking op weg-, rail- en industrielawaai. Hiervoor is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. Daarbinnen is echter ook ruimte voor gemeentelijke beleidsvrijheden. In de Geluidnota wordt aangegeven hoe hier mee wordt omgegaan.

De belangrijkste regels uit de Geluidnota zijn: nieuw te bestemmen woningen beschikken over een geluidsluwe gevel, een rustige buitenruimte en een akoestisch goede woningindeling; behoud van goed akoestisch woon- en leefklimaat in rustige woonwijken bij bestemmen van nieuwe woningen en bedrijven in elkaars nabijheid. Ook onderwerpen, die meer algemeen onder het begrip "een goede ruimtelijke ordening" vallen, worden in de Geluidnota beschreven.

Plangebied

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Geluidnota Utrecht. Voor dit plan moet een hogere waarde procedure worden doorlopen. In paragraaf 6.2 wordt nader op dit aspect ingegaan.

Actieplan luchtkwaliteit Utrecht 'Lucht voor ambitie'

Op 3 december 2009 heeft de gemeenteraad het Actieplan Luchtkwaliteit 2009 vastgesteld. Schone lucht, een bereikbare stad en duurzame groei. Dat zijn de doelstellingen van het Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht (ALU). Het ALU bevat een samenhangend pakket maatregelen om de luchtkwaliteitsknelpunten op te lossen, bewoners, werkenden en bezoekers te stimuleren meer met het openbaar vervoer en de fiets te reizen en knelpunten in het autoverkeer op te lossen.

Plangebied

Iedere toename van stikstof op gevoelige habitattypen vergunning plichtig. Een stikstofberekening is uitgevoerd in AERIUS Calculator 2019 om aan te tonen of er sprake is van een toename in stikstofdepositie op gevoelige habitattypen. Daaruit blijkt dat de depositiebijdrage van de ontwikkeling van blok 9 ParkZuid, voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase, minder dan 0,00 mol/ha/j is. Vanuit de Wet natuurbeheer zijn er geen belemmeringen voor de bouw van 10 grondgebonden woningen. Ook voor fijn stof (PM10 en PM2,5) wordt voldaan aan de norm.

Nota Utrechtse soortenlijst (2018)

Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Utrechtse soortenlijst vastgesteld, ter bescherming en stimulering van de voor Utrecht belangrijke plant- en diersoorten en daarmee ter bevordering van de biodiversiteit in de stad. Onder de bescherming vallen 5 vogelsoorten, 3 vissoorten, 6 soorten wilde bijen, 40 plantensoorten en 10 paddenstoelsoorten. De Utrechtse soortenlijst wordt meegewogen bij de voorbereiding van gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Voordat de bouwrijp werkzaamheden plaatsvonden is een Ecologische QuickScan ParkZuid (d.d. 6 november 2019) uitgevoerd.

Uit het onderzoek van november 2019 (Ruimte voor Advies) kwam naar voren dat door de werkzaamheden negatieve effecten kunnen optreden op de groeiomstandigheden van de grote kaardebol, grote kattenstaart en zwanenbloem. Het voorkomen of mitigeren van negatieve effecten lijkt niet mogelijk. In dat geval dient compensatie plaats te

vinden, dit kan door de nieuwe watergang en het gras daarom heen zodanig te beheren dat de grote kaardebol en zwanenbloem de kans krijgen om zich te ontwikkelen.

Om de soorten van de Utrechtse soortenlijst te compenseren is geadviseerd om na de werkzaamheden ervoor te zorgen dat de merel en tiftjaf nog genoeg alternatieven hebben om te broeden. Rondom de RijnWaarde (Maximapark-Alendorperweg) is een groenstrook aanwezig dat als compensatie gebied zal dienen. De merel en tiftjaf kunnen deze groenstructuur gebruiken als broedgelegenheid wanneer de huidige groenstructuur in het plangebied verdwijnt.

