



# Christiaan Krammalaan 2-10

## Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

# Colofon

## Projectteam

Kilian Lode  
Natasja Eisenberger  
Jamal Belkasm  
Arjen Spijkerman  
Gijs Wanders  
Anna Zuidmeer  
Willemijn Koppelaars  
Thomas Nouws  
Thijs Meeuws  
Imco Visser  
Marijke Weijnands

Stedenbouw - Ontwikkelorganisatie Ruimte  
Mobiliteit - Ontwikkelorganisatie Ruimte  
Wonen - Ontwikkelorganisatie Ruimte  
Landschap - Ontwikkelorganisatie Ruimte  
Economische Zaken - Ontwikkelorganisatie Ruimte  
Gezonde Leefomgeving - Co-Creatie en Wijken  
Groen - Ontwikkelorganisatie Ruimte  
Duurzaamheid - Ontwikkelorganisatie Ruimte  
Duurzaamheid - Ontwikkelorganisatie Ruimte  
Klimaatadaptatie - Stadsbedrijven  
Grondzaken - Ontwikkelorganisatie Ruimte

## Projectmanagement

Twan Seton  
Liesbeth Tol- van Lee

Projectmanager - Ontwikkelorganisatie Ruimte  
Project assistent - Ontwikkelorganisatie Ruimte

## Opdrachtgever

Kim de Leeuw

Gebiedscoördinator - Ontwikkelorganisatie Ruimte

## Grafische realisatie

DDK, Utrecht

## Versiedatum

April 2026

## Bestuurlijke besluitvorming

14 april 2026

## Bezoekadres

Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

## Postadres

Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

## Telefoon

14 030

# Inhoudsopgave

<b>Colofon</b>	<b>2</b>	<b>4. Onderzoek en haalbaarheid</b>	<b>28</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>	4.1 Geluidhinder	28
1.1 Aanleiding	4	4.2 Luchtkwaliteit	29
1.2 Initiatief	4	4.3 Omgevingsveiligheid	29
1.3 Doel	5	4.4 Trillingen	30
1.4 Aanduiding plangebied	6	4.5 Geurhinder	30
1.5 Leeswijzer	6	4.6 Bedrijven en milieuzonering	30
<b>2. Huidige situatie</b>	<b>7</b>	4.7 Archeologie en monumenten	30
2.1 Eigendomssituatie	7	4.8 Bodemkwaliteit	31
2.2 Omgevingsplan	8	4.9 Water	31
2.3 Functies	9	4.10 Natuur	31
2.4 Ruimtelijk	10	4.11 Kwaliteit van de leefomgeving	32
2.5 Verkeer en parkeren	11	4.12 Duurzaamheid en gezondheid	32
2.6 Openbare ruimte	11	4.13 Milieueffectrapportage	33
<b>3. Beleid, uitgangspunten en onderbouwing</b>	<b>12</b>	4.14 Kabels en leidingen	34
3.1 Beleid	12	4.15 Afvalinzameling	34
3.2 Functies	12	4.16 Riolering	34
3.3 Ruimtelijk	14	<b>5. Uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
3.4 Verkeer en parkeren	19	5.1 Economische uitvoerbaarheid	35
3.5 Openbare ruimte	21	5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
3.6 Groen en ecologie	22	<b>6. Verantwoording proces</b>	<b>36</b>
3.7 Duurzaamheid	23	6.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	36
3.8 Gezonde leefomgeving	26	<b>7. Vervolgtraject</b>	<b>37</b>
		7.1 Planproces	37
		7.2 Planning	37

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft de herontwikkeling van de kantoorlocatie aan de Christiaan Krammlaan 2-10 te Utrecht. Eigenaar Post Participaties B.V. wil het bestaande kantoorpand op circulaire wijze slopen en hierna ter plaatse nieuwe woon- en werkfuncties realiseren. Het college van burgemeester en wethouders heeft in september 2022 het intentiedocument (IDOC) vastgesteld en in april 2024 de Programmatische Uitgangspunten PUp) vastgesteld.

## 1.2 Initiatief

### **Gebouwen**

Het voornemen is om aan de Christiaan Krammlaan 2-10 het huidige kantoorgebouw te slopen en daarvoor in de plaats een gebouw met woonfuncties en commerciële functies te realiseren.

De nieuwe bebouwing wordt in een V-vorm gesitueerd en zal bestaan uit twee losstaande bouwblokken. Hiervan komt één kleiner bouwblok in het zuidoosten van het plangebied langs de zijde van de Christiaan Krammlaan. Dit bouwblok zal bestaan uit drie bouwlagen, bestaand uit acht vrije sector koopwoningen (ca. 115 m<sup>2</sup> GBO). Het andere bouwblok komt deels in het zuidwestelijke deel van het plangebied, waarbij deze een hoogteaccent krijgt met tien bouwlagen. Hierbij zijn de eerste drie bouwlagen bestemd voor commerciële functies. De verdiepingshoogten van deze bouwlagen worden ruimer ingevuld, zodat er flexibiliteit ontstaat voor het gebruik, nu en in de toekomst. In de bovenste bouwlagen komen betaalbare koopappartementen (minimaal 50 m<sup>2</sup> GBO) en vrije sector koopappartementen (ca. 70 m<sup>2</sup> GBO). Dit bouwblok gaat verder langs het spoor met een lagere hoogte van vier bouwlagen. In dit deel van het bouwblok wordt de begane grond ingericht voor commerciële functies en in pandige, collectieve fietsenstallingen. De overige bouwlagen in dit blok zijn bestemd voor sociale huurwoningen (ca. 50 m<sup>2</sup> GBO).

### **Parkeren**

De benodigde parkeerplaatsen komen grotendeels op eigen terrein. Daarnaast zijn er nog parkeerplaatsen voor bezoekers en plekken voor deelauto's op straat.

Het fietsparkeren zal grotendeels inpandig plaatsvinden.

### **Buitenruimte/ openbare ruimte**

Het gebied tussen de nieuwe bouwblokken wordt ingericht als parkeerterrein volgens het inrichtingsprincipe "groen, tenzij". De insteek is om waar mogelijk bomen aan te planten en te werken met halfverharding.

Als onderdeel van de ontwikkeling krijgt het speelveld ten westen van het beoogde hoogteaccent een kwaliteitimpuls en mogelijk een waterbergende functie. Er wordt ruimte gereserveerd voor een looproute langs het spoor tussen de Mr. Tripkade en de Gisbert Bromlaan. De aanleg van deze route valt buiten deze ontwikkeling, maar de ontwikkeling moet geen belemmering hiervoor vormen. De bebouwing heeft een voorzijde aan deze loopverbinding. Tussen het hoogteaccent en de stadswoningen komt een centrale (gebouwde) entree. Naast de benodigde technische installaties op het dak wordt het resterende dakoppervlak benut voor PV-panelen. Ruimte die op het dak overblijft, wordt groen ingericht.

## **1.3 Doel**

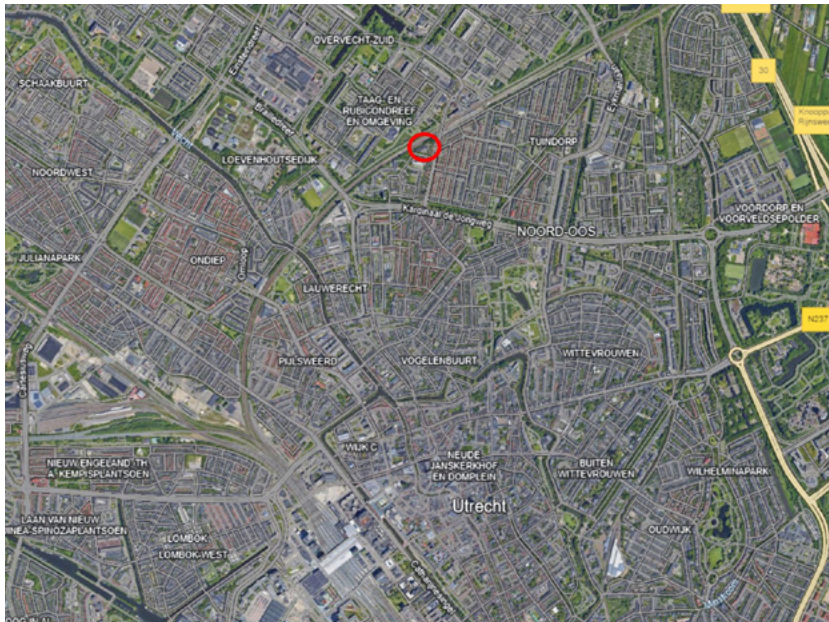
De bouwvelop heeft tot doel de ruimtelijke- en programmatische uitgangspunten vast te leggen in woord en beeld. Na vaststelling van de bouwvelop door het college van B&W van de gemeente Utrecht, vormt deze het kader waarbinnen de initiatiefnemer de ontwikkelingsplannen verder kan uitwerken tot een concrete aanvraag om af te wijken van het nu geldende planologisch regime.

## 1.4 Aanduiding plangebied

De Christiaan Krammlaan 2 t/m 10 ligt in de buurt Tuindorp-West in de Utrechtse wijk Noordoost. De Christiaan Krammlaan ligt haaks op de Meester Tripkade en grenst aan de spoorlijn Utrecht – Hilversum/ Amersfoort. Aan de overkant van de straat bevindt zich de onderwijsinstelling OPDC. Het treinstation Utrecht-Overvecht ligt op ca. 250 m (c.q. 5 min loop)afstand. Het plangebied van deze bouwenvelop heeft een oppervlakte van 3.270 m<sup>2</sup>.

De volgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.

Figuur 1: Globale ligging, plangebied rood omcirkeld (bron: Google Earth).



Figuur 2: Een luchtfoto van het plangebied gelegen tussen de Christiaan Krammlaan, het spoor en de Mr. Tripkade. Het plangebied is zwart omlijnd.



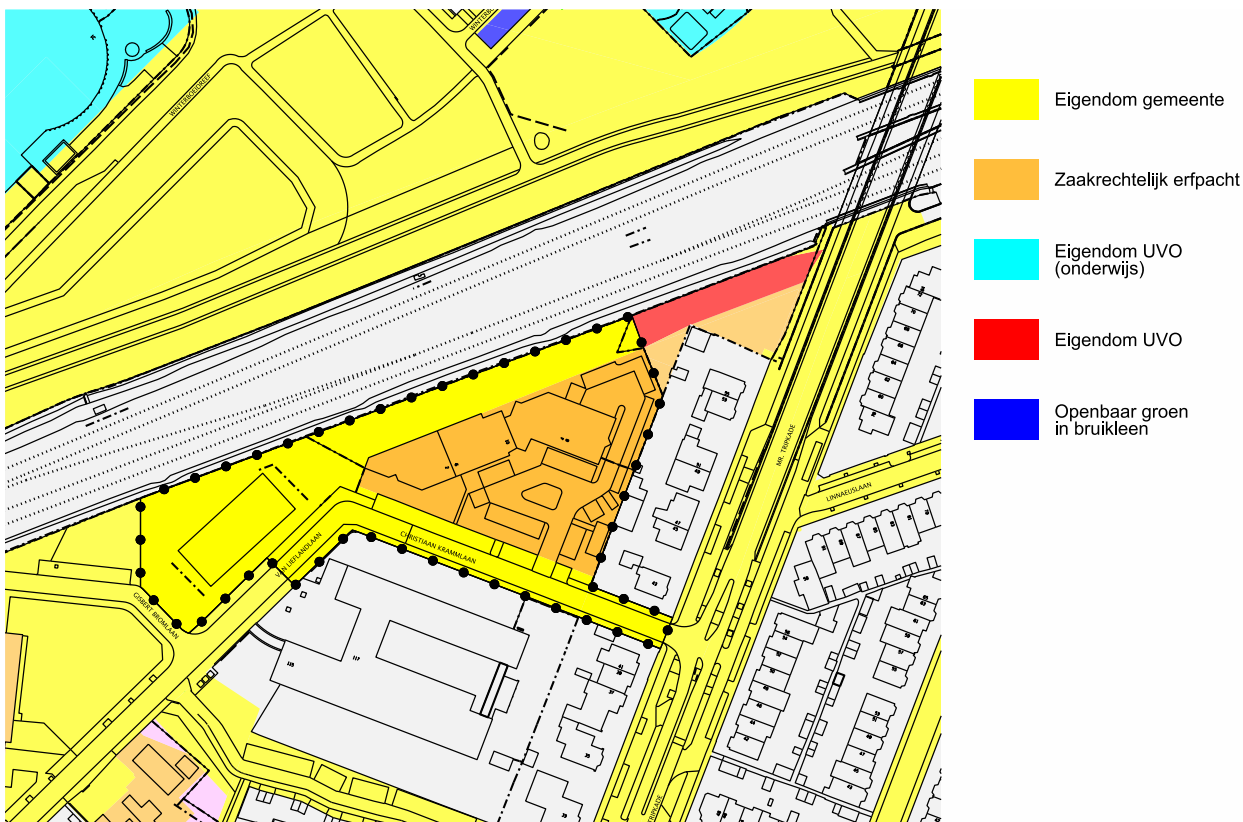
## 1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk gaan we in hoofdstuk 2 in op de huidige situatie van het plangebied. De randvoorwaarden en eisen voor dit initiatief staan in hoofdstuk 3 (Beleid, Uitgangspunten en Onderbouwing). Hier beschrijven we ook hoe de randvoorwaarden en eisen verwerkt zijn. De voor de planlocatie benodigde onderzoeken en de haalbaarheid van aspecten die verband houden met de fysieke leefomgeving bespreken we in hoofdstuk 4, daarbij behandelen we ook de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt het samenwerking- en participatieproces beschreven en hoofdstuk 7 gaat in op het vervolg.

