

# Tussen de rails 1 publiceerbaar

## Uw verzoek

|                         |                                                                                                                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ingediend bij</b>    | <b>Gemeente Utrecht</b>                                                                                                                      |
| <b>Soort</b>            | Aanvraag vergunning                                                                                                                          |
| <b>Activiteit(en)</b>   | Afwijken van regels in het omgevingsplan                                                                                                     |
| <b>Doel</b>             | Aanvullen                                                                                                                                    |
| <b>Status</b>           | Aangevuld                                                                                                                                    |
| <b>Verzoeknummer(s)</b> | 20250331 00908 002 (ingediend op 16-06-2025)<br>20250331 00908 000 (ingediend op 31-03-2025)<br>20250331 00908 001 (ingediend op 07-05-2025) |

## Project

### Naam van dit project

Tussen de rails 1

### Projectomschrijving

De ontwikkeling en realisatie van ongeveer 450 flexwoningen

## Locatie

### Teken een gebied op de kaart



## Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

| Document                                                            | Vertrouwelijk |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Bijlagen_Bijlage 17 Verslag Lunetten Kennismaking oktober 2023.pdf  | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 18 Verslag Lunetten Bewonersavond januari 2024.pdf | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 19 Verslag Lunetten Bewonersavond maart 2024.pdf   | Nee           |

| Document                                                      | Vertrouwelijk |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| Bijlagen_Bijlage 20 Verslag informatieavond november 2024.pdf | Nee           |

**Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.**

| Document                           | Vertrouwelijk |
|------------------------------------|---------------|
| 20230920_Begrenzing Plangebied.jpg | Nee           |

**Participatie: anderen betrekken bij uw plannen**

**Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?**

Ja

**Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?**

geen openbare informatie

**Welke reacties heeft u gekregen?**

geen openbare informatie

**Verzoek**

**Geef uw verzoek een naam**

Tussen de rails 1

**Toelichting op uw verzoek**

geen openbare informatie

**Uw referentienummer**

geen openbare informatie

**Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.**

Ja

**Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.**

geen openbare informatie

**Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.**

geen openbare informatie

## Uw gegevens

### E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

**E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

### Gegevens vestiging of bedrijf initiatiefnemer

**KVK-nummer**

30280353

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Handelsnaam**

Gemeente Utrecht

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**RSIN**

002220647

*Vooraf ingevuld antwoord.*

### Adresgegevens bedrijf initiatiefnemer

**Straatnaam**

Stadsplateau

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisnummer**

1

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisletter**

-

**Huisnummertoevoeging**

-

**Postcode**

3521AZ

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Plaats**

Utrecht

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?**

Ja

*Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was 'Nee'.*

**Contactpersoon****Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Ja

**Functie contactpersoon**

Projectmanager

**Voorletters**

geen openbare informatie

**Voorvoegsel**

geen openbare informatie

**Achternaam**

geen openbare informatie

**E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

**Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?**

binnenlands adres

**Straatnaam**

geen openbare informatie

**Huisnummer**

geen openbare informatie

**Huisletter**

geen openbare informatie

**Huisnummertoevoeging**

geen openbare informatie

**Postcode**

geen openbare informatie

**Plaats**

geen openbare informatie

## Vragen en antwoorden

### Afwijken van regels in het omgevingsplan

#### Afwijken van regels in het omgevingsplan

**Omschrijf wat u wilt gaan doen.**

Maximaal 460 flexwoningen realiseren. Ten behoeve hiervan dient de locatie bouwrijp gemaakt te worden.

**Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.**

Op basis van het omgevingsplan heeft het de functie groen. Regels laten het dus niet toe om het gebied te bebouwen en bouwrijp te maken.

**Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.**

Om de realisatie van maximaal 460 flexwoningen mogelijk te maken. In het kader van het huisvesten van bepaalde doelgroepen.

**Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving.**

**Beschrijf deze gevolgen.**

Het plan heeft gevolgen voor de leefomgeving. Met name voor de aspecten waterhuishouding, archeologie, flora en fauna en geluid. Dit staat beschreven in het document "BOPA onderbouwing Tussen de Rails".

**Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?**

Ja

**Tijdelijk afwijken: Geef aan hoe lang u wilt afwijken van de regels in het omgevingsplan.**

Voor de periode van 13 jaar. Die termijn begint op de dag na vergunningverlening. Binnen deze termijn

is het mogelijk dat gedurende 10 jaar lang gebouwen kunnen staan en gebruikt kunnen worden voor

woondoeleinden. De termijn van 10 jaar begint op de dag van gereedmelding van het betreffende gebouw (gereedmelding als bedoeld in artikel 2.21 Bbl). De einddatum van het gebouw is de termijn die

als eerste wordt bereikt: 10 jaar na gereedmelding of 13 jaar na vergunningverlening.

#### Milieueffectrapportage

**Is er al een mer-beoordelingsbeslissing?**

Nee

## Bijlagen

### Afwijken van regels in het omgevingsplan

#### Mededeling mer-beoordelingsplichtig project

| Document                                   | Vertrouwelijk |
|--------------------------------------------|---------------|
| Bijlagen_Bijlage 10 M.e.r.-beoordeling.pdf | Nee           |

#### Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

| Document                                                                    | Vertrouwelijk |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Bijlagen_Bijlage 1 Figuur bij BOPA.pdf                                      | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 10 M.e.r.-beoordeling.pdf                                  | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 11 Bomen Effect Analyse.pdf                                | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 12 Bomenkaart.pdf                                          | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 13 Tabel overzicht te vellen en nieuw te planten bomen.pdf | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 14 Waterhuishoudkundig plan.pdf                            | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 15 Rioleringstekening.pdf                                  | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 16 Rapportage stikstofberekeningen.pdf                     | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 17 Verslag Lunetten Kennismaking oktober 2023.pdf          | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 18 Verslag Lunetten Bewonersavond januari 2024.pdf         | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 19 Verslag Lunetten Bewonersavond maart 2024.pdf           | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 2 Stedenbouwkundig programma van Eisen.pdf                 | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 20 Verslag informatieavond november 2024.pdf               | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 21 Heritage Impact Assessment.pdf                          | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 22 Verkeer- en parkeerberekening Gemeente Utrecht.pdf      | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 23 Parkeerdrukmeting.pdf                                   | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 24 Trillingsonderzoek.pdf                                  | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 25 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek.pdf             | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 26 Saneringsplan Paardenweide.pdf                          | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 27 Beschikking saneringsplan Paardenweide.pdf              | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 28 Akoestisch onderzoek.pdf                                | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 29 Akoestisch onderzoek dierenasiel.pdf                    | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 3 Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen       | Nee           |

| Document                                                                    | Vertrouwelijk |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Tussen de Rails.pdf                                                         |               |
| Bijlagen_Bijlage 30 Ecologisch onderzoek.pdf                                | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 31 Nader ecologisch onderzoek.pdf                          | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 32 Nader onderzoek grote modderkruiper Tussen de Rails.pdf | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 33 Quicksan ecologie Paardenweide.pdf                      | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 34 Nader ecologisch onderzoek Paardenweide.pdf             | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 35 Activiteitenplan.pdf                                    | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 36 Onderzoek externe veiligheid.pdf                        | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 37 Archeologisch onderzoek.pdf                             | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 38 Bezonningsstudie.pdf                                    | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 39 Advies ontplofbare oorlogsresten Paardenweide.pdf       | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 4 Raadsbesluit Stedenbouwkundig Programma van Eisen.pdf    | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 5 Impressie inrichting openbare ruimte.pdf                 | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 6 Bouwwegen en kabels & leidingen stroken.pdf              | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 7 Structuurplannen blokken B & C.pdf                       | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 8 Structuurplannen blokken A & F.pdf                       | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 9 3D visualisaties.pdf                                     | Nee           |
| BOPA Tussen de rails_1306.pdf                                               | Nee           |
| Verslag verzoek om aanvullingen DEF.pdf                                     | Nee           |