Wel dient de vestiging van rugstreepad te worden voorkomen. Dit kan door preventieve maatregelen te treffen voorafgaand aan het voortplantingsseizoen. De voortplantingsperiode van de rugstreepad loopt globaal van april t/m juli. Denk bij maatregelen bijvoorbeeld aan het voorkomen van vorming van plassen tijdens het bouwrijp maken en/of het afschermen van plassen met amfibieënschermen.

Diervriendelijk bouwen

Utrecht wil dat haar gebouwen diervriendelijk zijn. Want gebouwen, huizen en kantoren zijn belangrijk voor dieren. Ze maken bijvoorbeeld een nest onder daken.

Voor de nieuwbouwwoningen in blok 9 geldt de volgende randvoorwaarde: Alle woningen hebben minimaal 1 ingebouwde verblijfplaats voor de gierzwaluw of huismus en 1 ingebouwde verblijfplaats of entreesteen voor vleermuizen.

3.3 Conclusie

Nu de groen compensatiemaatregelen en herplant voor de gekapte bomen worden genomen (zie hoofdstuk 6.5) vormen de voor het plangebied relevante beleidskaders geen belemmering voor de presicering.

4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Het bestemmingsplan

De bestemming voor de gronden van blok 9 is vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan Leidsche Rijn Park juni 2006. De kavel heeft de bestemming Woondoeleinden, uit te werken –UW2-. De gronden gelegen in blok 9 zijn bestemd voor:

- Wonen, alsmede voor aan huis verbonden beroepen;
- Uitsluitend binnen de bestemming UW2: maximaal 10 woon-werkeenheden;
- Verkeer en verblijf;
- Groenvoorzieningen waaronder watergangen en waterpartijen;
- Parkeervoorzieningen;
- Speelvoorziening.

Bij de uitwerking gelden de volgende regels:

- De gronden mogen per bestemming voor maximaal 30% worden bebouwd, excl. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- De inhoud van de grondgebonden woning mag maximaal 750m³ bedragen;
- Gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- Hoogte van de woningen is maximaal 15.00 meter;
- De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen gesitueerd te worden achter de voorgevel (en eventueel de naar het openbaar gebied en /of water gekeerde zijgevel);
- De goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning vermeerderd met 0.2 meter en met een maximum van 3.5 meter;
- De goothoogte en de hoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter respectievelijk 4,5 meter;
- De hoogte van erf en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2.00 meter met dien verstande dat de hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1.00 meter;
- De hoogte van andere bouwwerken, geen erf- of terreinafscheiding zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.1.2 Stedenbouwkundig Plan Woningbouwlocaties augustus 2006

Het SP Woningbouw rondom Leidsche Rijn Park ging voor blok 9 uit van:

- 7 vrijstaande grondgebonden woningen en 2 2/1-kapwoningen;
- De woningen aan het lint staan allemaal met de voorgevel op 3.5 meter vanaf de erfrens;
- De hoogte van de woningen is minimaal twee volledige bouwlagen met een kap, waarbij een meerwaarde wordt gecreëerd door de begane grond op 0.8 meter boven maaiveld te situeren, de zogenaamde *beletage*;
- De ruimte tussen de woningen is minimaal gehouden;
- De auto's en de garage worden zoveel mogelijk achter op de kavel geplaatst;
- Langs de Burgemeester Middelweerdweg staan de gevels ook op 3.5 meter vanaf de erfrens;
- Voor alle woningen geldt een parkeernorm van 2.3 parkeerplaats per woning;
- Aan de Burgemeester Middelweerdweg kan de hoogte met minimaal een bouwlaag en kap volstaan, de maximale bouwvelop mag dezelfde zijn als aan het Lint;
- De dwarsstraten zijn informeler. Voor de woningen gelden minder hoge stedenbouwkundige eisen.