## 2. Huidige situatie

### 2.1 Eigendomssituatie

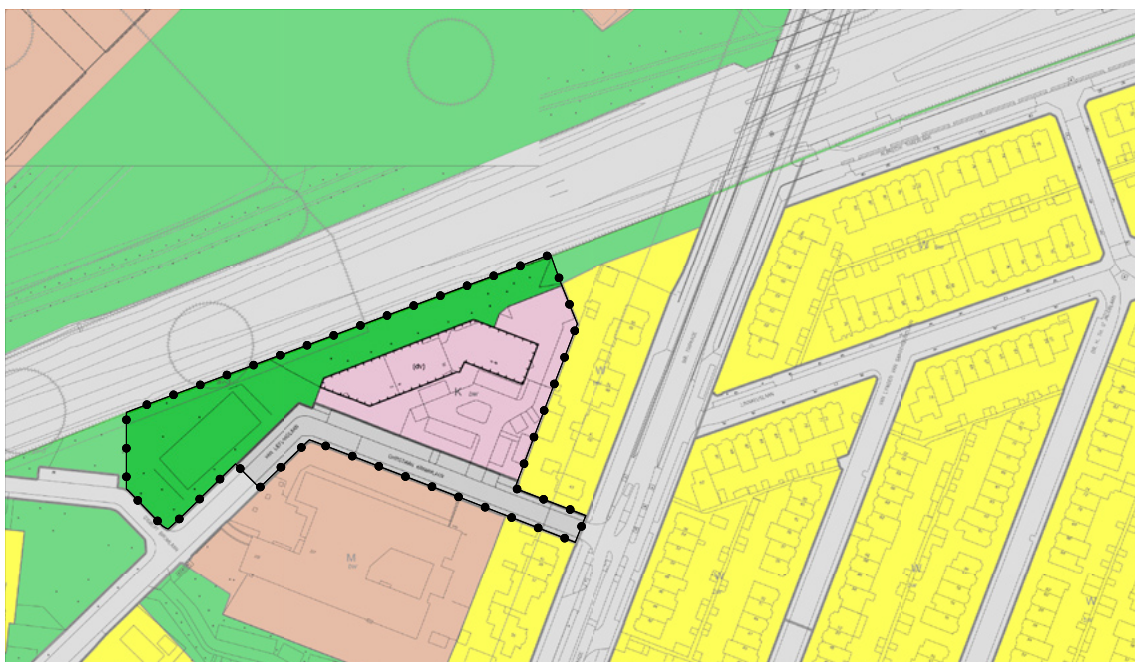
Post Participaties BV is de eigenaar van het bedrijfsverzamelgebouw en verhuurt het als kantoor- en dienstverleningsruimte. De (groene) openbare ruimte is eigendom van de gemeente.



Figuur 3: Eigendomssituatie: de verschillende kleuren geven aan welke grond in eigendom is van de gemeente. Witte vlekken zijn in particulier eigendom. Het plangebied zwart is omkaderd met bolletjeslijn.

## 2.2 Omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Sindsdien heeft de gemeente Utrecht één ruimtelijk plan, namelijk het Omgevingsplan gemeente Utrecht. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een definitief deel. Alle voorheen geldende bestemmingsplannen zijn onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de



Figuur 4: Uitsnede omgevingsplan. 'Chw bestemmingsplan Tuindorp'. De verschillende bestemmingen zijn aangegeven in de kleuren grijs (verkeer), geel (wonen), groen (groen) en bruin (maatschappelijk). Plangebied zwart omkaderd.

gemeente Utrecht. Voor de locatie gelden de functieregels van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Tuindorp', vastgesteld op 21 september 2023. De volgende afbeelding toont een uitsnede van dit bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan heeft het huidige gebouw de bestemming 'Kantoor'. Daarnaast zijn op de begane grond activiteiten toegestaan die overeenkomen met de openingstijden van winkels die publiek trekken, zoals dienstverlening. Het groen in het plangebied is onderdeel van de hoofdgroenstructuur.

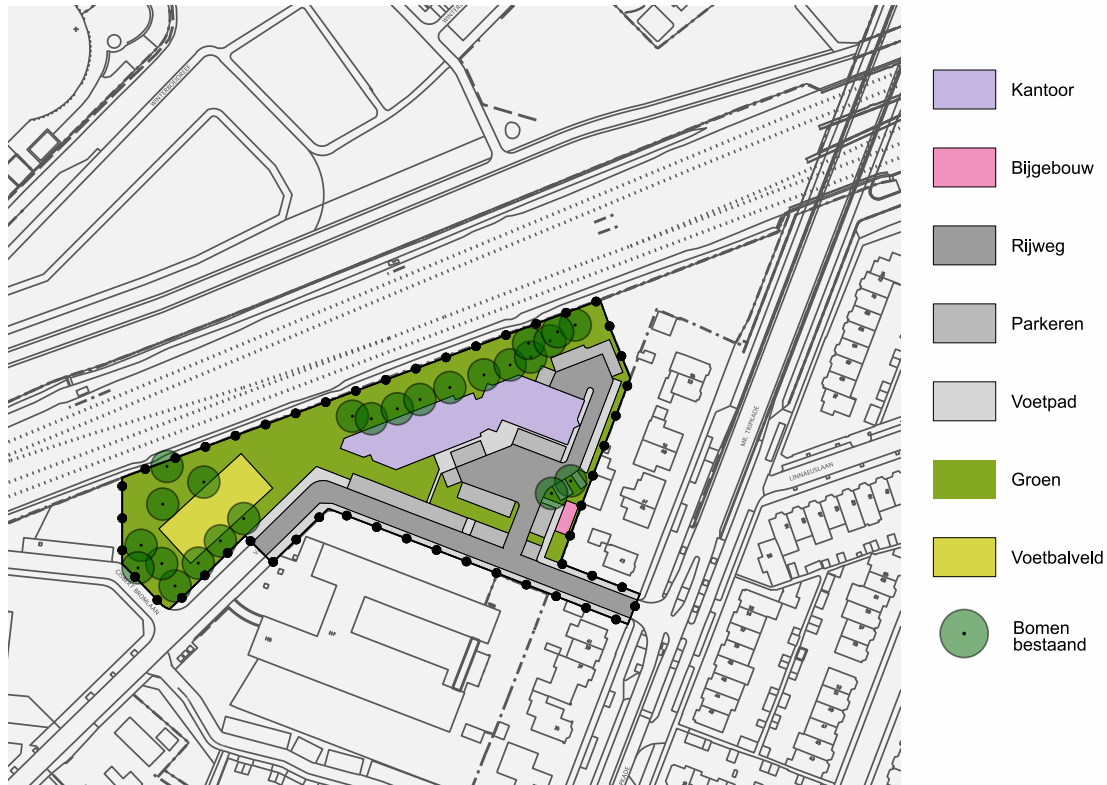
Daarnaast geldt het definitieve deel van het omgevingsplan, waarin algemene regels zijn opgenomen. Deze algemene regels hebben betrekking op bijvoorbeeld het (ver)bouwen van (hoofd)gebouwen. De algemene regels voor de activiteit bouwen staan in hoofdstuk 4 van het omgevingsplan, de algemene regels voor de activiteit gebruik staan in hoofdstuk 6 van het omgevingsplan.

Er gelden twee gebiedsaanwijzingen voor deze locatie, namelijk 'archeologische verwachting – 5' en 'bebouwingscontour houtkap'. De regels hiervoor staan in hoofdstuk 7 van het omgevingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet de procedure voor een wijziging omgevingsplan of voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (bopa) doorlopen worden. De initiatiefnemer heeft gekozen voor de bopa.

## 2.3 Functies

Momenteel is het pand aan de Christiaan Krammlaan 2-10 in gebruik door Stichting Accessibility, Humanitas Utrecht en SeniorWeb. Deze bedrijven huren de kantoorruimten in het bestaande pand. Aan de voorzijde van het gebouw zijn voor deze kantoren parkeerplekken aanwezig. Achter en naast het gebouw is groen met bomen en een klein voetbalveld.



Figuur 5: Kaart bestaande situatie: Plangebied zwart omkaderd.



Figuur 6: Stedenbouwkundige structuur Van Lieflandlaan, een schematische weergave van het plangebied en omgeving met in verschillende kleuren aangegeven wat de stedenbouwkundige structuur is.

## 2.4 Ruimtelijk

Het huidige pand bevindt zich in het gebied Van Lieflandlaan. Het is een diverse buurt met verschillende stedenbouwkundige typologieën en tijdslagen. De buurt bestaat uit een rijtje jaren '30 twee-onder-een-kapwoningen aan de Meester Tripkade, naoorlogse schoolgebouwen, het Van Liefland-complex, een stadsvernieuwingsbuurtje met een woonwagencamp uit eind jaren '80 en het meest recente stedelijke inbreidingsproject, Van Liefland Park. Het bestaande kantoorgebouw dateert uit de jaren '90 en ligt parallel aan de spoorlijn, wat afwijkt van de stedenbouwkundige structuur van het gebied.

Figuur 7: Impressie huidige situatie, Foto van het huidige gebouw en parkeerterrein, gezien vanaf de C. Krammalaan (bron: Google Earth).

Het bestaande pand heeft een haakvormige opzet die een parkeerterrein omringt, dat primair georiënteerd is op de Krammalaan. Het gehele kantoorpand bestaat uit twee bouwlagen en heeft een technische installatie op het dak. Verder bestaat dit dak voornamelijk uit bitumen en de gevels bestaan voornamelijk uit baksteen en glas. De entree van het pand is herkenbaar door glazen blokken. De afstand van het gebouw tot de Christiaan Krammalaan en de eenvoudige kantoorfunctie zorgen ervoor dat er 's nachts geen ogen op straat zijn, wat door de buurt als sociaal onveilig wordt ervaren. Er is 's nachts geen zicht op de achterzijde (spoorzijde) van het pand, wat onder andere heeft geleid tot graffiti op de gevel. Figuur 7 toont een impressie van de huidige situatie.

## 2.5 Verkeer en parkeren

In het plangebied geldt betaald parkeren (zone B). Er is een openbaar parkeerterrein met ca. 34 plekken bij het huidige gebouw. Daarnaast zijn er nog parkeerplaatsen langs de Christiaan Krammlaan en twee oplaadpunten voor elektrische auto's. In het plangebied zijn geen fietsparkeerplekken.