### Overzichtstekening nieuwe toestand

| Document                                                    | Vertrouwelijk |
|-------------------------------------------------------------|---------------|
| Bijlagen_Bijlage 5 Impressie inrichting openbare ruimte.pdf | Nee           |

### Project-milieueffectrapport

| Document                                   | Vertrouwelijk |
|--------------------------------------------|---------------|
| Bijlagen_Bijlage 10 M.e.r.-beoordeling.pdf | Nee           |

### Rapport archeologische waarde

| Document                                        | Vertrouwelijk |
|-------------------------------------------------|---------------|
| Bijlagen_Bijlage 37 Archeologisch onderzoek.pdf | Nee           |

### Situatietekening bestaande toestand

| Document                               | Vertrouwelijk |
|----------------------------------------|---------------|
| 20240226_Huidige Situatie_Uitsnede.jpg | Nee           |

**Situatietekening nieuwe toestand**

| Document                                                    | Vertrouwelijk |
|-------------------------------------------------------------|---------------|
| 20230920_Begrenzing Plangebied.jpg                          | Nee           |
| Bijlagen_Bijlage 5 Impressie inrichting openbare ruimte.pdf | Nee           |

## **Aanvraag omgevingsvergunning, het bouwen van maximaal 460 flexwoningen, Tussen de rails 1, 3585LN Utrecht, GU-Z2025-0010354**

GU-Z2025-0010354

Toelichting: het bouwen van maximaal 460 flexwoningen

Datum ontvangst aanvraag: 31 maart 2025

### **Reageren op de aanvraag**

Binnen de wettelijke termijn neemt de gemeente een besluit over deze aanvraag. Wilt u reageren voordat dit besluit is genomen? E-mail dan naar [bekendmakingen@utrecht.nl](mailto:bekendmakingen@utrecht.nl) de volgende gegevens: het kenmerk van de aanvraag, de titel van de aanvraag, uw naam, adres, telefoonnummer, en uw reactie. Doe dit zo snel mogelijk, zodat uw reactie ook meegenomen kan worden bij de beoordeling van de aanvraag.

### **Stukken inzien**

Wilt u deze aanvraag met de stukken die daarbij horen inzien? Dat kan als volgt:

- Kijk op deze webpagina in de linker kolom of er bijlagen staan die u wilt inzien.
- E-mail naar [bekendmakingen@utrecht.nl](mailto:bekendmakingen@utrecht.nl) de volgende gegevens:
  - het kenmerk van deze aanvraag,
  - uw naam, adres en telefoonnummer,
  - en welke informatie u wilt inzien.

Wij e-mailen u dan de juiste stukken

# TOELICHTING BUITENPLANSE OMGEVINGSVERGUNNING OMGEVINGSPLANACTIVITEIT (BOPA)

## Inleiding

Dit document helpt je om een goede toelichting te geven bij je aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit die niet past binnen de regels van het omgevingsplan. Dit soort aanvragen noemen we buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA). Om zo'n omgevingsvergunning te krijgen, moet je ervoor zorgen dat de locatie waar de activiteit plaatsvindt evenwichtig wordt gebruikt (ETFAL). Je moet daarbij ook voldoen aan de regels die door de overheid zijn vastgesteld, zowel op landelijk als provinciaal en regionaal niveau. In dit document is een lijst met onderwerpen opgenomen die hiervoor van belang kunnen zijn. De onderwerpen gelden voor een groot aantal situaties, maar is niet uitputtend bedoeld. Dit betekent dat er meer onderwerpen zijn dan in de lijst zijn opgenomen. In specifieke situaties kunnen er dus andere onderwerpen zijn waaraan moet worden getoetst. Bij de toelichting op je aanvraag beschrijf je ook of je initiatief past binnen geldende beleid en regels.

## Instructie

Dit document begint met een korte opsomming van de belangrijkste beschrijvingen en onderzoeken en overige stukken die nodig zijn voor het beoordelen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Daarna volgt een checklist waarin per onderwerp wordt aangegeven of een toelichting en/of onderzoek nodig is. Dit kan variëren afhankelijk van de situatie.

Hoe groter en complexer het project, hoe **gedetailleerder de onderbouwing per onderwerp moet zijn**. Sommige onderwerpen zijn mogelijk niet relevant voor de activiteit die je aanvraagt, het verstrekken van informatie hierover is dan niet nodig.

Bij de start van de aanvraag kan de checklist worden gebruikt om te controleren of alle vereiste informatie aanwezig is. Als er iets ontbreekt, krijg je de kans om aanvullende gegevens of onderzoeken te leveren.

### Beschrijving van:

- projectbeschrijving: beschrijving initiatief, projectlocatie en reden voor de aanvraag;
- huidige en toekomstige (planologische) situatie;
- toets aan het beleid;
- toets aan Instructies- voorbeschermingsregels en projectbesluit;
- gezondheid;
- de voornemens op het gebied van duurzaamheid; circulariteit- energie – klimaatadaptatie;
- de voornemens op het gebied van toegankelijkheid van de gebouwen en openbare ruimte;
- civiltechnische werken (indien aan de orde);
- onttrekking openbare weg (indien aan de orde);
- bestaande, eventueel te kappen bomen, en nieuwe bomen;
- verantwoording van de economische uitvoerbaarheid en eventueel de grondexploitatie;
- sociale veiligheid;
- verantwoording van de maatschappelijke uitvoerbaarheid, ketenpartners en participatie met de omgeving.

### Onderzoeken (indien relevant voor het project) naar:

- omgevingsveiligheid;
- waterbelangen;
- luchtkwaliteit;
- geluidhinder;
- trillingen;
- bodem;
- geurhinder;
- licht;
- activiteiten en milieuzonering;
- aanmeldnotitie mer (mer-beoordeling) of MER;
- natuuraspecten/flora en fauna;
- natuuraspecten/natura 2000 -gebied;
- mobiliteit (parkeren en verkeer);
- ladder voor duurzame verstedelijking of behoefteonderzoek;
- stemgeluid;
- bezonning;
- windhinder;
- kabels en leidingen;
- radarverstoring;
- slagschaduw;
- magneetvelden;
- bomeninventarisatie en verplantingsonderzoek;
- groencompensatieplan;
- archeologie;
- nadeelcompensatie

### Overige informatie:

1. tekeningen van het project;
2. privaatrechtelijke belemmeringen (waaronder burennrecht);
3. anterieure overeenkomst met de gemeente;
4. andere relevante aspecten.

**Opvragen stukken:**

Voor het opvragen van de stukken maken we een onderscheid in de mate van complexiteit van de aanvraag.