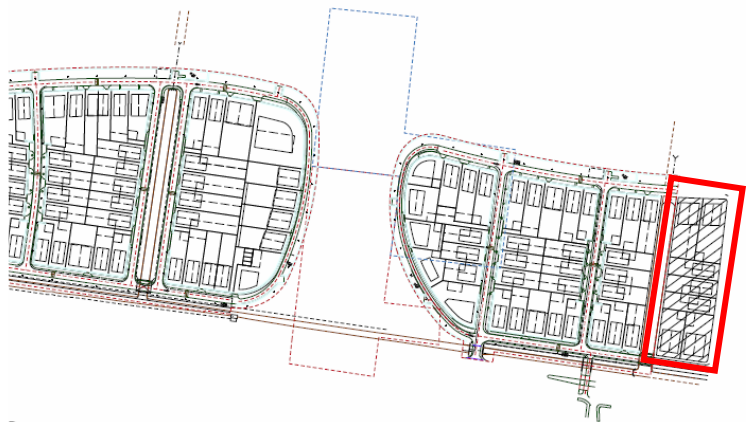
4.1.3 Precisering woningbouwlocatie ParkZuid 2012

In de precisering woningbouwlocatie ParkZuid 2012 (voorheen Burgemeester Middelweerdlocatie) is voor blok 9 het volgende aangepast:

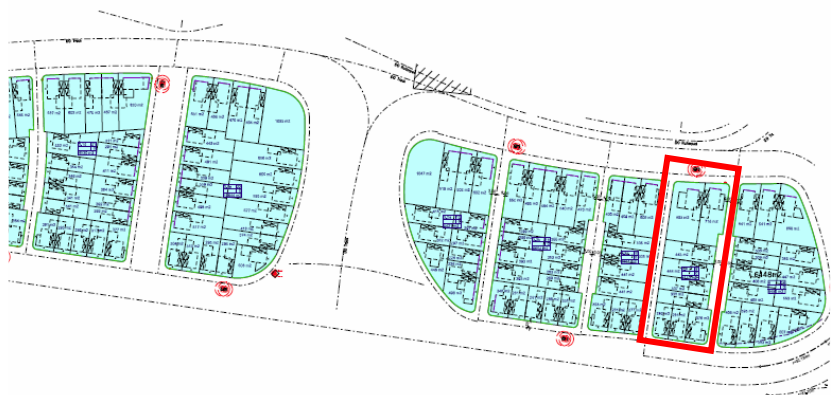
- 9 grondgebonden i.p.v. 7 woningen bestaande uit vrijstaande, 2/1 kapwoning en (met garage) geschakelde woningen;
- Maximale bouwvlakken en rooilijnen zijn nader uitgewerkt;
- Aan- en bijgebouwen liggen achter of tegen de woning aan.

4.4 Stedenbouwkundig plan 2006 vs. Stedenbouwkundig plan 2012

5



2



Figuur 5: Stedenbouwkundig plan 2006 vs. Stedenbouwkundig plan 2012.

5 Precisering blok 9 ParkZuid

In dit hoofdstuk worden de aanvullende en gewijzigde randvoorwaarden aangegeven.

5.1 Randvoorwaarden uit te geven kavel voor bebouwing

1. Bestemmingsplan Leidsche Rijn Park 2006

De bebouwing moet voldoen aan de voorschriften uit het bestemmingsplan Leidsche Rijn Park 2006.

2. Ten opzichte van het Stedenbouwkundige plan Woningbouw rondom Leidsche Rijn Park augustus 2006 en de precisering woningbouwlocatie ParkZuid mei 2012 is dit stedenbouwkundige plan als volgt aangescherpt:

- Situering van de 10 woningen is gewijzigd (geen tweekappers meer, alleen vrijstaand en geschakelde garages).
- Voor de parkrand kavels zijn beletages geen voorwaarde meer, er kan gekozen worden uit een beletage of een extra hoge begane grond.
- Gevels staan op minimaal 2,5 meter vanaf de erfrens.
- De hoekkavels aan de binnenstraten kunnen een element aan zijgevel toevoegen om deze extra te accentueren (opvallende hoekgevel). Dit heeft een diepte van maximaal 0.5 m, beslaat maximaal 30% van het aangegeven bouwvlak en kan reiken tot aan de maximaal bouwhoogte, mits passend in het ontwerp en supervisor akkoord. Hier geldt dus een afwijkende goothoogte t.o.v. de andere aan- en uitbouwen.
- In de voortuinzone mag een erker worden opgenomen met een diepte van maximaal 1 meter, een breedte van max. 50% van de breedte voorgevel en hoogte maximaal 3,1 meter.
- De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen gesitueerd te worden in het bouwvlak van de bijgebouwen volgens de plankaart (figuur 6).