Het plangebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte aan de Meester Tripkade ligt op ca. 100 m loopafstand. Verder ligt het treinstation Utrecht Overvecht op ca. 250 m loopafstand. In de huidige situatie komt het merendeel van het fiets- en autoverkeer vanaf de Meester Tripkade.

## 2.6 Openbare ruimte

Het plangebied ligt aan de westkant van Tuindorp. Deze buurt heeft een compacte en groene opzet met rijwoningen en gestapelde woningen. Het plangebied is later ontwikkeld dan de rest van Tuindorp heeft daardoor een andere stedenbouwkundige opzet. Dit geldt ook voor de buitenruimte. Het plangebied heeft bredere straatprofielen dan de woonstraatjes in Tuindorp. Die woonstraatjes ogen smaller doordat het stedelijke weefsel daar dicht is én omdat aan beide zijden van de straat geparkeerde auto's staan. In vergelijking daarmee zijn de straten in het plangebied ruimer en overzichtelijker opgezet.

De Christiaan Krammlaan heeft een 50km/h rijbaanprofiel en sluit aan op de Meester Tripkade. Langs de weg zijn parkeerplaatsen. Aan de overkant van het plangebied ligt het OPDC, een onderwijsvoorziening. Dit complex is naar binnen gekeerd en gaat geen relatie aan met de buitenruimte. Om het gebouw heen ligt gras en staan sparren. Ook de woningen met gesloten tuinen en schuren geven

niet het gevoel van een woonbuurt. De gebouwen liggen in het groen. Langs het spoor loopt een groenzone en aan de westkant ligt een grasveld met trapveldje.



Figuur 8: Afbeelding huidige situatie: entree Christiaan Krammlaan vanaf de Meester Tripkade, foto van de kruising Mr.Tripkade - C. Krammlaan met zebrapaden, een bushalte en eengezinswoningen. (bron: Google Earth).

## 3. Beleid, uitgangspunten en onderbouwing

### 3.1 Beleid

De uitgangspunten in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op het vastgestelde Utrechtse beleid op de diverse thema's. Alle vastgestelde beleidsnota's, visies en koersdocumenten zijn te vinden in de [Omgevingsvisie | gemeente Utrecht](#).

#### **Programma van uitgangspunten (PUp)**

Voor het bepalen van de uitgangspunten in deze bouwvelop zijn de eerder vastgestelde programmatische uitgangspunten als basis gehanteerd.

### 3.2 Functies

#### **Uitgangspunten**

De beoogde bebouwing biedt ruimte voor 60 wooneenheden en 1.400 m<sup>2</sup> BVO voor commerciële functies (zoals kantoren en dienstverlening). Hierna volgen de uitgangspunten voor de functies in de beoogde bebouwing.

#### **Programma wonen**

- Minimaal 40% van de woningen is bestemd voor sociale huur, 24 woningen. Deze woningen (appartementen) met een minimale gebruiksoppervlakte (GBO) van ca. 50 m<sup>2</sup>, worden verhuurd door een woningcorporatie.
- Minimaal 35% van de woningen is bestemd voor betaalbare koop, dat zijn 21 woningen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de betaalbare koopwoningen voldoen aan ten minste de Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030'. Hierdoor gelden er onder meer een vergunningsplicht met inkomensgrenzen, een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding van 5 jaar, waardoor de woning in die periode in hetzelfde prijssegment blijft. Daarnaast hebben de betaalbare koopwoningen een metrage van minimaal 50 m<sup>2</sup> GBO.
- 25% van de woningen is bestemd voor de vrije sector, 15 koopwoningen. De vrijesectorwoningen worden aangeboden als koopwoningen, waarvan 7 appartementen van ca. 70 m<sup>2</sup> GBO en 8 (grondgebonden) stadswoningen van ca. 115 m<sup>2</sup> GBO.
- Alle woningen krijgen een eigen, geluidluwe, privé buitenruimte.
- Rolstoelgebruikers kunnen de woningen betreden.

### **Programma commerciële functie**

- In de ontwikkeling komt ca. 1.400 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) aan commerciële functies (waaronder kantoor en dienstverlening).
- Vanwege de gewenste toekomstbestendigheid van de commerciële functies in het complex, wordt waar mogelijk (in relatie tot interne routing en aansluiting op de openbare ruimte), bekeken of de commerciële ruimten opgedeeld kunnen worden in kleinere units. Dit zorgt voor flexibiliteit en toekomstbestendigheid van de functies.
- De minimale bruto verdiepingshoogte van de commerciële ruimten is 3,6 m. Dit versterkt de flexibiliteit voor het gebruik, nu en in de toekomst.
- Het beoogde gebruik van de commerciële ruimte is kantoor/ bedrijvigheid in de ruimste zin van het woord. Ook een kleine daghorecavoorziening is een denkbare invulling van de functie. De ontwikkelaar doet hier een haalbaarheidsonderzoek naar in de volgende fase.
- De initiatiefnemer onderzoekt in de volgende fase de mogelijke inzet van een community-manager voor de ondernemers in het complex (als dit past bij het type en aantal ondernemingen in het nieuwe pand), die zorgt voor synergie tussen diverse ondernemers.
- Alle woningen hebben de mogelijkheid voor beroep aan huis. Hiermee zijn de woningen flexibel en toekomstgericht, waardoor zij inspelen op een eventuele thuiswerkbehoefte van bewoners, zoals zzp'ers of werknemers in loondienst.

### **Onderbouwing**

Bij het bepalen van het programma van het initiatief is extra aandacht geschonken aan de volgende onderdelen:

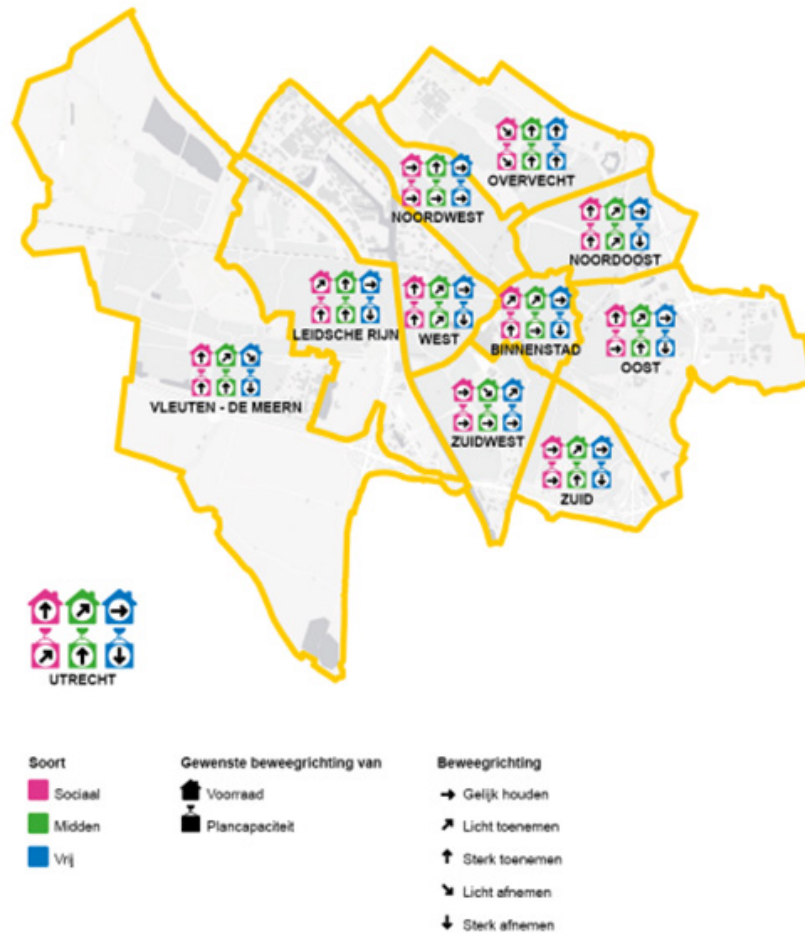
#### **Wonen**

De sociale huurvoorraad in Utrecht is de afgelopen jaren onvoldoende meegegroeid met de groei van de stad, met name in Noordoost. Daarnaast is ook het middensegment gekrompen. Utrecht heeft de ambitie om de woningvoorraad in 2040 voor 60% uit betaalbare woningen (35% sociale huur + 25% middensegment) te laten bestaan. Hiermee dragen we bij aan een gemengde woningvoorraad en Utrecht als ongedeelde stad.

#### **Voorraad in Noordoost**

Het aandeel sociale huurwoningen in Noordoost is laag ten opzichte van andere wijken in Utrecht. 18% van de woningen in Noordoost is een sociale huurwoning, terwijl dit voor heel Utrecht ruim 33% is. Ongeveer 48% van de woningen in Noordoost is een dure koopwoning, terwijl dit segment in heel Utrecht 34% bedraagt. Noordoost heeft weinig betaalbare koopwoningen. Indien mogelijk en wenselijk kunnen sommige projecten ook inzetten op het toevoegen van betaalbare koopwoningen, om zo te proberen de doorstroom te bevorderen, zodat grotere woningen in de wijk vrijkomen. Op dit moment wonen er veel alleenstaanden in grote woningen in Noordoost.

Figuur 9: Gemengde wijken in prijs-categorieën - beweeg-richtingen per wijk



### Wenselijkheid

Op basis van de analyse uit de Beleidsnota Wonen, zouden in Noordoost vooral meer sociale huurwoningen en middenhuurwoningen/betaalbare koopwoningen moeten komen, wat de doorstroom in de wijk bevordert. Dit programma voor de ontwikkeling aan de Krammalaan 2-10, waarin 40% van de woningen sociaal is en 35% betaalbare koop, geeft uitvoering aan de eisen zoals opgenomen in de nieuwe Beleidsnota wonen. De woningen (zowel sociaal als betaalbare koop) zijn minimaal 50 m<sup>2</sup> GBO. Daarmee voegen we kwalitatief goede woningen toe. Rolstoelgebruikers kunnen de woningen betreden. Door de woningen aantrekkelijk te maken voor ouderen ontstaat een verhuisstroom die onderaan de streep woningen vrijmaakt voor andere doelgroepen.

### Funciemenging

Door het mengen van kantoor- en woonfuncties krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls en blijft het de hele dag levendig en in gebruik. Hiermee verbetert zowel de leefbaarheid als de sociale veiligheid van het plangebied.

## 3.3 Ruimtelijk

### Uitgangspunten

De ruimtelijke opgave voor dit initiatief bestaat uit het inpassen van de nieuwbouw binnen de bestaande bebouwingsstructuur, samen met het reserveren van ruimte voor een looproute aan de achterzijde (spoorzijde) en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Hierbij moet rekening worden gehouden met de bestaande bebouwing.