## Checklist BOPA

| Nr.                                       | Onderwerp                                                       | Grondslag                                                                        | Onderdelen                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stukken (beschrijving, onderzoek of overige informatie)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Projectbeschrijving / beleidstoets</b> |                                                                 |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.1                                       | <a href="#">Projectbeschrijving</a>                             | Art. <a href="#">7.207b</a> Or en <a href="#">3:2</a> en <a href="#">4:2</a> Awb | Korte beschrijving initiatief                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Beschrijving en situatietekeningen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                           |                                                                 |                                                                                  | Projectlocatie                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <i>Niet volledig</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                           |                                                                 |                                                                                  | Tekeningen van het project<br>Reden voor de aanvraag                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Opmerkingen</b><br><br>Tekeningen van het project ontbreken, daarnaast duidelijk op tekening aangeven welke bouwblokken buiten deze aanvraag vallen (bijvoorbeeld door een plangrens). O.a. maatvoering/schaal graag aangeven. Ook graag duidelijkheid over buitenruimte en invulling openbaar gebied (o.a. fietsparkeren), ontsluiting perceel, looproutes naar parkeergebied)<br><br>De reden van de aanvraag moet nader worden toegelicht. De urgentie voor deze woningen ontbreekt in de toelichting. |
| 1.2                                       | <a href="#">Huidige en toekomstige (planologische) situatie</a> | Art. <a href="#">7.207b</a> Or en <a href="#">3:2</a> en <a href="#">4:2</a> Awb | Beschrijving huidige situatie                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Beschrijving</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                           |                                                                 |                                                                                  | Beschrijving toekomstige situatie                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>Aanwezig</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                           |                                                                 |                                                                                  | Beschrijving strijdigheid                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Opmerkingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.3                                       | <a href="#">Toetsen aan het beleid</a>                          | Art. <a href="#">7.207b</a> Or en <a href="#">3:2</a> en <a href="#">4:2</a> Awb | Past het plan binnen Rijks, provinciaal, regionaal regels en beleid en gemeentelijke beleidsdocumenten<br>Toetsen aan o.a:<br><a href="#">De Nationale Omgevingsvisie</a> (NOVI)<br><a href="#">Provinciale Omgevingsvisie</a> (Povi) en <a href="#">Omgevingsverordening</a><br>Regionaal beleid: | <b>Beschrijving</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                           |                                                                 |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <i>Niet volledig</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                           |                                                                 |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Opmerkingen</b><br><br>Verwijzing naar regionaal beleid (woondeal/RES) ontbreekt. Graag aanvullen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|     |                                                                        |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                        |                                                                                                                  | <a href="#">Woondeal/RES Gemeentelijk beleid</a>                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.4 | <a href="#">Instructies-voorbeschermingsregels en projectbesluit.</a>  | Art. <a href="#">7.207b</a> Or en <a href="#">3:2</a> en <a href="#">4:2</a> Awb                                 | instructies Rijk- provincie voorbeschermingsregels projectbesluit                                                                                                                                                                                      | <b>Beschrijving</b><br><b>Aanwezig</b><br><b>Opmerkingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.  | <b>Impact fysieke leefomgeving</b>                                     |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.1 | <a href="#">Omgevingsveiligheid</a>                                    | Art. <a href="#">7.207b</a> Or en <a href="#">3:2</a> en <a href="#">4:2</a> Awb jo. § <a href="#">5.1.2</a> Bkl | <b>Omgevingsveiligheid</b><br>Voorkomen van risico's voor mensen rondom bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken/opslagen, zoals fabrieken.                                                                                                         | <b>Onderzoek omgevingsveiligheid (indien relevant)</b><br><b>Aanwezig</b><br><b>Opmerkingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.2 | <a href="#">Waterbelangen</a>                                          | Idem + § <a href="#">5.1.3</a> Bkl                                                                               | <b>Waterbelangen</b><br>o.a Advies van de waterbeheerder vereist, tenzij het initiatief geen impact heeft op waterbelangen.                                                                                                                            | <b>Wateronderzoek (indien relevant)</b><br><b>Niet volledig</b><br><b>Opmerkingen</b><br>De watertoets ontbreekt, graag toevoegen inclusief toestemming van het Hoogheemraadschap.                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.3 | <a href="#">Gezondheid en milieuaspecten</a>                           | Idem + § <a href="#">5.1.4</a> Bkl                                                                               | <a href="#">Luchtkwaliteit</a><br><a href="#">Geluidhinder</a><br><a href="#">Trillingen</a><br><a href="#">Bodem</a><br><a href="#">Geur</a><br><a href="#">Licht</a><br><a href="#">Gezondheid</a><br><a href="#">Activiteiten en milieuzonering</a> | <b>Onderzoek (indien relevant)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Luchtkwaliteit</li> <li>• Geluidhinder</li> <li>• Trillingshinder</li> <li>• Bodem</li> <li>• Geurhinder</li> <li>• Lichthinder</li> <li>• Activiteiten en milieuzonering.</li> </ul> <b>Beschrijving Gezondheid</b><br><b>Niet volledig</b><br>Beschrijving over activiteiten en milieuzonering ontbreekt, graag toevoegen.<br><b>Opmerkingen</b> |
| 2.4 | <a href="#">Duurzaamheid circulariteit- energie – klimaatadaptatie</a> | <a href="#">Visie Utrecht Circulair 2050, duurzame stad, energie</a>                                             | Energie<br>Circulariteit<br>Klimaatadaptatie                                                                                                                                                                                                           | <b>Beschrijving</b><br><b>Aanwezig</b><br><b>Opmerkingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.5 | <a href="#">aanmeldnotitie mer (mer-beoordeling) of MER</a>            | Afdeling <a href="#">16.4</a> <a href="#">Ow</a> , <a href="#">bijlage V</a> <a href="#">Ob</a>                  | Is er een (MER) of mer-beoordeling noodzakelijk?                                                                                                                                                                                                       | <b>Aanmeldnotitie mer (mer-beoordeling) of MER;</b><br><b>Aanwezig</b><br><b>Opmerkingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|     |                                                            |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.6 | <a href="#">Natuuraspecten/flora en fauna</a>              | Art. <a href="#">7.207b</a> Or en <a href="#">3:2</a> en <a href="#">4:2</a> Awb                                                                                            | <b>Soortenbescherming</b> (flora- en fauna)<br>BeSI, Quicksan of vervolgonderzoek noodzakelijk?                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Flora en Fauna-onderzoek (indien relevant)</b><br><i>Aanwezig</i><br><b>Opmerkingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.7 | <a href="#">Natuuraspecten/natura 2000 -gebied</a>         | Art. <a href="#">7.207b</a> Or en <a href="#">3:2</a> en <a href="#">4:2</a> Awb                                                                                            | <b>Natura 2000-gebied</b><br>Aerius berekening                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Stikstofdepositie (indien relevant)</b><br><i>Aanwezig</i><br><b>Opmerkingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3.  | <b>Mobiliteit</b>                                          |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.1 | <a href="#">Parkeren</a>                                   | Omgevingsplan, <a href="#">beleidsregels parkeernormen fiets</a> en <a href="#">beleidsregels parkeernormen auto</a>                                                        | Voldoet project aan de <a href="#">parkeer- fiets- en autonormen</a> ?                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Parkeeronderzoek (indien relevant)</b><br><i>Aanwezig</i><br><b>Opmerkingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3.2 | Verkeer / mobiliteit en <a href="#">Verkeersveiligheid</a> | <a href="#">verkeersbeleid</a>                                                                                                                                              | Beschrijving impact op de verkeersstromen en verkeersveiligheid                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Verkeersonderzoek (indien relevant)</b><br><i>Aanwezig</i><br><b>Opmerkingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.  | <b>Stedenbouwkundige inpassing</b>                         |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.1 | <a href="#">Ladder voor duurzame verstedelijking</a>       | Art. <a href="#">7.207b</a> Or en <a href="#">3:2</a> en <a href="#">4:2</a> Awb jo. <a href="#">5.1.5.4</a> Bkl                                                            | <a href="#">Ladder voor duurzame verstedelijking</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Ladder voor duurzame verstedelijking of behoefteonderzoek;</b> (indien relevant)<br><i>Aanwezig</i><br><b>Opmerkingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.2 | <a href="#">Stedenbouwkundige inpassing</a>                | <a href="#">Ruimtelijke strategie Utrecht</a> (toekomst) <a href="#">Stedenbouwkundige visie Utrecht</a> en ( <a href="#">Hoogbouwvisie</a> ) toelichting op omgevingsplan. | Stedenbouwkundige inpassing<br><a href="#">Sociale veiligheid</a><br><a href="#">Windhinder</a><br><a href="#">Bezonning</a><br><a href="#">Stemgeluid</a><br><a href="#">Ontploffbare oorlogsresten;</a><br><a href="#">Kabels en leidingen;</a><br><a href="#">Radarverstoring;</a><br><a href="#">Slagschaduw</a><br><a href="#">Magneetvelden;</a> | <b>Onderzoek</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stedenbouwkundig onderzoek</li> <li>• <a href="#">ladder voor duurzame verstedelijking</a> of <a href="#">behoefteonderzoek</a>;</li> <li>• <a href="#">stemgeluid</a>;</li> <li>• <a href="#">bezonning</a>;</li> <li>• <a href="#">windhinder</a>;</li> <li>• <a href="#">kabels en leidingen</a>;</li> <li>• <a href="#">radarverstoring</a>;</li> <li>• <a href="#">slagschaduw</a>.</li> <li>• <a href="#">magneetvelden</a>;</li> </ul> <b>Beschrijving</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Gezondheid</a></li> </ul><br><i>Niet volledig</i><br>Toelichting over stedenbouwkundige inpassing, sociale veiligheid, windhinder, bezonning, ontploffbare oorlogsresten, kabels en leidingen, eventuele slagschaduw ontbreken. |