5.2 Parkeren

- Parkeernorm van 1,75 parkeerplaatsen per woning (conform Nota Parkeernormen Fiets en Auto, 22 maart 2013). De normen zijn destijds aangepast na een evaluatie van het functioneren van de normen uit 2008 en zodat dat ze aansluiten bij het beleid en de maatregelen in de nota Stallen en Parkeren. Bij 10 woningen komt dit neer op $17,5 = 18$ parkeerplaatsen.
- Een garage plus twee parkeerplaatsen achterelkaar telt als 1,3 parkeerplaats.

- 10 woningen met elk een garage en 2 parkeerplaatsen achter elkaar betekent $10 \times 1,3 = 13$ parkeerplaatsen.
- Totaal beschikbaar $13 + 5 = 18$.
- In het openbare gebied worden (minimaal) 5 parkeerplaatsen gerealiseerd en hiermee voldoet het plan aan de gestelde parkeernorm.

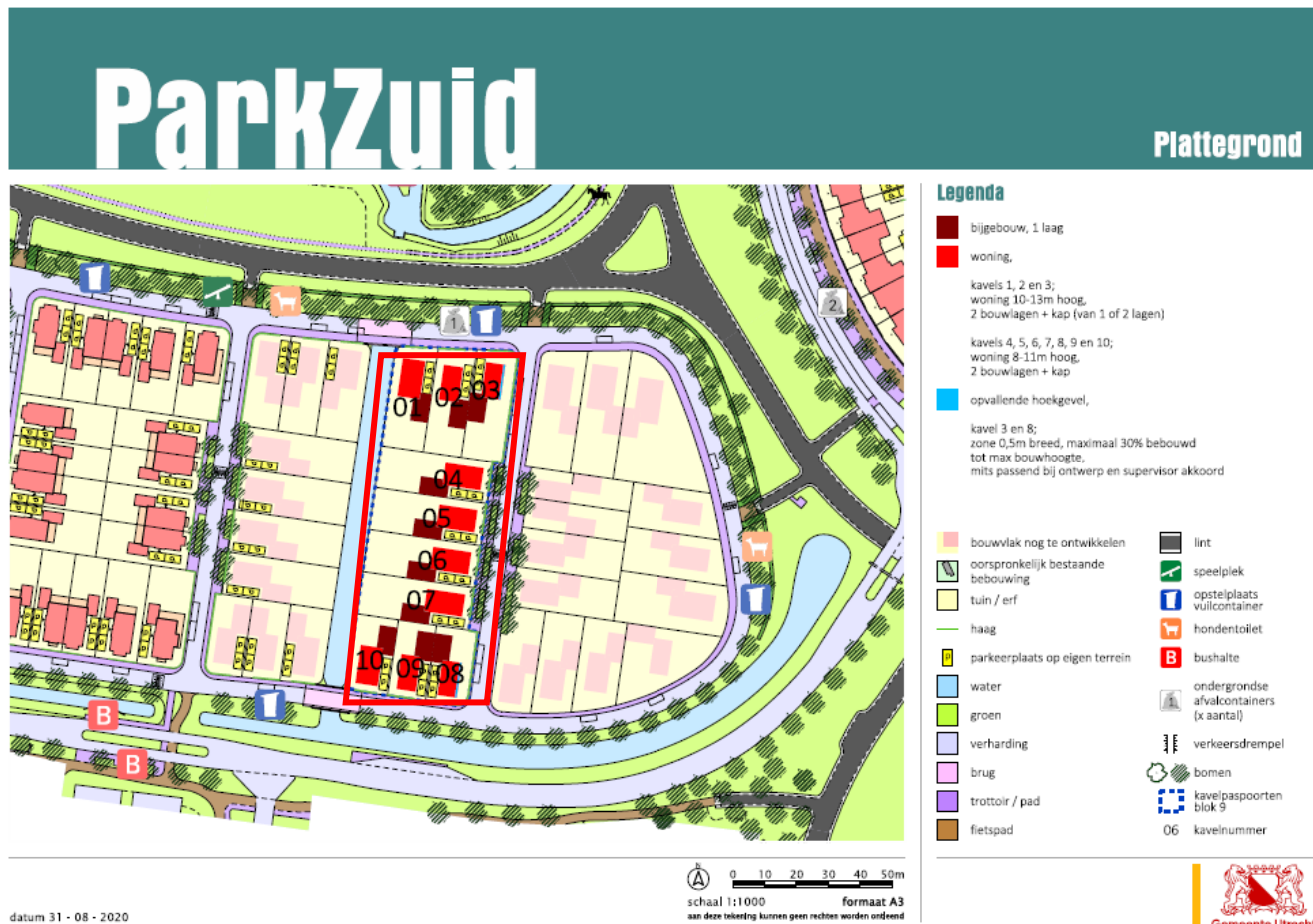
De openbare parkeerplaatsen worden evenredig verdeeld over de Kuinderboslaan en Schrevenboslaan. De parkeerplaatsen worden in de straten aangegeven door afwijkende witte straatstenen. Er is hierbij rekening gehouden met het aantal parkeerplaatsen wat nodig is voor de omliggende blokken. We voldoen aan de parkeernorm zoals gesteld.