### **Stedenbouw**

- De nieuwbouw bevindt zich in het aangegeven bouwvlak en is niet hoger dan de maximale bouwhoogten op de uitgangspuntenkaart. De maximale bouwhoogten zijn aangegeven met het aantal bouwlagen.
- De bebouwing heeft een getrapte opzet die aan de oostzijde met maximaal vier bouwlagen aansluit op de bebouwing aan de Meester Tripkade, met een hoogte-accent van maximaal tien bouwlagen. De stadswoningen aan de Krammlaan hebben maximaal drie bouwlagen.
- Het hoogteaccent bestaat uit twee delen: het kantoorgedeelte en het woongedeelte. Het kantoorgedeelte sluit qua hoogte aan op de bestaande bebouwingshoogte van de straat. Het woongedeelte wordt terugliggend of als een onderscheidend volume van het kantoorvolume vormgegeven. Zo wordt het accent op een natuurlijke manier onderdeel van de straatwand en is het passend binnen de ruimtelijke context.
- Vanwege het voorziene hoogteaccent is een windonderzoek uitgevoerd. Windhinder veroorzaakt door het gebouw wordt bij voorkeur opgelost door een goede positionering van volumes en/of de vorm van het gebouw (zoals rondingen of setbacks). Dit is een ontwerpogave die in de volgende fase wordt opgepakt.
- Het gebouw is alzijdig georiënteerd met rondom het gebouw zoveel mogelijk ingangen en verblijfsruimten in de plint. De prioriteit voor het creëren van verblijfsruimten ligt aan de Christiaan Krammlaan. Aan de spoorzijde kunnen andere functies komen zolang de uitstraling van het pand aan deze zijde zo veel mogelijk open is.
- Het gebouw heeft een zorgvuldige invulling van de plint ter bevordering van een levendige, nette en veilige omgeving.
- De ontwikkeling moet geen belemmering vormen voor de mogelijke toekomstige looproute langs het spoor naar station Overvecht. De bebouwing heeft een voorzijde aan deze potentiële loopverbinding.
- De parkeerplaatsen komen op het binnenterrein.
- Er worden waar mogelijk bomen op het binnenterrein geplaatst om de privacy van huidige en nieuwe bewoners te waarborgen.
- De woningen aan de oostzijde van het pand worden zo optimaal mogelijk ontworpen om de privacy voor huidige en toekomstige bewoners te waarborgen. De oriëntatie van balkons moet zo min mogelijk gericht zijn op de huidige bebouwing.
- Installaties mogen op het dak worden geplaatst, uit het zicht van de openbare ruimte, centraal en geclusterd op het dakvlak. Aanzuiginstallaties ten behoeve van luchtverversing zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied.
- Een benodigde (buurt) traforuimte en andere technische installaties worden inpandig gerealiseerd.
- De totale oppervlakte van het dak wordt benut voor de technische installatie en pv panelen. Ruimte die op het dak overblijft, wordt groen ingericht.
- Hoogteverschillen tussen bebouwing van (privé) buitenruimten bij gebouwen en openbare ruimten worden op eigen perceel opgelost.
- Er komt groene beplanting tegen de gevels als beëindiging van de bouwblokken aan het spoor, aan de zijde van de Mr. Tripkade.
- Eisen voor gemeenschappelijke afvalruimte worden in de volgende fase uitgewerkt.



Figuur 10: Uitgangspuntenkaart Christiaan Krammalaan 2-10 (bron: Gemeente Utrecht).

Figuur 11: Introduceren van een stedenbouwkundige typologie ter verbetering van de leefbaarheid van de buurt.

### Welstandsnota

De Welstandsnota Utrecht onderscheidt de beleidsniveaus: open, respect en behoud. Voor het plangebied geldt volgens de beleidskaart het beleidsniveau 'open'. Dit betekent dat zowel verandering als handhaving van het bebouwingsbeeld mogelijk is, zowel qua structuur als architectuur, mits de landschappelijke waarden behouden blijven.

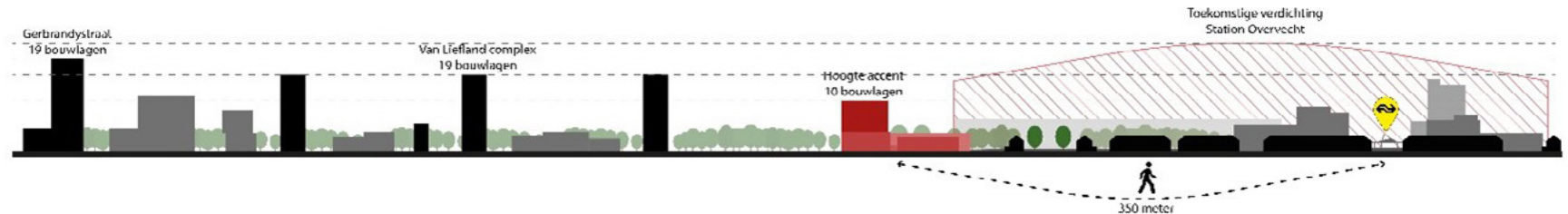
Dit betekent:

- Een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- Ruimte voor vernieuwing;

### Onderbouwing

Stedenbouwkundig gezien is het belangrijk om nieuwbouw te realiseren met een heldere stedenbouwkundige opzet. Dat zorgt voor duidelijke straatwanden, aansluiting op de bouwhoogte van de omliggende gebouwen, een hoogte-accent op de hoek en 'ogen op straat'. De basishoogte van het complex, variërend van drie tot vier bouwlagen, sluit aan bij de omliggende bebouwing, zoals de twee-onder-een-kapwoningen aan de Meester Tripkade en het drie lagen tellende schoolgebouw aan de overzijde van de Christiaan Krammalaan. Het hoogteaccent in de westelijke hoek van het complex sluit aan bij de bestaande hoogbouw en toekomstige ontwikkelingen langs de spoorcorridor Utrecht Overvecht en Utrecht Centraal.

Figuur 12: Profiel van ontwikkelingen en bestaande hoogbouw langs spoorcorridor Utrecht Overvecht - Utrecht Centraal



### Stadswoningen

De stadswoningen aan de Christiaan Krammalaan sluiten met hun drie bouwlagen goed aan bij de bestaande bebouwing in de straat en bij de maat en schaal van de bebouwing in Tuindorp. De woningen hebben een voordeur en eventueel een geveltuintje aan de straat, wat bijdraagt aan een levendig straatbeeld. Daarnaast beschikken de woningen over een dakterras als buitenruimte boven de parkeerplaatsen in het binnenterrein.

### Bebouwing langs het spoor

Langs het spoor wordt bebouwing mogelijk gemaakt met een hoogte van maximaal vier bouwlagen. De begane grond en plint bevatten kantoorruimtes en een fietsenstalling voor zowel werknemers als bewoners. Boven deze plint bevinden zich drie verdiepingen met sociale huurappartementen. De plint van het gebouw, die grenst aan de openbare ruimte langs het spoor, krijgt een transparante en aantrekkelijke uitstraling. In de toekomst is het wenselijk dat er langs het spoor een groene en recreatieve looproute wordt gerealiseerd naar station Overvecht. Een levendige plint draagt bij aan de levendigheid en sociale veiligheid van deze route. De indeling van de plint is optimaal afgestemd om blinde gevels zoveel mogelijk te beperken. De gevels worden zorgvuldig ontworpen als transparante of begroeide gevels. Vanwege de situering van de woningen direct aan het spoor, zijn er geluidsmaatregelen aan de spoorzijde nodig. Deze maatregelen moeten passen binnen het gevelbeeld en de architectuur.

### Kantoor

Het kantoor van drie bouwlagen sluit in hoogte goed aan bij de bouwhoogte van bebouwing in de straat, met het drie lagen tellende schoolgebouw aan de overzijde. Het krijgt een levendige plint, wat betekent dat de gevel van de begane grond een open, aantrekkelijke en uitnodigende uitstraling heeft. Een levendige plint bevordert een natuurlijke interactie tussen de binnen- en buitenomgeving, wat bijdraagt aan de levendigheid en sociale veiligheid van de openbare ruimte. De commerciële functies met een entree aan de straat zorgen voor levendigheid overdag. De plint van het gebouw speelt een belangrijke rol in het stimuleren van sociale interactie tussen bewoners, werknemers en bezoekers.

### Hoogteaccent

De zeven woonverdiepingen bovenop het kantoor vormen het hoogteaccent van het complex. De entree van de woningen is aan de Christiaan Krammalaan. Door woningen op het kantoor te stapelen, worden er meer woningen gerealiseerd en blijft er bedrijvigheid op een goed bereikbare locatie. Het toevoegen van woningen draagt bij aan een sociaal veilig straatbeeld in de avond, wanneer er niet meer wordt gewerkt. Het hoogteaccent benadrukt de gunstige ligging van het complex, op loopafstand van station Overvecht. In de RSU 2040 en de Omgevingsvisie Overvecht is station Overvecht aangemerkt als knooppunt en verdichtingslocatie, waar hoogbouwaccenten tot 70 meter mogelijk zijn. Het hoogteaccent aan de Christiaan Krammalaan



Figuur 13:  
Bebouwingstructuur-  
kaart (bron:SVP)

zal in de toekomst aansluiten bij de typologie van de verdichting rondom het knooppunt. De situering van het hoge gebouw aan de westzijde van het complex zorgt ervoor dat het visueel afstand houdt tot de buurt Tuindorp, die voornamelijk bestaat uit panden van twee bouwlagen met kap. Het hoogteaccent sluit aan bij de toekomstige en bestaande hoogbouw langs de spoorcorridor Utrecht Overvecht - Utrecht Centraal.

### Beeldkwaliteit

Vanwege de locatie van het plangebied op een prominente locatie nabij station Overvecht, is het van groot belang om een representatieve ontwikkeling te realiseren. Hieronder wordt verstaan dat het gebouw eenzijdige uitstraling heeft met levendige plinten, die zich met de hoofdzijde richting de Christiaan Krammlaan presenteert. De nieuwe bebouwing moet in relatie staan tot de bebouwingstructuur van de omgeving. Het is wenselijk om het uiterlijk van de nieuwbouw aan te sluiten op de grotere stedelijke halfopen blokken tussen de Van Lieflandflats en de lintbebouwing langs de Meester Tripkade. Het complex is vormgegeven als één geheel, waarbij de verschillende typologieën en variaties in de gevelgeleding zorgen voor differentiatie in het volume.

## 3.4 Verkeer en parkeren

### Uitgangspunten

Om een groeiend Utrecht gezond en bereikbaar te houden, geven we voorrang aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen zoals lopen, fietsen en openbaar vervoer.

#### Parkeren

De initiatiefnemer houdt zich aan de Parkeervisie 2040 en Beleidsregel parkeernormen auto en fiets 2021. Het parkeren moet als uitgangspunt volledig op eigen terrein worden opgelost. Als uit de parkeerbilans blijkt dat dit niet kan, dan wordt onderzocht of een deel van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte opgelost kan worden. Daarbij wordt altijd gekeken naar de parkeerdruk in het parkeerrayon.

De initiatiefnemer stelt een parkeerbilans op en dat is inclusief een uitwerking van de reductie van autoparkeren. Ook het dubbelgebruik wordt hierin uitgewerkt. Het plan dient bij te dragen om zoveel mogelijk bewoners gebruik te laten maken van fiets, lopen of andere duurzame mobiliteit. Het parkeren wordt gerealiseerd op het maaiveld. De inrit moet goed aansluiten op de Christiaan Krammlaan. Dit is een ontwerp-opgave. Voor de fietsparkeerbehoefte van de bewoners is een totaal aantal fietsparkeerplekken nodig voor 170 fietsen.

Voor de medewerkers van de kantoren zijn 27 fietsparkeerplekken nodig. Voor bezoekers zijn in totaal 42 fietsparkeerplekken nodig. Alle fietsparkeerplaatsen per doelgroep, specifieke functie en bijbehorende voorzieningen worden aangegeven op een inrichtingstekening, die onderdeel is van de aanvraag omgevingsvergunning.

Het fietsparkeren moet in pandig worden gerealiseerd. Dit kan in individuele bergingen of in een gezamenlijke fietsenstalling. Bij de realisatie van fietsvoorzieningen wordt minimaal 10% ruimte gereserveerd voor grotere en zwaardere tweewielers die niet in

een normaal rek passen. Voor zowel auto's als fietsen worden oplaadpunten gerealiseerd.

#### Mobiliteit

De initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheid van deelmobiliteit om het autogebruik te beperken met een mobiliteitsbeheerplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt hierop getoetst. In dit plan neemt de initiatiefnemer op hoe mobiliteit voor de ontwikkeling structureel en duurzaam is georganiseerd, waarom de gekozen mobiliteitsoplossing passend is voor de ontwikkeling (met aandacht voor toegankelijkheid en betaalbaarheid), welke voorzieningen voor welke doelgroepen toegankelijk en beschikbaar zijn, en hoe hierover (ook in de toekomst) gecommuniceerd wordt. Hiermee stimuleren we initiatiefnemers/ontwikkelaars om na te denken over oplossingen die niet alleen op papier volstaan, maar ook in praktijk goed zullen werken (Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht; artikel 9 Geschiktheid, duurzame beschikbaarheid, gebruik en communicatie).