|     |                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                            | <p>Graag aanvullen. Graag ook het stedenbouwkundige plan van eisen toevoegen en toelichten.</p> <p><b>Opmerkingen</b></p>                                                                                                                           |
| 4.3 | <a href="#">Groenstructuurplan</a>                               | <a href="#">Groenbeleid Utrecht</a>                                                                                                                                                                    | Past het initiatief binnen de groenstructuur van Utrecht                                   | <p><b>Groencompensatieplan</b></p> <p><i>Niet volledig</i></p> <p><b>Opmerkingen</b></p> <p>Toelichting over groencompensatie ontbreekt. Graag aangeven hoe hiermee wordt omgegaan. Graag afwegingskader volgens het groenstructuurplan volgen.</p> |
| 4.4 | <a href="#">Bomenplan</a>                                        | <a href="#">Bomenbeleid Utrecht</a>                                                                                                                                                                    | Aanwezigheid bomen                                                                         | <p><b>Beschrijving / Bomeninventarisatie en verplantingsonderzoek</b></p> <p><i>Niet volledig</i></p> <p><b>Opmerkingen</b></p> <p>Graag duidelijk aangeven welke bomen worden geveld en hoe compensatie zal plaatsvinden.</p>                      |
| 4.5 | <a href="#">Erfgoed en archeologie</a>                           | <a href="#">Erfgoed</a>                                                                                                                                                                                | Erfgoed en archeologie                                                                     | <p><b>Onderzoek (indien relevant)</b></p> <p>Archeologisch onderzoek</p> <p>Onderzoek cultuurhistorie</p> <p><i>Aanwezig</i></p> <p><b>Opmerkingen</b></p>                                                                                          |
| 4.6 | <a href="#">Ruimtelijke kwaliteit / welstand</a>                 | <a href="#">Welstandsbeleid</a>                                                                                                                                                                        | Ruimtelijke kwaliteit/ welstand                                                            | <p><b>Beschrijving (indien relevant)</b></p> <p><i>niet nodig</i></p> <p><b>Opmerkingen</b></p>                                                                                                                                                     |
| 4.7 | <a href="#">Toegankelijke van de gebouwen en openbare ruimte</a> | Art. <a href="#">7.207b</a> Or en <a href="#">3:2</a> en <a href="#">4:2</a><br>Awb jo. <a href="#">5.1.8</a><br>Bkl en<br><a href="#">beleid voor toegankelijkheid Utrecht Standaard Toegankelijk</a> | Toegankelijkheid gebouwen<br><br>Gebruiksgemak gebouwen:<br><br>Toegankelijke buitenruimte | <p><b>Beschrijving</b></p> <p><i>Niet volledig</i></p> <p><b>Opmerkingen</b></p> <p>Graag aangeven hoe hiermee wordt omgegaan, ook duidelijk aangeven hoe wordt omgegaan met parkeervoorzieningen voor invaliden.</p>                               |
| 4.8 | <a href="#">Civieltechnische werken</a>                          | Art. <a href="#">7.207b</a> Or en <a href="#">3:2</a> en <a href="#">4:2</a><br>Awb                                                                                                                    | Waterhuishoudingssysteem:                                                                  | <p><b>Beschrijving</b></p> <p><i>Niet volledig</i></p>                                                                                                                                                                                              |

|     |                                                                                    |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                    | <a href="#">Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte</a><br><br><a href="#">Handboek openbare ruimte</a> | <b>Rioleringssysteem:</b><br><br><b>Buitenruimte:</b> Aanleg van verharding, leidingen, in- en uitritten.<br><br><b>Ondergrondse infrastructuur:</b> Aanpassing van kabels en leidingen. | <b>Opmerkingen</b><br><br>Toelichting over riolering, buitenruimte en ondergrondse infrastructuur ontbreekt. Toelichting over waterhuishoudingssysteem is zeer globaal. Graag nader toelichten hoe hiermee in dit geval wordt omgegaan.                                                                                                                                                                                                                |
| 4.9 | <a href="#">Onttrekking aan de openbare weg</a>                                    | Art. <a href="#">7.207b</a> Or en <a href="#">3:2</a> en <a href="#">4:2</a> Awb                    | <b>Onttrekking openbare weg:</b><br><br><b>Bereidheid gemeente:</b> Onderzoeken of de gemeente de procedure wil volgen.                                                                  | <b>Beschrijving</b><br><i>niet nodig</i><br><b>Opmerkingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5.  | <b>Overige aspecten</b>                                                            |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5.1 | <a href="#">o.a. aanvaardbaar woon-leef-ondernemersklimaat. Leefbaarheidstoets</a> | Art. <a href="#">7.207b</a> Or en <a href="#">3:2</a> en <a href="#">4:2</a> Awb                    | Woon-, leef- en ondernemersklimaat:<br><br>Overlast en hinder                                                                                                                            | <b>Beschrijving</b><br><i>Niet volledig</i><br><b>Opmerkingen</b><br>Concrete toelichting over woon-, leef- en ondernemersklimaat ontbreekt, ook ontbreekt een toelichting over mogelijke overlast en hinder. Graag toelichting hierover toevoegen.                                                                                                                                                                                                    |
| 5.2 | <a href="#">Privaatrechtelijke belemmering</a>                                     | <a href="#">Art. 3:4, lid 2 Awb</a>                                                                 | Eigendomssituatie:<br><br>Burenrecht:<br><br>Betwiste eigendom/erfpacht:                                                                                                                 | <b>Beschrijving</b><br><i>Niet volledig</i><br><b>Opmerkingen</b><br>Toelichting over privaatrechtelijke situatie ontbreekt, graag toevoegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6.  | <b>Verantwoording van de economische uitvoerbaarheid</b>                           |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.1 | <a href="#">Financieel uitvoerbaar</a>                                             | Art. <a href="#">7.207b</a> Or en <a href="#">3:2</a> en <a href="#">3:4</a> Awb                    | Is het plan financieel uitvoerbaar?                                                                                                                                                      | <b>Beschrijving</b><br><i>Niet volledig</i><br><b>Opmerkingen</b><br>Graag nadere toelichting op de financiële uitvoerbaarheid, er wordt bijvoorbeeld gesproken over externe middelen, maar ook dat de gemeente voor eigen rekening en risico ontwikkelt. Echter wordt ook verwezen naar partijen die de bouwgrond afnemen. We missen een toelichting op het voortraject, we missen een financiële waarborg over het voortraject (bijvoorbeeld over de |