5.3 Inrichting openbaar gebied

Voor de locatie ParkZuid blokken 6 t/m 10 is een inrichtingsplan en beplantingsplan gemaakt:

- ParkZuid - blok 6 t/m 10, definitief Inrichtingsplan openbare ruimte 2018, geactualiseerd in 2021.
- Beplantingsplan Park Zuid definitief, d.d. 19 april 2021.

5.4 Plankaart blok 9 ParkZuid



Figuur 6: Plankaart blok 9 ParkZuid.

6 Onderzoek en randvoorwaarden

6.1 Inleiding

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

6.2 Geluidhinder

Woningbouwgebied ParkZuid aan de Burgemeester Middelweerdbaan maakt onderdeel uit van bestemmingsplan Leidsche Rijn Park. Bij de uitwerking van de bouwplannen dient aan de bij het bestemmingsplan geformuleerde geluidseisen te worden voldaan. Deze precisering geeft de resultaten van de geluidstoets van de ontwikkeling van blok 9 in ParkZuid.

Bij het bestemmingsplan zijn door de Provincie Utrecht ontheffingen verleend voor hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde (50 dB(A)). De ontheffing bedraagt maximaal 60 dB(A) etmaalwaarde (cf. de oude Wet geluidhinder). Bij de ontheffing zijn aanvullende randvoorwaarden gesteld. De woningen dienen te beschikken over een geluidsluwe gevel (voorkeurswaarde 50 dB(A) of lager) en aan deze luwe gevel dienen voldoende geluidsluwe ruimtes te zijn gelegen. Daarnaast moeten de nieuwe woningen voldoen aan de eisen voor geluidsisolatie uit het Bouwbesluit.

Het bouwplan is toegevoegd aan het akoestisch rekenmodel waarin de verkeersgegevens conform verkeersmodel VRU3.4 Utr voor het toetsjaar 2030 zijn opgenomen. In het model zijn de woningen van blokken 1 tot en met 8 en blok 10 als reeds gerealiseerd beschouwd. Voor de berekeningen is uitgegaan van toetshoogtes op 2, 5, en 8 meter.

In figuur 7 is de hoogst berekende geluidsbelasting per gevel weergegeven. Deze waarden zijn incl. 5 dB aftrek cf art 110g Wgh (ten tijde van het bestemmingsplan gold artikel 103. Dit artikel heeft dezelfde werking).