De initiatiefnemer wil mogelijk een deel van de Christiaan Krammlaan herinrichten door de haaksparkerplaatsen te veranderen in langsparkerplaatsen. Hierdoor krijgt de straat een brede groenstrook met gevarieerde beplanting. De aansluiting van de straat met de Mr. Tripkade is hierbij een aandachtspunt. In de volgende fase wordt onderzocht of het opnieuw in te richten deel van de Christiaan Krammlaan kan worden afgewaardeerd naar een 30 kilometerweg met bijbehorende weginrichting volgens het principe duurzaam veilig. Voor de commerciële functies moet, afhankelijk van het type bedrijven, in het ontwerp rekening worden gehouden met het laden, lossen en goederenvervoer.

Voor de woningen en commerciële functies moet in het ontwerp rekening worden gehouden met voertuigen voor de vuilophal diensten en logische inzamel punten (verkeersveiligheid en doorstroming).

### **Toegankelijkheid**

De algemeen toegankelijke ruimtes, waaronder de buitenruimte, worden rolstoeltoegankelijk conform het VN-verdrag handicap en het Uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. Dit sluit aan bij de drie kansen die Utrecht wil pakken om een stad te maken die werkelijk voor iedereen (toegankelijk) is:

- Sneller concreet resultaat in de stad.
- Samenwerken met de stad (rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen bouwen).
- Niet alleen fysiek, maar ook sociaal toegankelijk (kansen op het vinden van werk, daginvulling en een woning).

### **Onderbouwing**

#### **Auto parkeren**

Er is een parkeerbalans opgesteld voor dit plan. Hieruit komt een bruto parkeerbehoefte van 58 parkeerplekken. Door de inzet van 2 deelmobiliteitsplekken en 11 extra fietsparkeerplaatsen, daalt deze parkeerbehoefte naar 42-43 parkeerplekken. Op eigen terrein worden 32-33 parkeerplekken aangelegd. De parkeereis voor bezoekers is 10 parkeerplekken en wordt in de openbare ruimte opgelost. De twee bestaande oplaadplekken en de 2 deelmobiliteitsplekken komen in de openbare ruimte. Verder krijgen de 8 stadswoningen ieder 1 privé-parkeerplek op eigen terrein.

In het mobiliteitsbeheerplan wordt uitgelegd hoe de parkeerplaatsen worden verdeeld.

#### **Fietsparkeren**

Fietsparkeren wordt in pandig opgelost op de begane grond met twee fietsenbergingen. Hierbij wordt één fietsenberging aangewezen voor de kantoren en één fietsenberging voor de bewoners. Hierbij is rekening gehouden met de loopafstanden. Deze fietsenstallingen krijgen een directe verbinding met de buitenruimte, waardoor ze gemakkelijk te bereiken te zijn vanaf de Christiaan Krammlaan. Hiernaast wordt 10% van de ruimte opzijgezet voor fietsen die niet in een fietsenrek passen en worden laadpalen voor het opladen van elektrische fietsen gerealiseerd. De grootte van de bergingen is bepaald op basis van de fietsparkeerbehoefte zoals beschreven in de Parkeernota. Alle fietsenbergingen voldoen aan de bijlage Fietsparkeren uit de Beleidsregels parkeernormen Fiets 2021.

Daarnaast krijgen de 8 stadswoningen een eigen berging. Zij en hun bezoek moeten hun fietsen op eigen terrein te stallen.

### 3.5 Openbare ruimte

#### Uitgangspunten

Bouwen in een hoge dichtheid, zoals hier het geval is, vraagt om een hoogwaardige openbare ruimte. Hiervoor zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld.

- Een inrichtingsplan voor de openbare ruimte, inclusief het binnenterrein c.q. de zone tussen de beoogde bebouwing en de bebouwing van de percelen ten oosten van plangebied (mr. Tripkade) en de eisen voor een gemeenschappelijke afvalinzamelingsplek afval, wordt in samenwerking tussen de gemeente en initiatiefnemer opgesteld. De openbare ruimte wordt conform dit inrichtingsplan ingericht.
- De ruimte rondom het gebouw wordt openbaar toegankelijk.
- Het aangrenzende speelveldje krijgt een kwaliteitsimpuls gericht op extra groen, verblijven en indien mogelijk waterberging. De ontwikkelaar onderzoekt in nauwe samenwerking met omwonenden hoe de nieuwe inrichting van het speelveldje kan aansluiten bij de behoefte van de buurt.
- De openbare ruimte wordt ingericht volgens het inrichtingsprincipe 'Groen Tenzij' en met inrichtingskwaliteit Domstad, zoals is vastgelegd in de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte. Bij de uitwerking moet het Handboek Openbare Ruimte (HOR) gebruikt worden.
- In de uitwerking van het openbaar gebied in relatie tot de ontwikkeling wordt aandacht besteed aan de levendigheid, toegankelijkheid en sociale veiligheid.
- Na realisatie van de ontwikkeling zal de Christiaan Krammlaan en de entree vanaf de Meester Tripkade, aanvoelen als een sociaal veilige groene woonbuurt. Er wordt gestreefd naar een zo'n groen mogelijke sfeer rekening houdend met de aanwezige ondergrondse infrastructuur.

- De ecologische, recreatieve en landschappelijke waarden van de bestaande hoofdgroenstructuur blijven behouden of worden versterkt. In geval van aantasting, dient er compensatie plaats te vinden.

#### Onderbouwing

De ontwikkeling biedt kansen voor een kwaliteitsimpuls door herinrichting van de buitenruimte. Dit is mogelijk door vergroening, het versterken van de groenstructuur, uitbreiding van het wandelnetwerk en verbetering van de leesbaarheid van de buitenruimte. Het voorgestelde 30km/h regime biedt ruimte om de rijbaan te versmallen en extra groen toe te voegen mits dit mogelijk is in relatie tot de ondergrondse infrastructuur. Die ruimte voor vergroening biedt mogelijkheden om een herkenbare groene entree vanaf de Meester Tripkade te creëren en een robuuste groenstructuur langs de Christiaan Krammlaan aan te leggen als onderdeel van de groenstructuur langs het spoor. De groenstructuur langs het spoor is deel van de stedelijke hoofdgroenstructuur, vastgelegd in 'Actualisatie groenstructuurvisie 2017-2030'. Deze zone heeft daarmee een beschermde status en eventuele aantasting dient gecompenseerd te worden.

Verder wordt het plangebied waar mogelijk groen ingericht in overeenkomst met de groen- en duurzaamheidsambities van de gemeente Utrecht en krijgt het nabijgelegen speelveld een kwaliteitsimpuls. Ook is er ruimte gereserveerd voor de wenselijke looproute tussen het nabijgelegen treinstation en de achterliggende wijk. Deze valt echter buiten dit initiatief.

### 3.6 Groen en ecologie

Het groenstructuurplan 2017-2030 heeft de volgende opgaven: stad en land verbinden, meer kwaliteit en meer groen in de stad en meer groen om de stad, groen en blauw voor 'gezonde verstedelijking' en 'klimaatadaptatie'. Het plangebied ligt deels de Stedelijke groenstructuur conform de Actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017-2030. Natuurinclusieve opwaardering en activering van het naastgelegen groen zijn uitgangspunten voor deze ontwikkeling.

Figuur 14: Kaart van de groenstructuur rondom de bestaande gebouwen.



#### Uitgangspunten

- Zoveel mogelijk bomen blijven behouden. Bomen die moeten wijken, worden verplant of herplant volgens de beleidsregel 'Herplant naar waarde', welke kaders biedt voor soorten, boomgrootte en aanplantmaat. Bomen worden zo veel mogelijk in het plangebied of de omgeving daarvan terug gepland. Bomen gekapt in de hoofdgroenstructuur komen elders in de hoofdgroenstructuur terug. Hierbij is biodiversiteit het uitgangspunt.
- Tijdens de bouw wordt het te behouden groen en vooral de bomen goed beschermd. Er mag niet onder de boomkroon gewerkt worden of opslag plaatsvinden. Bij zaken als bronbemaling (eventueel bij de liftputen) en transport wordt rekening gehouden met de bomen.
- De ecologische waarde van de groenstructuur blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt. Een verblijfsfunctie in de groenstructuur is mogelijk, mits dit de ecologische waarde niet aantast. Hier moet flora- en fauna onderzoek naar worden uitgevoerd.
- Soorten die beschermd zijn onder de Omgevingswet en de Utrechtse soortenlijst worden geïnventariseerd en beschermd, ook tijdens de bouwfase.
- Er worden doelsoorten voor het plangebied aangewezen op basis van het flora- en fauna onderzoek en in overleg met een ecooloog van de gemeente.
- Er wordt zo min mogelijk verharding toegevoegd in de groenstructuur.
- Voor het plan wordt onderbouwd of functies van de groenstructuur worden aangetast en welke compensatie wordt uitgevoerd.

## Onderbouwing

### Groen

De ontwikkeling biedt kansen voor het versterken van het groen in het plangebied, met name door vergroening van de buitenruimte en de versmalling van de Christiaan Krammlaan. De serie bomen aan de Christiaan Krammlaan en langs het spoor die strak tegen de toekomstige bebouwing staan, worden gekapt om ruimte te maken voor de nieuwe grondgebonden woningen en de appartementen. Voor het plan wordt onderbouwd of functies van de groenstructuur worden aangetast en welke compensatie wordt uitgevoerd. Bomen die moeten wijken, worden verplant of herplant volgens de beleidsregel 'Herplant naar waarde'.

### Diervriendelijk bouwen

In Utrecht willen we diervriendelijk bouwen. De eis van 1 nestkast per woning / 75m<sup>2</sup> BVO volgt uit het soortenmanagementplan. Het leefgebied voor deze dieren wordt versterkt door het toepassen van inheemse beplanting en het planten van meer bomen.

## 3.7 Duurzaamheid

### Uitgangspunten

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die we nu maken, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. De vele aspecten van duurzaamheid moeten met een objectieve systematiek worden gescoord en beoordeeld.

### Duurzaamheid

- De initiatiefnemer onderzoekt in onderhavig toetsingskader het energieconcept conform het Utrechts Energie Protocol (UEP).
- De ambities voor circulair slopen/bouwen en energie worden verwoord in concrete kritische prestatie indicatoren (KPI's leidend tot brons, zilver en goud) zoals opgenomen in het convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0. De gemeente streeft op zoveel mogelijk onderwerpen naar niveau goud, met een ondergrens van niveau brons.
- De initiatiefnemer onderzoekt in deze fase op welke manier een energieneutrale gebiedsontwikkeling mogelijk is. Ruimte die op het dak overblijft, wordt groen ingericht.
- Het plan wordt verwarmd met een lage temperatuur afgifte-systeem.
- Op basis van de eerste verkennende BENG-berekening is het voornemen om de piekbelasting op het stroomnet te beperken door het toepassen van ventilatie met WTW en een 200l buffer voor warmtapwater per woning.
- Sinds 1 oktober 2024 sluit Eneco voorlopig geen nieuwe ontwikkelingen aan op het warmtenet. Op dit moment is het onduidelijk hoe Eneco omgaat met sloop/nieuwbouwprojecten. In het energieconcept zal worden onderzocht hoe de huidige aansluiting tijdelijk behouden kan worden.

- De initiatiefnemer onderzoekt in de volgende fase of zij bestaande gebouwdelen/bouwmaterialen van het huidige gebouw kunnen hergebruiken. Hierbij bestaat het voornemen van de initiatiefnemer om zoveel mogelijk materialen te hergebruiken.
- MPG score voor nieuwbouw <0,8 (eur MKI / m<sup>2</sup> bvo / jaar) conform Bbl. Ambitie is MPG ≤ 0,5 (niveau Brons Convenant).
- Er wordt doelmatig en kostefficiënt (TCO) gestreefd naar een maximale CO<sub>2</sub>-equivalent van 220 kg per m<sup>2</sup> BVO vastgoed. Een overschrijding hiervan wordt onderbouwd.