|     |                                         |                                                                                              |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                         |                                                                                              |                                                            | grondsanering of de noodzakelijke groencompensatie).                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6.2 | <a href="#">Kostenverhaal</a>           | § <a href="#">13.6</a> en <a href="#">13.7</a><br>Ow en Afdeling<br>8.4 <a href="#">Ob</a> ) | Noodzaak kostenverhaal                                     | <b>Anterieure overeenkomst</b><br><i>Niet volledig</i><br><b>Opmerkingen</b><br>Er is aangegeven dat overeenkomsten worden aangegaan met gemeente en partijen die de bouwgrond afnemen, graag meer toelichting hierover. Graag duidelijkheid in welke mate overeenkomsten zijn over grondexploitatie. |
| 6.3 | <a href="#">Nadeelcompensatie</a>       | <a href="#">Titel 4.5 Awb</a>                                                                | Afdekking<br>nadeelcompensatie                             | <b>Nadeelcompensatieovereenkomst</b><br><i>Niet volledig</i><br><b>Opmerkingen</b><br>Toelichting over nadeelcompensatie ontbreekt, graag nadere toelichting hierop.                                                                                                                                  |
| 7.  | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> |                                                                                              |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7.1 | <a href="#">Participatie</a>            | <a href="#">art. 7.4 Omgevingsregeling Participatiebel eid</a>                               | Beschrijving<br>inspanningen en<br>resultaten participatie | <b>Beschrijving</b><br><i>Aanwezig</i><br><b>Opmerkingen</b>                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7.2 | <a href="#">Omgevingstafel</a>          | <a href="#">art. 7.4 Omgevingsregeling Participatiebel eid</a>                               | Overeenkomstig<br>uitkomsten<br>omgevingstafel             | <b>Beschrijving</b><br><i>Afwezig</i><br><b>Opmerkingen</b>                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7.3 | <a href="#">Bestuurlijk vooroverleg</a> | <a href="#">art. 7.4 Omgevingsregeling Participatiebel eid</a>                               | Bestuurlijk vooroverleg                                    | <b>Beschrijving</b><br><i>Niet volledig</i><br><b>Opmerkingen</b><br>Graag stedenbouwkundig plan van eisen en overige bestuurlijke documentatie toevoegen.                                                                                                                                            |

# Toelichting op de checklist

## 1 Projectomschrijving en beleidstoets

### 1.1 Projectbeschrijving

Voor een volledige en duidelijke motivering van het project zijn de volgende elementen nodig:

**Korte beschrijving van je initiatief:** Geef een beknopte beschrijving van wat er wordt aangevraagd. Dit kan bijvoorbeeld gaan over het type bouwwerk, de functie ervan, en eventuele bijzondere kenmerken.

**Locatie van het te ontwikkelen initiatief:** Geef aan waar het project zal plaatsvinden door middel van een kaartje waarop het projectgebied is begrensd. Zorg ook voor vermelding van kadastrale gegevens om de locatie specifiek te identificeren.

**Reden voor het initiatief:** Geef aan waarom je de aanvraag indient. Dit kan verschillende redenen hebben, zoals de behoefte aan een nieuwe voorziening, de wens om een bestaand gebouw te renoveren, of het realiseren van een bepaald doel of functie op die locatie.

### 1.2 Huidige en nieuwe situatie

Voor een volledige beschrijving van het project is het belangrijk om zowel de huidige als de nieuwe situatie duidelijk uiteen te zetten:

#### 1.2.1 Beschrijving huidige situatie:

- Geef aan wat momenteel mogelijk is op de locatie volgens het geldende omgevingsplan.
- Beschrijf de feitelijke situatie op de locatie, inclusief eventuele bebouwing, functies, en kenmerken van het terrein.

#### 1.2.2 Beschrijving van de nieuwe situatie:

Geef een gedetailleerde beschrijving van het voorgestelde initiatief.

Benoem wat er precies wordt gerealiseerd, inclusief aandachtspunten zoals:

- Doelgroep van het initiatief.
- Locatie, omvang, volume, en eventuele prijsklasse van het project.
- Hoe het initiatief wordt ingepast in de omgeving, inclusief stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten, mobiliteit, inrichting van het terrein, en duurzaamheidsaspecten.
- Maatregelen met betrekking tot duurzaamheid, gezondheid, klimaatadaptatie, veiligheid, en milieu.
- Geplande startdatum voor de realisatie van het project.

- Voeg afbeeldingen, foto's, en illustraties toe die zowel de huidige als de toekomstige situatie weergeven, bij voorkeur op schaal en voorzien van maatvoering.

### 1.2.3 Tekeningen van het project

Op een inrichtings- en situatietekening moet in elk geval worden aangegeven:

- de contouren van de geplande bebouwing op schaal en de afmetingen (hoogte, breedte, lengte) van de bouwmassa;
- situering van de bouwmassa, met afstanden ten opzichte van perceelgrenzen;
- de locatie van de ontsluiting;
- de functies (per verdieping of ruimte) in de op te richten bebouwing onder vermelding van het aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlak. Onder niet woonfuncties worden verstaan: wonen, winkels, dienstverlening, kantoren, bedrijven, recreatie, ontspanning, vrijetijdsbesteding, sport en speelvoorzieningen e.a.

### 1.2.4 Beschrijving van de strijdigheid met het omgevingsplan:

Bekijk de regels van het omgevingsplan. Beschrijf met welke regels je initiatief in strijd is met de regels van het omgevingsplan.

## 1.3 Toetsing aan beleid/-instructieregels

Leg uit waarom je initiatief in lijn ligt met het geldende beleid en de instructieregels voor de locatie, en/of hoe het past bij de gewenste situatie voor die locatie. Hieronder volgt een omschrijving van het Rijks- en provinciaal- en regionaalbeleid.

### 1.3.1 Toetsing Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is opgenomen in de [Nationale omgevingsvisie](#) (NOVI). Deze visie richt zich op langetermijndoelen en -prioriteiten voor de ontwikkeling van de leefomgeving. De vier prioriteiten die voortkomen uit de NOVI zijn:

#### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie:

- Dit onderdeel omvat maatregelen om Nederland aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals het voorkomen van overstromingen en het tegengaan van hittestress. Ook staat het bevorderen van een duurzame energietransitie centraal, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van hernieuwbare energiebronnen.

#### 2. Duurzaam economisch groeipotentieel:

- Hierbij gaat het om het bevorderen van economische groei op een duurzame en verantwoorde manier. Dit kan onder meer worden bereikt door het stimuleren van innovatie, circulaire economie en duurzame mobiliteit.

#### 3. Sterke en gezonde steden en regio's:

- Bij dit onderdeel ligt de focus op het versterken van stedelijke en regionale structuren, het bevorderen van leefbaarheid, sociale cohesie en gezondheid in steden en regio's. Dit omvat

ook het tegengaan van ruimtelijke segregatie en het creëren van inclusieve gemeenschappen.

#### **4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied:**

- Dit onderdeel betreft het waarborgen van een duurzame ontwikkeling van het platteland, met aandacht voor onder andere landbouw, natuurbehoud, landschapskwaliteit en recreatie. Ook wordt ingezet op het versterken van de vitaliteit en leefbaarheid van landelijke gebieden.

#### **1.3.2 Rijksinstructieregels**

Je initiatief moet passen binnen de Rijksinstructieregels. In het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) zijn de Rijksinstructies opgenomen met het oog op een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL). Hieronder staan de instructieregels. Hoofdstuk 4 beschrijft de relevante instructieregels per onderwerp.