Figuur 7: Geluidbelasting Letm vanwege Burgemeester Middelweerdbaan

(incl. 5 dB aftrek cf art 110g Wgh)

In blok 9 bevinden zich drie woningen (aan de Burgemeester Middelweerdbaan) die een geluidsbelasting hebben boven de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde (oranje). De hoogst berekende geluidsbelasting vanwege de Burgemeester Middelweerdbaan bedraagt bij alle drie de woningen 57 dB(A) etmaalwaarde. De maximale ontheffingswaarde van 60 dB(A) etmaalwaarde wordt niet overschreden. Er zijn voldoende ontheffingen beschikbaar bij het bestemmingsplan voor deze woningen. De berekende waarden blijven tevens onder de ambitiewaarde vanuit gezondheid van 63dB(A)¹.

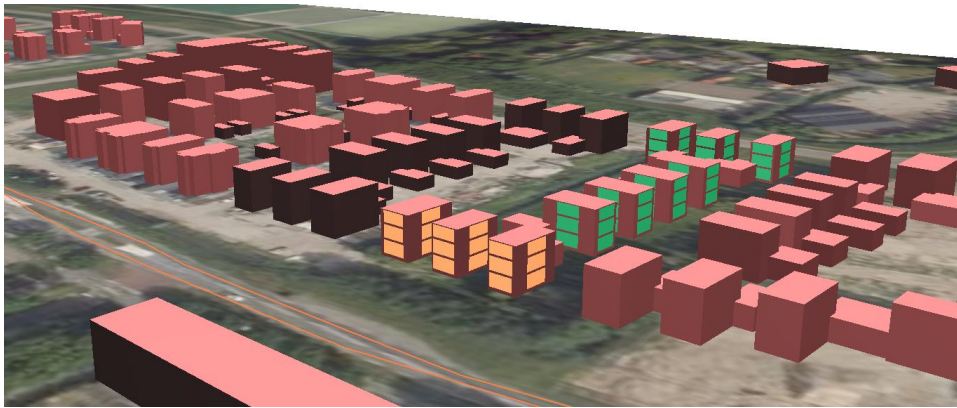
Elke woning heeft een luwe gevel (≤50 dB(A); groen). De Parkzichtlaan en 't Zand zijn niet relevant voor deze woningen. Uit deze berekeningen volgt dat het plan past binnen de voorwaarden voor geluid.

De volgende figuren geven een 3D impressie van de resultaten. Indien de geluidbelasting voldoet aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) zijn de bolletjes groen gekleurd. Geluidbelastingen daarboven hebben een oranje kleur. In figuur 9 zijn de geluidluwe gevels aan de achterzijde duidelijk zichtbaar.

¹ Zoals genoemd in *Actieplan Geluid 2018-2023*, bij hoofdstuk 4 *visie op geluid*.



Figuur 8: Geluidbelasting in Letm vanwege Burgemeester Middelweerdbaan (incl. 5 dB aftrek cf art 110g Wgh) gezien vanaf zuidwesten.



Figuur 9: Geluidbelasting in Letm vanwege Burgemeester Middelweerdbaan (incl. 5 dB aftrek cf art 110g Wgh) gezien vanaf zuidoosten.



Figuur 10: Geluidbelasting in Letm vanwege Burgemeester Middelweerdbaan (incl. 5 dB aftrek cf art 110g Wgh) gezien vanaf noordoosten.