#### **Klimaatadaptatie**

- In woningen moet afdoende (bovenwettelijke) hittebescherming zijn voor kwetsbare groepen zoals oudere bewoners.
- Hemelwater wordt verwerkt volgens onderstaande voorkeursvolgorde:
  1. Bovengronds infiltreren (kansen in plangebied > verlaagd groen/wadi en waterpasserende verharding op binnenterrein. Daarnaast nog kijken naar mogelijkheden voor waterberging aan de spoorzijde en het trapveldje aan de westzijde);
  2. Ondergronds infiltreren (evt. infiltratiekratten maar waarschijnlijk minder kansrijk dan stap 1 en 2);
  3. Als er dakoppervlak over is (i.v.m. PV-panelen), wordt daar hemelwater vastgehouden en nuttig gebruikt (kansen in het exploitatiegebied);
  4. Lozen op het oppervlaktewater (kansen in plangebied > hemelwaterriool oostzijde);
  5. Transporteren naar de RWZI (alleen als het hemelwaterriool te weinig capaciteit heeft).
- De openbare ruimte en het water- en rioleringsstelsel zijn zo vormgegeven dat bij buien met een intensiteit tot en met 20 mm in één uur geen water op straat blijft staan en bij buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur geen schade optreedt aan gebouwen;
- Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden en geïnfiltreerd binnen het plangebied. Dit komt neer op een berging van 15 mm / m<sup>2</sup> verharding;

- Aan de oostzijde van het plangebied ligt een hemelwaterriool. Het heeft de voorkeur om overtollig hemelwater vanuit het plangebied te lozen op dit hemelwaterriool. Hierbij moet nog wel worden aangetoond dat dit hemelwaterriool hiervoor voldoende capaciteit heeft;
- Er komt geen extra afstroming richting de tunnel onder het spoor bij de Tripkade en de bestaande achtertuinen van de aangrenzende woningen;
- Eventueel aan te leggen bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in min. 10 en max. 48 uur leeglopen.

#### **Onderbouwing**

##### **Warmte-/koudevraag**

In de warmtevisie zijn de eerste beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht). Bij toepassing van bodemwarmtepompen moet rekening worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem: volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Ook moet rekening worden gehouden met het feit dat in grote delen van de stad, ook op deze locatie, alleen het 1e watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden.

In de eerste verkenning naar mogelijke energiesystemen is gebleken dat het programma te klein is voor toepassen van een collectieve WKO.

##### **Energie**

De manier van bouwen zorgt ervoor dat de energievraag zoveel mogelijk wordt beperkt, conform de BENG-normen. Er wordt aansluiting gezocht bij het Convenant Duurzame Woningbouw. Hierbij is het streven om minimaal niveau Brons te behalen. Daarnaast onderzoekt de initiatiefnemer welke mogelijkheden er zijn om zoveel mogelijk binnen het plangebied zelfvoorzienend te zijn in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Dit betekent dat er zo min mogelijk aanspraak wordt gemaakt op externe bronnen. Hierbij is afgesproken dat aansluiting op stadswarmte uitgesloten is. De benodigde energie

voor de gebouwde omgeving wordt waar mogelijk duurzaam op de eigen locatie opgewekt (het beschikbare dakoppervlak wordt hier maximaal benut, waarbij rekening wordt gehouden met ruimte voor technische installaties). Wanneer het mogelijk is worden warmte- of koude-overschotten van het gebied ter beschikking gesteld aan derden door de systemen te koppelen. Verder is het van belang dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoge energielasten heeft. Bewoners krijgen online inzage in hun energieverbruik. Zo leren ze zuinig om te gaan met de beschikbare energie.

Met toepassing van het huidige energieconcept voldoen de grondgebonden woningen voor energie niet aan niveau Brons van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Deze ambitie blijft overeind als doelstelling in de verdere uitwerking van het project.

### **Netcongestie**

De huidige netcongestie is een belangrijk aandachtspunt voor de kansrijkheid van het plan. Er gelden sinds november 2022 grote beperkingen op het Utrechtse stroomnet voor nieuwe grootverbruik aansluitingen (>3x80 A). Nieuwe aanvragen voor grootverbruik komen op dit moment op de wachtlijst van Stedin. De verwachting is dat vanaf 2026 ook voor nieuwe kleinverbruiksaansluitingen beperkingen gaan gelden. De huidige prognose is dat tussen 2029 en 2034 de netcongestie problematiek verholpen is, maar uitloop is een reëel risico.

Een deel van de benodigde stroom wordt geleverd door zonnepanelen op de daken. De ontwikkelaar onderzoekt of het mogelijk is de huidige aansluiting over te zetten voor de commerciële ruimten (grootverbruik). Met betrekking tot het kleinverbruik kan nog niet worden aangegeven hoe een mogelijke beperking wordt opgelost, aangezien nog niet bekend is of deze beperking er komt en wat deze gaat inhouden.

### **Gasloos bouwen**

Conform het landelijke Bouwbesluit worden gasaansluitingen voor nieuwe woningen niet gehonoreerd. Voor de alternatieve energievoorziening is het belangrijk om vanaf het begin van het ontwerp rekening te houden met het ruimtebeslag voor warmtevoorziening en daarvoor op tijd Stedin en de gemeente aan te haken.

### **Water en klimaatadaptatie**

Het doel is om het terrein duurzaam in te richten. Dit betekent dat een klimaatbestendige inrichting van het terrein nodig is. Waar mogelijk moet water geïnfiltreerd worden op locatie en pas in tweede instantie afgevoerd. De omgeving moet zo min mogelijk worden belast door de versnelde afvoer van nieuwe ontwikkellocaties, om zo het hele peilgebied klimaatrobuuster te maken. Klimaatrobuust betekent ook minder hittestress door meer lokale verdamping. Dit gaat goed samen met infiltratie en waterberging op locatie.

Om te voorkomen dat waterschade veroorzaakt wordt, is voldoende vloerpeil hoogte belangrijk. Om te bepalen op welke manier geïnfiltreerd kan worden, is onderzoek ter plaatse noodzakelijk. Grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan de infiltratiemogelijkheden. Gelet op de hoge grondwaterstand worden infiltratiekrachten niet als wenselijk gezien, en moet de waterberging anders plaatsvinden.

### **Circulair bouwen en slopen**

Circulair bouwen en slopen is de norm. Het doel hiervan is koppelen van de afvalstromen in de bouw aan de bouwstromen, zodat er zo min mogelijk afval ontstaat en schaarse grondstoffen binnen de gebruikscyclus blijven. Bij het ontwerp van de plannen wordt onderzocht hoe hier rekening mee kan worden gehouden.

## 3.8 Gezonde leefomgeving

### Uitgangspunten

Een van de kernpunten van het stedelijke beleid van de gemeente Utrecht is het bevorderen van een gezonde en duurzame stedelijke ontwikkeling. Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt.

Voor gezond stedelijk leven gelden de volgende uitgangspunten:

- De ontwikkeling moet voldoen aan de normen in Beleidsnota Geluid en Trillingen die onder de Omgevingswet van kracht is, aangevuld met de nota Volksgezondheidsbeleid Utrecht.
- Alle woningen in het plan streven naar de lokale ambitiewaarde van 63 dB per woning (onderbouwing nodig bij afwijking).
- Iedere woning heeft een geluidluwe gevel en bij voorkeur de slaapkamer aan de geluidluwe kant van de woning. Dit betekent dat éézijdig georiënteerde woningen richting het spoor niet mogelijk zijn, omdat de geluidsbelasting daar te hoog is. Bij voorkeur grenst iedere woning aan het luwe binnengebied.
- Aan de spoorzijde moet de galerij van de woningen gesloten (niet te openen) zijn, want de geluidsbelasting is boven de grenswaarde. Een te realiseren scherm voor de galerij moet minimaal een vermindering van 6 dB halen, want  $71-6=65$  dB. Dat is de grenswaarde onder de omgevingswet.
- Voor spoortrillingen moet het plan voldoen aan de standaard voorwaardelijke verplichting van de gemeente Utrecht bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen 100 meter van het spoor. Dit betekent voldoen aan de streefwaarden voor nieuwe situaties uit

de SBR-B-richtlijn óf met de toepassing van alle doelmatige en kostenefficiënte maatregelen voldoen aan de streefwaarden voor bestaande situatie. Het laatste is een vereiste.

- Alle woningen hebben een prettig binnenklimaat, waarbij maatregelen worden getroffen om overlast van geluid en trillingen te minimaliseren.
- De openbare ruimte, inclusief het naastgelegen trapveld, wordt ingericht met focus op ontmoeten (verblijf) en bewegen in een groene omgeving.
- Alle soorten woningen in het plangebied moeten een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Dit betekent dat niet alleen de goedkopere woningen op de hoogst geluidbelaste plekken komen, maar dat er binnen de bouwblokken een evenredige verdeling is van typen woningen.
- Rondom het gebouw moet de sociale veiligheid door een goed ontwerp of goede maatregelen gewaarborgd zijn, bijvoorbeeld goede zichtlijnen, levendigheid, geen donkere hoeken en goede verlichting. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de ecologische waarde van de groenstructuur, bijvoorbeeld door bossages en boomkronen niet aan te lichten.
- Elke woning heeft minimaal een raam met uitzicht op groen/bomen.
- Hittestress in woningen wordt voorkomen door goede ventilatiemogelijkheden, het vergroenen van de buitenruimte en eventueel het toevoegen van zonwering.

### Onderbouwing

Om ervoor te zorgen dat Utrechters in een gezonde leefomgeving kunnen wonen heeft de gemeente het Volksgezondheidsbeleid. Het hoofddoel van het gezondheidsbeleid is om gezondheidsverschillen

tussen de meest- en minst gezonde groepen inwoners met 30% te verkleinen. Het gezond inrichten van de leefomgeving draagt hieraan bij. Dit wordt gedaan aan de hand van de volgende drie pijlers:

#### **Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren**

Op deze locatie hebben geluid- en trillingen van het spoor een negatief effect op de gezondheid van bewoners dicht langs het spoor. Hiermee zal in het ontwerp van de woningen rekening gehouden moeten worden, zoals beschreven is in de uitgangspunten, om zo de negatieve invloed op de gezondheid te beperken. Daarnaast is hitte in nieuwbouwwoningen een aandachtspunt. In de uitgangspunten is daarom aangegeven dat de leefomgeving zo groen mogelijk moet worden ingericht om een hitte-eiland tegen te gaan, en in de woningen zelf voldoende geventileerd moet kunnen worden.

#### **De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoontes**

Onder gezonde leefgewoontes valt het sporten, spelen en bewegen in de openbare ruimte. Bij deze ontwikkeling biedt de kwaliteitsimpuls van het trapveldje hier kansen voor. In het vervolgproces zal verder invulling worden gegeven aan het verblijven en bewegen op het trapveldje.

#### **De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht**

Sociale kracht wordt versterkt wanneer buurtgenoten elkaar kunnen ontmoeten, ook hiervoor biedt het trapveldje een kans. Een ander aspect wat relevant is voor deze ontwikkeling is sociale veiligheid. Een levendige, actieve begane grond draagt hieraan bij, wat in dit plan ook zo veel mogelijk wordt toegepast. Daarnaast dragen goede verlichting, open zichtlijnen en ogen op straat vanuit de woningen hieraan bij. Ook dit wordt meegenomen in de inrichting van de buitenruimte en het ontwerp van de woningen.

## 4. Onderzoek en haalbaarheid

Om de haalbaarheid van het initiatief te beoordelen, zijn vooruitlopend op de aanvraag om een buitenplanse omgevingsactiviteit al een aantal onderzoeken uitgevoerd. Hieronder staan de uitkomsten van deze onderzoeken en wordt een aantal aspecten genoemd die in een volgende fase verder onderzocht worden en verder uitgewerkt.

### 4.1 Geluidhinder

Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen mag het geluid op dat gebouw niet hoger zijn dan de standaardwaarden, zoals bedoeld in artikel 5.78t lid 1 Bkl.

De planlocatie ligt op korte afstand van de spoorlijn Utrecht – Hilversum/Amersfoort en van de lokale wegen Christiaan Krammlaan, Van Lieflandlaan en de Mr. Tripkade. Hierdoor valt de ontwikkeling binnen de geluidaandachtsgebieden van deze infrastructuur. Toetsing aan de wettelijke normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de eisen uit het gemeentelijk beleid is daarom noodzakelijk.