- [Dienstenrichtlijn \(§ 5.1.1\);](#)
- [Waarborgen van de veiligheid \(§ 5.1.2\);](#)
- [Beschermen van waterbelangen \(§ 5.1.3\);](#)
- [Beschermen van gezondheid en milieu \(kwaliteit buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit\) \(§ 5.1.4\);](#)
- [Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking \(§ 5.1.5\);](#)
- [Behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden \(§ 5.1.6\);](#)
- [Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën \(§ 5.1.7\);](#)
- [Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen \(§ 5.1.8\).](#)

Niet alle onderwerpen zijn relevant voor het initiatief waarvoor je de aanvraag indient. De mate van relevantie hangt van verschillende factoren af, zoals: welke activiteiten je gaat uitvoeren, de locatie en de specifieke lokale omstandigheden. Vaak hoeft je alleen de onderwerpen toe te lichten met een korte beschrijving. Soms is echter ook aanvullend onderzoek nodig om aan te tonen dat aan de regels wordt voldaan.

#### **1.3.3 Toetsing aan provinciaal beleid en provinciale verordening**

Je initiatief moet passen binnen het provinciaal beleid van de provincie Utrecht. Beschrijf voor dit onderdeel hoe je initiatief past binnen de thema's van de [Provinciale Omgevingsvisie Utrecht](#) (POVI). Hieronder volgt een beknopte beschrijving van elk thema:

1. **Stad en land gezond:**

- Dit thema richt zich op het bevorderen van een gezonde leefomgeving, zowel in stedelijke als landelijke gebieden. Een initiatief kan bijdragen aan een gezonde leefomgeving door bijvoorbeeld het toevoegen van groenvoorzieningen, het verbeteren van de luchtkwaliteit of de leefbaarheid te vergroten.

2. **Klimaatbestendig en waterrobuust:**

- Bij dit onderdeel gaat het om het aanpakken van de gevolgen van klimaatverandering en het zorgen voor een goede waterhuishouding. Een initiatief kan bijdragen aan klimaatadaptatie doordat er maatregelen worden genomen om wateroverlast, hitte of droogte tegen te gaan.

3. **Duurzame energie:**

- Dit onderdeel richt zich op de overgang naar duurzame energiebronnen en het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Een initiatief kan bijdragen aan duurzame energievoorziening door bijvoorbeeld gebruik te maken van zonne-energie, windenergie of andere vormen van hernieuwbare energie.

4. **Vitale steden en dorpen:**

- Bij dit onderwerp staat het versterken van de vitaliteit en leefbaarheid van steden en dorpen centraal. Een initiatief kan hieraan bijdragen door bijvoorbeeld het creëren van nieuwe voorzieningen, het verbeteren van de bereikbaarheid of het bevorderen van sociale cohesie.

5. **Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:**

- Dit onderdeel gaat over het bevorderen van duurzame, gezonde en veilige vormen van mobiliteit. Een initiatief kan hieraan bijdragen door bijvoorbeeld de bereikbaarheid te verbeteren, fietsen en wandelen te stimuleren, of verkeersdruk en -uitstoot te verminderen.

6. **Levend landschap, erfgoed en cultuur:**

- Dit onderdeel gaat het over het behouden en versterken van het landschap, cultureel erfgoed en de culturele identiteit van een gebied. Het initiatief kan hieraan bijdragen door aandacht te besteden aan het behouden van historische gebouwen, landschapselementen of archeologische vindplaatsen.

7. **Toekomstbestendige natuur en landbouw:**

Dit onderdeel gaat over het bevorderen van een veerkrachtige natuur en duurzame landbouwpraktijken. Een initiatief kan hieraan bijdragen door bijvoorbeeld het realiseren van natuurcompensatie, het beschermen van ecologische waardevolle gebieden of het stimuleren van natuurinclusieve landbouw.

Leg uit – indien relevant- hoe je initiatief past binnen deze thema's en hieraan bijdraagt.

### 1.3.4 Provinciale verordening

De provinciale instructieregels zijn opgenomen in de [Omgevingsverordening Utrecht](#). Hier volgt een beknopt overzicht van de hoofdstukken en relevante onderwerpen uit de Omgevingsverordening:

**1. Waterbelangen (hoofdstuk 2):**

- Dit hoofdstuk bevat regels met betrekking tot waterveiligheid, drinkwaterbelang, waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast. Deze zijn met name relevant als het initiatief invloed heeft op de waterhuishouding, bijvoorbeeld bij bouwprojecten in overstromingsgevoelige gebieden.

**2. Ondergrond en bodem (hoofdstuk 3):**

- Dit hoofdstuk bevat regels voor het beschermen van de ondergrond en bodemkwaliteit. Dit onderdeel is relevant als het initiatief grondwerkzaamheden of bodemverstoring met zich meebrengt, zoals bij bouwprojecten of infrastructuurwerken.

**3. Bereikbaarheid en mobiliteit (hoofdstuk 4):**

- Dit hoofdstuk bevat regels die de bereikbaarheid en mobiliteit bevorderen, zoals het stimuleren van duurzame vervoersmiddelen en het voorkomen van verkeersoverlast. Deze regels zijn van belang als het initiatief invloed heeft op de verkeersstromen en bereikbaarheid.

**4. Energie (hoofdstuk 5):**

- Dit hoofdstuk bevat regels voor het bevorderen van duurzame energieopwekking en het verminderen van energieverbruik. De regels zijn relevant als een initiatief betrekking heeft op energievoorziening, bijvoorbeeld bij de bouw van windmolens of zonneparken. Soms is er een [energietoets](#) nodig. Dit is het geval als uw initiatief een aanvullende belasting heeft op de elektriciteit-infrastructuur. Als je initiatief toeziet op minder dan tien woningen is dit niet nodig.

**5. Natuur (hoofdstuk 6):**

- Dit hoofdstuk bevat regels over de bescherming en ontwikkeling van natuurwaarden, zoals natuurgebieden, flora en fauna. De regels zijn van belang als het initiatief invloed heeft op de natuurlijke omgeving, zoals bij bouwprojecten in groene gebieden.

**6. Cultuurhistorie en landschap (hoofdstuk 7):**

- Dit hoofdstuk bevat regels voor het behoud en de ontwikkeling van cultuurhistorisch erfgoed en landschappelijke waarden. De regels zijn relevant als het initiatief invloed heeft op historische gebouwen, archeologische vindplaatsen of het landschap.

**7. Landbouw (hoofdstuk 8):**

- Dit hoofdstuk bevat regels voor het beschermen en bevorderen van agrarische activiteiten en het landelijk gebied. De regels zijn relevant als een initiatief invloed heeft op agrarische gronden of het landbouwlandschap.

## 8. Wonen, werken en recreëren (hoofdstuk 9):

- Dit hoofdstuk bevat regels voor het faciliteren van wonen, werken en recreatie, zoals bestemmingen en functies van gebieden. De regels zijn van belang als een initiatief invloed heeft op de fysieke leefomgeving en functieveranderingen in gebieden.

Geef – indien relevant- aan hoe je initiatief binnen deze thema's past en hieraan bijdraagt.

### 1.3.5 Toetsing regionaal beleid

Het regionaal beleid omvat onder andere de [Woondeals](#) en de [Regionale Energiestrategieën](#) (RES). Deze hebben betrekking op de ontwikkeling van woningbouw en de transitie naar duurzame energie in de regio.

#### 1. [Woondeals](#):

- Een Woondeal is een afspraak tussen het Rijk, de regio en lokale overheden om de woningmarkt te verbeteren en de bouw van nieuwe woningen te versnellen. Deze afspraken kunnen betrekking hebben op het creëren van voldoende betaalbare woningen, het herbestemmen van leegstaande panden, het stimuleren van woningbouw binnen bepaalde prijscategorieën, enzovoort. Er zijn drie [woondeals](#) opgesteld voor de regio's U10 (samenwerking van 16 Utrechtse gemeenten, Amersfoort en Foodvalley).