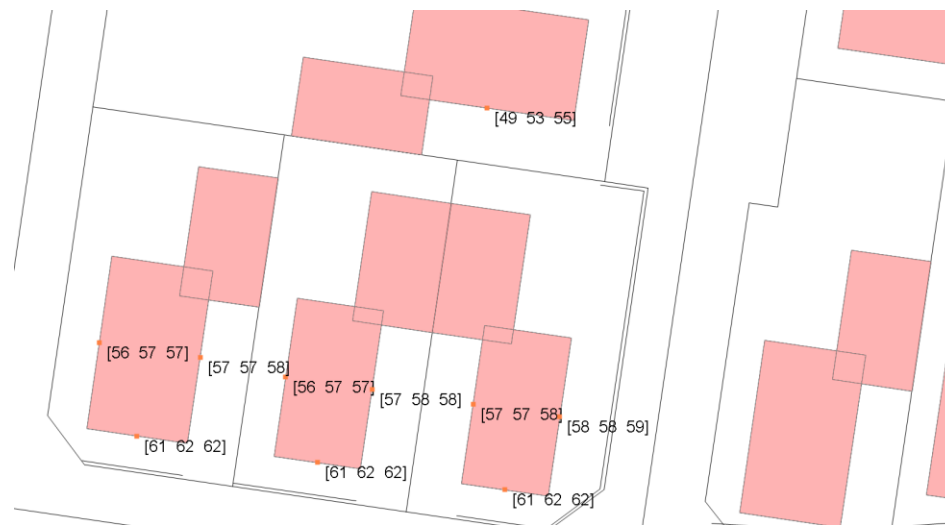
Het binnenniveau van de woningen dient te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit: 33 dB Lden. Voor de bepaling van de geluidwering kunnen onderstaande waarden (in dB Lden, zonder aftrek art. 110g Wgh) worden aangehouden. Bij niveaus boven de 53 dB moeten, bovenop de standaard eisen uit het Bouwbesluit, aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen. Figuur 11 laat de maximale geluidbelasting in Lden² zien (zonder aftrek art. 110g Wgh).

² NB: De geluidbelasting in Lden wijkt af van de etmaalwaarde (Letm). Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was de oude Wet geluidhinder nog van kracht en daarom is eerst getoetst aan de maximale ontheffingswaarde die toen gold, 60 dB(A). Voor de toets van de geluidwering wordt aangesloten bij de actuele eisen in het Bouwbesluit in de huidige dosismaat Lden.



Figuur 11: Geluidbelasting in Lden vanwege Burgemeester Middelweerdbaan (excl. 5 dB aftrek cf art 110g Wgh)

Uit de figuur blijkt dat bij vier woningen, met name de drie die aan de Burgemeester Middelweerdbaan zijn gelegen, de nodige aandacht aan aanvullende geluidsisolerende maatregelen zal moeten worden besteed. Omdat de geluidbelasting vaak per verdieping kan variëren, is in de volgende figuur (voor alleen de oranje punten) de geluidbelasting per verdieping gepresenteerd.



Figuur 12: Geluidbelasting in Lden vanwege Burgemeester Middelweerdbaan (excl. 5 dB aftrek cf art 110g Wgh) voor waarneempunten met overschrijding van 53.5 dB.

6.3 Externe veiligheid

In de omgeving van de planlocatie zijn geen wegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook zijn er op de planlocatie of in de omgeving van de locatie geen bedrijven aanwezig die een risico vormen m.b.t. externe veiligheid (BEVI-bedrijven).

6.4 Groen

Omdat de windsingel onderdeel uitmaakte van de stedelijke groenstructuur (zie hoofdstuk 3) worden er extra groenmaatregelen genomen. De herplantplicht vanwege de bomenkap staan ook deels al in de omgevingsvergunningen (WABO 18-20385 & WABO 19-32625) aangegeven, maar worden hieronder nogmaals toegelicht met aanvullende maatregelen. De herplantplicht geldt voor 163 bomen (WABO 18-20385 & 19-32625). De te compenseren groene waarden van de verdwenen groenstructuur is de ecologische waarde die met name was ontstaan doordat de natuur hier zijn gang kon gaan.

Herplantplicht

Aan de noordzijde van het plangebied is een groene zone gecreëerd langs Het Lint de Meern. In deze strook (3.594 m²) zijn 200 bomen en struiken geplant, waaronder verschillende soorten boomvormers.



Figuur 13: Groenstrook ten noorden van blok 6-10.

Voor ParkZuid, blok 7-10 is een beplantingsplan gemaakt:

- In de verbreding van de Schrevenboslaan tussen de blokken 9 en 10 worden groenstroken aangelegd met daarin 15 verschillende bomen van het soorten Cornus

mas, hoogstam boom (gele kornoelje) (4 stuks), Prunus padus "Albertii" (vogelkers) (4 stuks), Malus "Red Obelisk" (sierappel) (4 stuks) en Crataegus lavallee "Carrieri" (meidoorn) (3 stuks).