In dit kader, en om aan te tonen dat ter plaatse van de voorgenomen woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting door weg- en railverkeer.

Uit het verkennende onderzoek wordt geconcludeerd dat het realiseren van woningen op de locatie mogelijk is. Wel wordt geadviseerd om extra aandacht te besteden aan de indeling (plattegrond) van de

woningen. Verder zijn hierbij de volgende aanbevelingen gedaan en opmerkingen gegeven. Met name de woningen waarbij sprake is van een zogenoemde 'niet-geluidsgevoelige gevel met/zonder bouwkundige maatregelen' hebben aandacht nodig. Dit zijn de appartementen in de woontoren.

Extra aandacht voor het hoekappartement uitkijkend op het spoor. Verblijfsruimten als woonkamer en slaapkamer in ieder geval realiseren aan de zuidwestgevel. Aan de overige gevels met name geen verblijfsruimten realiseren, bijvoorbeeld berging en badkamer. Appartementen ten oosten van de woontoren hoofdzakelijk richten op de zuidoostgevel. Aan de noordwestgevel (gevel aan spoor) de toegang maken via een galerij. De galerij voorzien van een akoestisch gesloten afscherming (deels verhoogd of vliesgevel) en geluidabsorberend plafond, waardoor de geluidbelasting op woninggevel reduceert tot ten hoogste de grenswaarde van 65 dB.

(Bijna) alle woningen hebben geluidreducerende maatregelen nodig om ze te voorzien van een geluidluwe gevel en buitenruimte. Advies is om dit te realiseren bij de buitenruimte (balkon/loggia) met verhoogde schermen en geluidabsorberend plafond (indien nodig volledig afsluitbare buitenruimte realiseren).

Opgemerkt wordt dat suskachtige oplossingen voor een raam die alleen geluidarm ventileren mogelijk maken, door de gemeente Utrecht niet wordt gezien als een geluidluwe gevel(deel). Tot slot wordt opgemerkt dat het Bbl bij de geluidwering van de gevel aangeeft dat er 3 dB bij de geluidbelasting opgeteld moet worden voor een niet-geluidsgevoelige gevel. Dit kan leiden tot extra zware geluidwerende voorzieningen bij de bouwplantoetsing.

## 4.2 Luchtkwaliteit

Het plangebied is onderdeel van een luchtkwaliteitsaandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 van het Bkl. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet bijdragen aan de verdere verslechtering van de luchtkwaliteit. Met behulp van het programma, de kerngetallen van het CROW voor verkeersgeneratie en de parkeernota van Utrecht zijn de verwachte verkeersbewegingen per etmaal berekend. Deze verkeersbewegingen zijn ingevoerd in de NIBM-tool waaruit gebleken is dat de bijdrage van het extra verkeer niet-in-betekenende-mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar de effecten van het initiatief op de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Verder is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2023 van fijnstof (PM10), fijnstof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) in het plangebied bedragen respectievelijk  $19,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  PM10,  $10,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  PM2,5 en  $20,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  NO2. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

## 4.3 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan. Of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over externe veiligheid zijn onder de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Direct ten noorden van het plangebied vindt over het spoor goederenvervoer en transport van gevaarlijke stoffen plaats. Tevens stijgt het aantal aanwezige personen in het plangebied door het initiatief, waarmee ook het groepsrisico stijgt. Hierdoor moet een onderzoek naar de omgevingsveiligheid worden uitgevoerd in het kader van de oriëntatiewaarde (plaatsgebonden risico) en het groepsrisico, en op basis van de uitkomsten dienen passende maatregelen te worden getroffen.

#### 4.4 Trillingen

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillingshinder worden beoordeeld. Direct ten noorden van het plangebied, op ca. 20 m afstand van de (huidige en) toekomstige bebouwing, is het spoortraject Utrecht-Zwolle gelegen. Om te beoordelen of de nieuwe bebouwing voldoende beschermt tegen trillingen afkomstig van de treinspoorpassages, is een trilling-onderzoek railverkeer uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen aan het spoor in de nachtperiode niet voldoen aan de streefwaarden voor de nieuwe situatie volgens de richtlijn SBR-R. Wel wordt geconcludeerd dat maatregelen de trillingen in de nieuwbouw kunnen verminderen. Hierbij worden als mogelijke maatregelen gegeven: het verzwaren van de woningen, het toevoegen van laterale isolatie en isolatie onder de fundatie van de woningen, het graven van een diepe sleuf tussen de bebouwing en het spoor, en het aanpassen van de fundatie en vloervelden. Hierbij kan aanvullend onderzoek nodig zijn om meer duidelijkheid te krijgen over welke (combinatie van) maatregelen de trillingen voldoende kunnen verminderen. Dit aanvullend onderzoek wordt bij de verdere uitwerking van het initiatief uitgevoerd.

#### 4.5 Geurhinder

Het initiatief voorziet niet in een functie die mogelijk kan leiden tot geurhinder. Verder vormt het aspect geur geen belemmering voor het initiatief. In de omgeving zijn immers geen geur belastende activiteiten/bronnen aanwezig.

#### 4.6 Bedrijven en milieuzonering

Kantoren en dienstverlening zijn geschikt voor functiemenging met wonen. De beoogde bebouwing wordt op een afstand van ca. 30 m van een school gesitueerd en is daarmee passend binnen het systeem van functiemenging. Aan de overzijde van het spoor, op (minimaal) ca. 105 m afstand in noordelijke richting, zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Verder zijn er op ca. 190 m afstand kantoorgebouwen aanwezig (nabij station Utrecht Overvecht).

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningen geen hinder veroorzaken voor omliggende bedrijven en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

#### 4.7 Archeologie en monumenten

##### Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan/omgevingsplan zijn ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied verplicht tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek als de ingreep groter is dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden maaiveld. Het beoogde initiatief wil ca. 1.400 m<sup>2</sup> bebouwen. Ook is niet uitgesloten dat er dieper dan 30 cm wordt gegraven, ondanks dat er gedeeltelijk op bestaande fundering zal worden gebouwd. Hierdoor is een archeologisch onderzoek onderdeel van het initiatief. Dit onderzoek wordt bij de verdere uitwerking van het initiatief uitgevoerd.

##### Cultuurhistorie

Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd dorps- of stadsgezicht. Het initiatief voorziet niet in aanpassingen of slopen van een gemeentelijk- of rijksmonument. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

## 4.8 Bodemkwaliteit

Het huidige plangebied heeft de enkelbestemming 'Kantoor' terwijl het initiatief voorziet in kantoor- en woonfuncties. Aangezien een deel van het plangebied op dit moment in gebruik is als een parkeerterrein en buitenruimtes voor de appartementen en kantoren worden gerealiseerd, kan de geschiktheid van de bodem voor het beoogde gebruik niet gegarandeerd worden. Daarom is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er in de zandige bovengrond lichte verontreiniging met enkele zware metalen, minerale olie en PCB's zijn aangetroffen. Daarnaast zijn er in de kleiige ondergrond enkele zware metalen licht verhoogd aanwezig.

Aanvullend onderzoek hiervoor is niet noodzakelijk. Verder is er, verdeeld over de locatie, aantoonbaar asbest aanwezig. Hierbij kan nog niet met zekerheid worden vastgesteld of het gehalte aan asbest in de klinkerverharding van de (huidige) parkeerplaats de restconcentratie/ interventiewaarde overschrijdt. Aanvullend nader onderzoek wordt aanbevolen, gericht op de (huidige) parkeerplaats om meer uitsluitsel te geven over de ernst en omvang van een eventuele asbestverontreiniging op dit gedeelte van het perceel. Dit aanvullende onderzoek wordt bij de verdere uitwerking van het initiatief uitgevoerd.

## 4.9 Water

### **Berging van water in de bodem en hemelwaterafvoer**

Bij de verdere uitwerking van het initiatief wordt onder meer vervolgonderzoek uitgevoerd naar: hoeveel waterberging er op het dakoppervlak mogelijk is, hoeveel waterberging en infiltratie er op het maai-veldniveau mogelijk is, of de speelplaats kan worden ingezet voor waterberging en/of infiltratie, wat de bodemopbouw en bodemdoorlaatbaarheid van het plangebied is, hoeveel overtollig hemelwater

er in de toekomstige situatie moet worden afgevoerd en of het hemelwaterriool aan de oostzijde van het plangebied genoeg capaciteit heeft om dit te verwerken.

### **Watercompensatie**

Het initiatief voorziet in een toename van 272 m<sup>2</sup> aan verharding, waardoor het initiatief niet verplicht is om watercompensatie te realiseren volgens de Waterschapsverordening. In de Programmatische Uitgangspunten (PU) staat dat per m<sup>2</sup> van het totaal aan verharding 15 mm watercompensatie gerealiseerd moet worden. Mocht dit niet mogelijk zijn binnen het particuliere perceel, dan kan hiervan worden afgeweken, mits goed onderbouwd. Deze watercompensatieplicht wordt bij de verdere uitwerking van het initiatief uitgewerkt.

Verder ligt het plangebied niet dichtbij een waterkering of oppervlaktewaterlichaam waardoor belemmering voor het initiatief niet verwacht wordt.

De conclusie is dat de watercompensatie op een later moment uitgewerkt wordt conform de eisen in de PU. Verder vormt het aspect water geen belemmering voor het initiatief.

## 4.10 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Het initiatief omvat de demontage en sloop van het bestaande kantoorgebouw. Hierbij bestaat de mogelijkheid dat beschermde plant- en diersoorten worden geschaad. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de Utrechtse Soortenlijst. In het kader van het toekomstige initiatief is een ecologische quickscan uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen vervolgacties nodig zijn. Wel wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen van algemene vogels uit te voeren, omdat deze vogels het plangebied en de directe omgeving ervan zouden kunnen gebruiken als nestlocatie. Daarbij wordt geadviseerd om tijdens dit broedseizoen een broedvogelcheck uit te voeren om te bepalen of effecten op broedvogels aan de orde zijn.

Daarnaast wordt het noordelijke gedeelte van het perceel, aan de spoorzijde, mogelijk door vleermuizen gebruikt als aanvliegeroute. Hiervoor wordt geadviseerd om tijdens de bouwwerkzaamheden en in de toekomstige situatie verlichting richting de bomenrijen aan de noordzijde te voorkomen. Verder is er ten aanzien van houtopstanden geen vergunning nodig in het kader van de Omgevingswet.

Naast de uitkomsten uit de quickscan geldt een algemene zorgplicht.

## 4.11 Kwaliteit van de leefomgeving

### Bezinning

Omdat er met het initiatief nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt, moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving. De bruikbaarheid van omliggende tuinen en terrassen mag door schaduwwerking niet onaanvaardbaar afnemen. Ook bij de nieuwbouw zelf moet schaduwwerking niet ten koste gaan van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat de nieuwe tuinen, terrassen, speelplekken, openbare ruimte, etc. voldoende zon moeten krijgen.

In deze of de volgende fase van het initiatief wordt een bezonningsstudie uitgevoerd door de initiatiefnemer. Op basis hiervan wordt bepaald of het initiatief de omliggende functies niet te veel hindert met schaduwwerking.

### Windhinder

Omdat het beoogde pand wordt voorzien van 10 bouwlagen met een bouwhoogte van ca. 34 m wordt in deze en/of volgende fases een windhinder onderzoek uitgevoerd. De NEN 8100 norm wordt gehanteerd bij beoordelen van het windklimaat. Oplossingen voor windhinder liggen altijd op gebouwniveau: beperken van hoogte, verdraaiingen, diepere setback; etc. Oplossingen met schermen of luifels, na het ontwerpproces of zelfs na oplevering, zijn niet acceptabel. Dit is een ontwerpogave die in de volgende fase wordt opgepakt.