#### 2. [Regionale Energiestrategieën](#) (RES):

- De [RES](#) richt zich op de transitie naar duurzame energie en het behalen van klimaatdoelstellingen op regionaal niveau. In een RES werken gemeenten, provincies, waterschappen en andere stakeholders samen om afspraken te maken over de opwekking van duurzame energie, zoals wind- en zonne-energie, en de daarvoor benodigde ruimte. Bij de toetsing van regionaal beleid is het van belang om te beoordelen hoe het initiatief bijdraagt aan de doelstellingen en ambities die zijn vastgesteld in de RES voor de betreffende regio. Voor de gemeente Utrecht zijn de doelstelling opgenomen in de [Regionale Energiestrategie U16](#).

Leg uit – indien relevant- hoe je initiatief binnen deze thema's past en hieraan bijdraagt.

### 1.3.6 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is opgenomen in de [omgevingsvisie](#). De omgevingsvisie bestaat uit drie onderdelen:

1. De [koers](#) (algemene beleid)
2. [Gebiedsbeleid](#)
3. [Thematisch beleid](#)

#### 1.3.6.1 De koers bestaat uit de volgende documenten:

- [Ruimtelijke Strategie 2040, Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad](#)

- [Aanvulling op Ruimtelijke strategie: Oplegger RSU2040](#)
- [Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen \(pdf, 2,7 MB\)](#)
- [‘Samen gezondheidsverschillen verkleinen’, beleidsnota Gezondheid 2024 -2027](#)

Hierbij is onder andere het volgende van belang:

**1. Stad voor iedereen:**

- Dit onderdeel gaat over het belang van het creëren van een inclusieve stad waarin iedereen mee kan doen. Dit kan gaan om het beschikbaar maken van huizen, openbare ruimte en voorzieningen voor alle bewoners, en hoe toegankelijkheid hierin wordt gewaarborgd.

**2. Verbondenheid tussen Utrechters:**

- Dit onderdeel gaat over de verbondenheid tussen bewoners van Utrecht. Denk hierbij aan sociale aspecten, zoals het creëren van ontmoetingsplekken en het versterken van sociale cohesie.

**3. Groen en gezondheid:**

- Dit onderdeel gaat over het vergroenen en verduurzamen van de stad, en hoe het de gezondheid van bewoners bevordert. Denk hierbij aan groenvoorzieningen, leefbaarheid, en het creëren van rustige plekken in de stad.

**4. Behoud van stadskarakter:**

- Dit onderdeel gaat het behoud van het karakter van de stad. Dit kan gaan om architectuur, historische waarde, en het respecteren van bestaande kenmerken van de stad.

### **1.3.6.2 Gebiedsbeleid**

Gebiedsbeleid geldt voor een groter of kleiner gebied van de gemeente. Dat kan een wijk zijn, maar ook een buurt, een park of zelfs een bepaald terrein. Het beleid kan in een bepaald gebied anders zijn dan in een ander deel van Utrecht. Andere belangen krijgen hier dan voorrang.

[Binnenstad](#)

[Leidsche Rijn](#)

[Noordoost](#)

[Noordwest](#)

[Oost](#)

[Overvecht](#)

[Vleuten- De Meern](#)

[West](#)

[Zuid](#)

[Zuidwest](#)

Ligt toe – indien relevant- hoe je initiatief binnen het gebiedsbeleid en hieraan bijdraagt.

### **1.3.6.3 Thematisch beleid**

In het thematisch beleid staat per onderwerp wat kan en mag in de leefomgeving. Het gaat om de volgende onderwerpen. De onderwerpen komen ook terug bij de hoofdstukken 2 tot en met 4

[Bedrijventerreinen](#)

[Bodem, grondwater en ondergrond](#)

[Bomen](#)

[Bouwen en ontwikkelen](#)

[Detailhandel](#)

[Energie](#)

[Erfgoed](#)

[Evenementen](#)

[Geluid en trillingen](#)

[Gezondheid](#)

[Groen](#)

[Hoogbouw](#)

[Horeca](#)

[Klimaatverandering](#)

[Luchtkwaliteit](#)

[Omgevingsveiligheid](#)

[Openbare ruimte](#)

[Parkeren](#)

Het thematische beleid maakt ook onderdeel uit van de thema's zoals opgenomen in hoofdstuk 2 tot en 4 van deze toelichting.

## 1.4 Voldoet het initiatief aan de rijks-, provinciale instructies en/of voorbeschermingsregels?

Dit onderwerp zal niet altijd van toepassing zijn, voor de volledigheid wordt het hier wel genoemd. Je initiatief mag namelijk niet in strijd zijn met een instructie van het Rijk of de provincie dan wel met een voorbeschermingsregels. Daarbij mag je initiatief ook niet in strijd zijn met een projectbesluit dat is vastgesteld door het Rijk of de provincie.

### 1. Instructies van het Rijk en de provincie:

- Controleer of je initiatief niet in strijd is met instructies die zijn vastgesteld door zowel het Rijk als de provincie.

### 2. Voorbeschermingsregels:

- Controleer of je initiatief niet in strijd is met eventuele voorbeschermingsregels die zijn opgesteld door het Rijk of de provincie. Je vindt deze regels bij [‘regels op de kaart’](#).

### 3. Projectbesluit van het Rijk of de provincie:

- Controleer op [‘regels op de kaart’](#) of je initiatief niet in strijd is met een projectbesluit dat is vastgesteld door het Rijk of de provincie. Dit kan bijvoorbeeld een besluit zijn over infrastructurele projecten, natuurontwikkeling, of andere grootschalige initiatieven die invloed kunnen hebben op het plangebied.

## 2. Impact fysieke leefomgeving

Je initiatief kan gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Activiteiten kunnen bijvoorbeeld een gevaar opleveren voor de omgeving, denk aan het opslaan van vuurwerk of een fabriek met gevaarlijk stoffen. Activiteiten kunnen ook geluid of trillingen veroorzaken of een geur verspreiden. In deze paragraaf staan de regels beschreven die ervoor zorgen dat er een balans blijft tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Geef – indien relevant- aan of je initiatief past binnen de relevante regels. Het kan nodig zijn dat hiervoor onderzoeken moeten worden uitgevoerd.

### 2.1 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid heeft te maken met het voorkomen van gevaarlijke situaties voor mensen buiten een bedrijf of locatie. Denk aan een bepaalde plek in de stad waar een fabriek staat die gevaarlijke stoffen gebruikt of opslaat. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat mensen in de omgeving van die fabriek veilig zijn. Dit geldt niet alleen voor mensen die in de fabriek werken, maar ook voor mensen die in de buurt wonen, werken of naar school gaan. Daarom zijn er regels nodig om te bepalen hoe veilig het is om in de buurt van zo'n fabriek te zijn.

De Rijksinstructies over omgevingsveiligheid zijn opgenomen in [§ 5.1.2](#) Bkl. Hierin staat bijvoorbeeld dat als er een nieuwe fabriek wordt gebouwd, er eerst goed onderzoek moet worden gedaan naar de risico's voor de mensen in de omgeving. Ook als bestaande bedrijven uitbreiden of als er nieuwe gebouwen komen, moet er naar de omgevingsveiligheid worden gekeken.

Er zijn meerdere situaties waarin **een onderzoek** naar omgevingsveiligheid nodig is. Bijvoorbeeld als er brandbare, explosieve of giftige stoffen worden opgeslagen of gebruikt, of als er drukke wegen of spoorlijnen in de buurt zijn. Ook speciale aandacht is vereist voor bijvoorbeeld waterstof, gasleidingen en locaties zoals schaatsbanen waar veel mensen samenkomen.

Het is belangrijk om te weten dat voor tijdelijke ontwikkelingen, zoals een festivalterrein, er ook regels zijn, maar deze zijn minder streng. Toch moet er ook dan gekeken worden naar de veiligheid van de mensen in de omgeving.