- Langs de Rijsterboslaan (tussen blok 6-7) zijn 16 bomen van het soort Malus "Evereste" (sierappel) geplant.
- Langs de Savelseboslaan (tussen blok 7-8) zijn 5 bomen van het soort Magnolia kobus (beverboom) geplant en er worden langs blok 8 nog 7 bomen van de soorten Prunus serrulata "Sunset Boulevard" (sierkers) (3 stuks), Acer campestre "Red Shine" (veldesdoorn) (2 stuks) en Sorbus aucuparia "Edulis" (2 stuks) geplant.
- Er komt een groene omzoming rondom de bouwblokken 6-10 die past bij de oorspronkelijke begroeiing van het gebied. De omzoming is al deels aangelegd enkele jaren geleden.
 - Rond de blokken 6 en 7 zijn 40 bomen van het soort Quercus robur (zomereik), Quercus petraea (winteraik), Robinia pseudoacacia (valse acacia), Fraxinus excelsior (gewone es) en Ulmus "Clusius" (iep) aangeplant.
 - De bestaande bomen worden aangevuld met 55 bomen van de soorten: Tilia cordata "Savaria" (winterlinde), Quercus petraea (winteraik), Quercus robur (zomereik), Styphnolobium japonicum (honingboom) en de Ulmus "Clusius" (iep). De bomen worden in een losser verband geplant.
 - Hagen gemengd van de soorten: 30% meidoorn, 30% sleedoorn en 40% veldesdoorn.
- Buiten de omzoming, in de groenstrook, nabij blok 6 worden 10 bomen geplant van de soorten Ulmus leavis (fladderiep), Populus tremula (ratelpopulier) en de Salix caprea (boswilg)
- Er wordt een beeldbepalende boom geplant nabij blok 10 en de entree van het Maximapark. De supervisor van het Maximapark, West8, heeft aangegeven dat dit een boom kan zijn met een flinke omtrek (ca. 40-45 cm). Als soort wordt gedacht aan een tamme kastanje (Castanea sativa).

Groencompensatie

- Rondom de (ondergrondse) vuilcontainers worden hagen geplant.
- Tussen de uitgeefbare kavels en het openbaar gebied worden ligusterhagen geplant volgens de hagenregeling.
- Langs beide zijden van de watergang tussen blok 8 en 9 en de aan één zijde van de watergang langs de burgemeester Middelweerdlaan zijn natuurvriendelijke oevers (plasbermen) aangelegd. In natuurvriendelijke oevers is er een geleidelijke overgang van water naar land, waardoor er variatie is in waterdiepten. Hierdoor verbetert de

ecologische waterkwaliteit omdat er een diversiteit aan oeverplanten, waterplanten en diersoorten kan voorkomen. De plasbermen worden, op strategische plekken, voorzien van oeverplanten (gele lis, lisdodde, grote wederik, grote kattenstaart, mattenbies) geplant in voorgekweekte manden.

- De watergang langs de Middelweerdbaan wordt zodanig beheert dat de grote kaardebol en de zwanenbloem de kans krijgen zich te ontwikkelen. Langs de over aan de zijde van de Burgemeester Middelweerdbaan worden oevermatten aangebracht.
- Buiten de groene omzoming wordt het gras extensief gemaaid. Langs het lint wordt een strook van 1 meter intensief gemaaid.
- Aan de westzijde van het bouwplan worden een paar kleine bosjes opgenomen met bosplantsoenheesters om het beeld van de noordwestzijde door te zetten en met de heesters extra ecologische diversiteit te creëren.
- Om te zorgen dat de tjiftjaf en de merel, ook nog genoeg alternatieven hebben om te broeden, na afronding van de werkzaamheden zal rondom de groenstrook rondom de RijnWaarde (Maximapark-Alendorperweg) als compensatiegebied dienen.
- Alle woningen hebben minimaal 1 ingebouwde verblijfplaats voor de gierwaluw of huismus en 1 ingebouwde verblijfplaats of entreesteen voor vleermuizen.