## 4.12 Duurzaamheid en gezondheid

### Circulair bouwen

Binnen het plan wordt invulling gegeven aan circulariteit door het opstellen van een oogstkaart, waarin potentieel herbruikbare materialen uit het bestaande gebouw worden geïnventariseerd. Tijdens het ontwerpproces zal actief worden gestuurd op hergebruik (indien mogelijk) van deze materialen en op materiaalgebruik in relatie tot CO<sub>2</sub>-uitstoot. Gezien de ligging aan het spoor – en de daarmee samenhangende geluid- en trillingsbelasting – is voldoende massa in de constructie noodzakelijk. Op basis van het verkennend onderzoek is de ambitie voor materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot vastgesteld op maximaal 250 kg/m<sup>2</sup> BVO.

### Energieopwekking

Binnen de BENG-verkenning is in kaart gebracht wat noodzakelijk is om te voldoen aan het geldende wettelijke kader. Tevens is onderzocht in hoeverre het haalbaar en realistisch is om op deze locatie een hogere duurzaamheidsambitie (Brons, Zilver of Goud) na te streven. Vanwege een aanwezige dieptebepanking ligt toepassing van bodem-energie niet voor de hand. Om die reden zijn verschillende varianten met lucht-water warmtepompen onderzocht, zowel in collectieve als individuele opzet.

Op basis van de uitkomsten is geconcludeerd dat een collectieve installatie, gezien de beperkte schaal van het nieuwbouwprogramma, economisch niet rendabel is. Het ligt dan ook voor de hand om het plan verder uit te werken met individuele lucht-water warmtepompen voor alle woningen.

#### **Hergebruik en milieuprestatie**

Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte is onderzocht welke vrijkomende materialen geschikt zijn voor hergebruik. Voorstellen hiertoe – waaronder hergebruik van verhardingen en lichtmasten – worden ingebracht in het BInG-overleg. Voor de gebouwen wordt voldaan aan de MPG-eis van 0,8, met als ambitie om in de verdere uitwerking een niveau van 0,5 te realiseren. Indien deze ambitie niet gehaald wordt zal initiatiefnemer dit onderbouwen.

#### **Klimaatadaptatie en hittestress**

In stedelijke gebieden leidt de aanwezigheid van grote verharde oppervlakken tot verhoogde temperaturen tijdens warme dagen. Hoewel hiervoor geen formele eisen gelden, wordt erkend dat vergroening bijdraagt aan temperatuurverlaging.

Indien op de lagere daken ruimte beschikbaar is naast de benodigde installaties en zonnepanelen, zal worden ingezet op toepassing van groen om bij te dragen aan verkoeling. Bij de inrichting van het openbaar gebied wordt nader onderzocht op welke wijze afwatering, waterberging en de terugvoer van hemelwater naar de omliggende groene omgeving kunnen worden gerealiseerd. Daarbij wordt tevens aandacht besteed aan het voorkomen van verdroging.

Alle woningen voldoen minimaal aan de BENG 1-eis en aan de TO-juli-norm. Deze laatste wordt geborgd door toepassing van actieve koeling en indien noodzakelijk aanvullende bouwkundige maatregelen.

### **4.13 Milieueffectrapportage**

De beoogde ontwikkeling realiseert 60 woningen en ca. 1.400 m<sup>2</sup> bvo aan commerciële ruimten. Het plan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van de Omgevingswet beschrijft wanneer er sprake is van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten. Artikel 16.43 lid 1 luidt als volgt:

Bij algemene maatregel van bestuur worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

- die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt, en
- waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Voor deze categorie moet bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject passend beoordeeld worden of er sprake zal zijn van significantie milieueffecten als gevolg van het initiatief. Op basis van het uitgevoerde natuuronderzoek naar de flora en fauna worden geen significante milieueffecten verwacht met het beoogde initiatief. In een vervolgfase moeten de AERIUS-berekeningen e.d. uitwijzen of het initiatief milieueffecten heeft op nabijgelegen natuurgebieden. De resultaten van dit onderzoek zullen voldoende inzicht verschaffen in de effecten van het initiatief.

#### **4.14 Kabels en leidingen**

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het eventueel aanpassen of verleggen van bestaande kabels en leidingen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Vanwege de vereiste graafwerkzaamheden wordt bij de bouwaanvraag een KLIC-melding ingediend. Op basis van de beschikbare informatie zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen bekend in het projectgebied. Wel heeft Stedin aangegeven dat er een nieuwe trafo moet komen conform de zogenaamde 'wijkpak'. Deze wordt in pandig gerealiseerd.

#### **4.15 Afvalinzameling**

De huidige inzamelmethode voor afval rondom de Christiaan Krammlaan is via zakken aan de straat. Verder zijn om de hoek aan de Van Lieflandlaan ondergrondse containers voor restafval aanwezig van de gemeente Utrecht. In overleg met de gemeente kunnen in (of rondom) het plangebied nieuwe ondergrondse containers worden geplaatst voor rekening van de initiatiefnemer.

#### **4.16 Riolering**

Aan de Christiaan Krammlaan is een gemeentelijk rioelstelsel gelegen. Hierop kan het afvalwater worden aangesloten, maar alleen als aan de geldende bouw- en milieuregels wordt voldaan. Het is aan de initiatiefnemer om op basis hiervan in een vroeg stadium (voor het vaststellen van de anterieure overeenkomst) een rioleringsplan voor te leggen aan de gemeente.

## 5. Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel is eigendom van de gemeente en in erfpacht uitgegeven aan de initiatiefnemer. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een intentie- en plankosten-overeenkomst gesloten waarmee de gemeentelijke plankosten worden gedekt.

Als er sprake is van een waardestijging van grond bij herontwikkeling op erfpachtgrond, dan brengt de gemeente (als eigenaar) een economische meerwaardeafdracht in rekening bij de initiatiefnemer. De hoogte van de eventuele economische meerwaarde wordt vastgesteld met een taxatie, uitgevoerd door een onafhankelijke taxateur.

Afspraken over o.a. de economische meerwaarde en het kostenverhaal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt getekend voordat de planologische maatregel in procedure gaat. Hiermee is het kostenverhaal volgens Afdeling 13.6 Omgevingswet anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan voor deze ontwikkeling niet nodig.

Nadeelcompensatieclaims (voorheen planschade) zijn van tevoren niet uit te sluiten. De initiatiefnemer moet voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst een risico-inventarisatie laten uitvoeren over de te verwachten nadeelcompensatieclaims. In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat nadeelcompensatieclaims voor rekening komen van de ontwikkelende partij.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens de planvoorbereiding zijn er 3 brede bijeenkomsten geweest met omwonenden/belanghebbenden. Ook waren er op verschillende momenten keukentafelgesprekken met bewoners van de Mr Tripkade en met een kerngroep van bewoners. Met de buurt is gesproken over de onderwerpen groen en openbare ruimte, parkeren, verkeer, kantoor, (woon)programma, het parkeerdek en het gebouw.

De opmerkingen zijn daar waar mogelijk verwerkt in de bouwenvelop om zoveel mogelijk aan de zorgen en wensen tegemoet te komen. Zie hoofdstuk 6 voor een toelichting.

Deze bouwenvelop wordt ter inzage gelegd als formele afsluiting van de participatie.

## 6. Verantwoording proces

### 6.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De bouwenvelop is in samenspraak met de initiatiefnemer opgesteld. De gemeente geeft hiermee de kaders en randvoorwaarden aan voor de ontwikkeling. In het vervolg zullen wij de plannen hier aan toetsen. Op dit moment is het voor de initiatiefnemer mogelijk om binnen de kaders van deze bouwenvelop een haalbare ontwikkeling uit te voeren. De hoogte van de economische afdracht meerwaarde brengen wij na afronding van het definitieve ontwerp in kaart. In de volgende fase zal de initiatiefnemer een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit indienen en vervolgens een omgevingsvergunning aanvragen.

#### Het gevolgde participatieproces

Na vaststelling van het intentiedocument door het college vond op 30 september 2022 een eerste brede buurtinformatieavond plaats in OPCD Utrecht. Het was een inloopavond en dit vormde de start van het participatieproces met de buurt. Het doel van deze avond was om een goed beeld te krijgen van wat er speelt en leeft in de buurt en een basis te creëren voor het vervolg.

Op 24 januari 2024 is het ontwerp Programma van Uitgangspunten (PUp) gepresenteerd aan omwonenden en andere belanghebbenden in het gebouw aan de Krammalaan 2-10. Opmerkingen op het ontwerp zijn verwerkt in het definitieve PUp, dat het college heeft vastgesteld op 16 april 2024.

De wijzigingen naar aanleiding van de opmerkingen van de omwonenden zijn:

- Het parkeerdek is uit het plan verwijderd, waardoor de inrij op de naastgelegen tuinen/woningen wordt verkleind.
- De twee uiteindes van de bouwblokken aan de zijde van de Mr. Tripkade krijgen groene gevelbeplanting.
- Er komen zoveel mogelijk bomen en struiken tussen het nieuwe pand en de woningen aan de Mr. Tripkade.
- Zoveel mogelijk woningen krijgen balkons die niet zijn gericht op de naastgelegen tuinen/woningen.
- Een deel van de appartementen en kantoorruimte is vervangen door eengezinswoningen, direct gelegen aan de C. Krammalaan. Dit zorgt voor meer levendigheid en ogen op straat.
- Er komt een meer getrappt volume in de nieuwbouw, met een lagere bebouwing bij de huidige woningen en het hoogteaccent verder van de woningen af.

De Bouwenvelop die hier wordt gepresenteerd, is een verdere concretisering van het Programma van Uitgangspunten.

De concept bouwenvelop is vrijgegeven voor consultatie van 30 oktober tot en met 12 november 2025. De buurt is met een wijkbericht hierover geïnformeerd. Op 3 november 2025 vond een brede buurtbijeenkomst plaats waarin de concept bouwenvelop is gepresenteerd. Hierbij waren circa 30 omwonenden aanwezig. Op de concept bouwenvelop zijn per email 19 reacties ontvangen. De reacties hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen in de bouwenvelop. Alle reacties zijn voorzien van een antwoord en gepubliceerd in de reactienota. De reactienota is bijgevoegd bij de vaststelling van de bouwenvelop.

## 7. Vervolgtraject

### 7.1 Planproces

De initiatiefnemer wil op deze locatie 60 appartementen en ca. 1.400 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimten realiseren. Het initiatief past niet in het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. Met de vaststelling van deze bouwvelop wordt de definitiefase van het Utrechts Plan Proces (UPP2) afgesloten. De bouwvelop wordt voor vaststelling voorgelegd aan het college van B&W. De gemeenteraad wordt met een raadsbrief op de hoogte gesteld. Nadat de bouwvelop is vastgesteld, kan de initiatiefnemer de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aanvragen.

Ook wordt een anterieure overeenkomst gesloten met afspraken over de herinrichting van de openbare ruimte, het afrekenen van plankosten en de economische meerwaarde. Na het definitief vaststellen van deze bouwvelop wordt de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar overeengekomen en ondertekend. Er wordt een inrichtingsplan opgesteld en in verschillende ontwerpfasen ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG).

De initiatiefnemer dient een (mogelijk gecoördineerde) aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor de nieuwe gebouwen en de algehele herontwikkeling van het terrein. Gecoördineerd betekent dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning (waaronder de vergunning voor bouwen) parallel aan de BOPA-procedure kan lopen. Ten behoeve daarvan moeten de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Als de omgevingsvergunning is verleend, kunnen de bouwwerkzaamheden beginnen. Bouw- en woonrijp maken wordt door de initiatiefnemer voorbereid en gerealiseerd.

### 7.2 Planning

Na vaststelling van de bouwvelop door het college kan de initiatiefnemer medio 2026 de aanvraag voor een bopa of gecoördineerde omgevingsvergunning indienen. De gemeente besluit in principe binnen 8 weken op de aanvraag, en er is een verdagingstermijn van 6 weken. Hoe de planning verder verloopt is afhankelijk van de behandeling van mogelijke bezwaren op het bouwplan.



**Gemeente Utrecht**

**Bezoekadres:** Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht  
**Postadres:** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
**Telefoon:** 030 - 286 00 00