### 2.2 Waterbelangen

Waterbelangen hebben te maken met hoe we in Nederland omgaan met water in onze leefomgeving, zoals rivieren, meren, en de zee. Water is een belangrijk onderdeel van onze leefomgeving. Het kan een bron van leven zijn, maar ook van problemen, zoals overstromingen. Het is daarom belangrijk om bij een BOPA rekening te houden met water. Er is in beginsel een advies van de beheerder van het watersysteem nodig. Via de Digitale [Watertoets](#) kunt je het waterbelang van je ruimtelijke ontwikkeling bepalen. Als het initiatief geen invloed kan hebben op waterbelangen dan is dit niet nodig.

Bij waterbelangen kan het bijvoorbeeld over waar wel en niet mogen gebouwd kan worden, gebieden die gevoelig zijn voor overstromingen, of hoe we water kunnen gebruiken voor recreatie. Ook wordt er gekeken naar hoe met watervervuiling wordt omgaan. Er dient te worden voorkomen dat bijvoorbeeld chemicaliën of afvalstoffen in het water terechtkomen, omdat dit schadelijk is voor mens, dier en natuur.

Daarnaast is er aandacht voor het behoud van natuurlijke watergebieden, zoals moerassen en wetlands. Deze gebieden spelen een belangrijke rol bij het filteren van water en het bieden van leefruimte voor planten en dieren.

## **2.3 Gezondheid en milieu**

Dit onderdeel bestaat uit diverse onderdelen en zijn in de rijksregels opgenomen in [§ 5.1.4 Bkl](#)

### **2.3.1 Luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteit heeft te maken met hoe schoon of vervuild de lucht is die we inademen. De lucht kan vervuild zijn door bijvoorbeeld uitlaatgassen van auto's, industrieën of rook van verbranding. Om de gezondheid van mensen te beschermen, zijn er regels over de kwaliteit van de lucht.

In paragraaf [5.1.4.1](#) van het Bkl zijn rijksinstructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit.

Bij initiatieven moet worden gekeken naar de invloed van deze activiteiten op de luchtkwaliteit.

De regels zien toe op de luchtkwaliteit van:

- wegtunnels auto(snel)wegen
- de aanleg of wijzigen van wegen, vaarwegen en spoorwegen
- activiteiten die zorgen voor een toename van de verkeersintensiteit op wegen, vaarwegen en spoorwegen
- milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht

Bij sommige initiatieven is het noodzakelijk dat er een onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt uitgevoerd. Er is geen onderzoek nodig als het gaat om een locatie waar het publiek geen toegang heeft en waar geen vaste bewoning plaatsvindt. Ook is het niet nodig om te toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit als een project of activiteit weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen noemen we dit "niet in betekenende mate" (NIBM). In artikel 5.54 van Bkl staan standaardgevallen opgenomen wanneer sprake is van NIBM. Dit is bijvoorbeeld het geval bij:

- gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

1°. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of

2°. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

### **2.3.2 Geluid**

Je initiatief mag niet teveel geluid veroorzaken op geluidsgevoelige gebouwen. In paragraaf [5.1.4.2](#) Bkl zijn regels over geluid opgenomen. Het uitgangspunt is dat er rekening moet houden met geluid van activiteiten op plekken waar mensen wonen, werken, of verblijven (geluidsgevoelige gebouwen), zoals woningen, scholen, zorginstellingen, en kinderopvang.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de geluidsnormen standaard opgenomen in het omgevingsplan, in paragraaf [22.3.4](#). In tabel 22.3.1 van het omgevingsplan (zie hieronder) zijn specifieke waarden vastgesteld voor geluid op geluidsgevoelige gebouwen.

Tabel 22.3.1 Waarde voor geluid op een geluidsgevoelig gebouw

|                                                                                     | 07.00 –<br>19.00 uur | 19.00 –<br>23.00 uur | 23.00 –<br>07.00 uur |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Langtijdgemiddelde<br>beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg<br>van activiteiten | 50 dB(A)             | 45 dB(A)             | 40 dB(A)             |
| Maximaal geluidniveau $L_{Amax}$ als<br>gevolg van activiteiten                     | 70 dB(A)             | 65 dB(A)             | 60 dB(A)             |

Er zijn verschillende situaties waarin **een geluidsonderzoek** nodig is. Deze staan opgenomen in het omgevingsplan. Daarbij kan een geluidsonderzoek nodig zijn als de ontwikkeling in strijd is met het omgevingsplan wat betreft functie en/of geluidproducerende activiteiten, én een of meerdere van de volgende situaties van toepassing is:

- het gaat om een geluidsgevoelig gebouw (wonen, onderwijs, zorg, kinderopvang) en de locatie valt binnen de richtafstanden van een bedrijf uit de lijst van activiteiten en milieuzonering van de Omgevingswet.
- geluidproducerende activiteiten worden aangevraagd voor een bedrijf uit de lijst van activiteiten en milieuzonering van de Omgevingswet, en binnen de richtafstanden bevindt zich een geluidsgevoelig gebouw.
- bij aanvraag voor **basisscholen, sportvelden, kinderdagverblijven, terrassen** is doorgaans een onderzoek naar stemgeluid noodzakelijk als er geluidsgevoelige gebouwen binnen 30 meter aanwezig zijn.

Een deel van de regels is niet van toepassing als het gaat om het toelaten van een geluidsgevoelig gebouw voor minder dan 10 jaar. Het huidige beleid staat in de beleidsnota [Geluid en Trillingen](#).

#### **Verkeerslawaaï/ industrieterrein**

Geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen, onderwijsinstellingen, zorginstellingen en kinderopvang, worden beschermd tegen verkeers- en industrielawaai. Ook bij de aanvraag van een vergunning voor een ontwikkeling op een industrieterrein is een onderbouwing en soms een onderzoek naar industrielawaai noodzakelijk.

Voor nieuwe woningen zijn geluidsnormen vastgesteld, afhankelijk van het type verkeer en de locatie van de weg. Deze normen zijn gewijzigd onder de Omgevingswet. Zo is bijvoorbeeld de

standaardwaarde voor wegverkeer langs rijkswegen 50 Lden, met een maximale waarde van 65 Lden ([3.34](#) en 3.35 Bkl).

### 2.3.3 Trillingen

Met trillingen wordt bedoeld trillingen in de grond die worden veroorzaakt door bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden, verkeer of industrie. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet rekening worden gehouden met deze trillingen om ervoor te zorgen dat ze geen overlast veroorzaken voor mensen of gebouwen. In paragraaf [5.1.4.4](#) van het Bkl zijn rijksinstructieregels opgenomen voor trillingen. Het gemeentelijk beleid staat in de beleidsnota [Geluid en Trillingen](#).

#### *Spoorlijn*

Onderzoek naar trillingshinder van een spoorlijn is nodig bij plangebieden, die binnen een afstand van 100 meter van een spoorlijn liggen en waar trillingsgevoelige functies (zoals wonen) worden mogelijk gemaakt

### 2.3.4 Bodem

De bodem is een belangrijk onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het is belangrijk om de bodem te beschermen tegen verontreiniging en om ervoor te zorgen dat deze geschikt is voor verschillende doeleinden, zoals wonen, werken en recreëren.

De Omgevingswet bevat regels en normen met betrekking tot de bodemkwaliteit en het beheer ervan. In paragraaf [5.1.4.5](#) van het Bkl zijn rijksinstructieregels opgenomen over bodemkwaliteit. Daarnaast zijn er algemene regels in Besluit activiteiten leefomgeving voor bedrijfsoverstijgende activiteiten ([afdeling 3.2](#)), die zijn bedoeld om de bodem te beschermen tegen verontreiniging en om ervoor te zorgen dat deze veilig is voor mens en milieu. Zo zijn er bijvoorbeeld regels voor milieubelastende activiteiten als het graven in de bodem, saneren van verontreinigde grond en voor het voorkomen van bodemverontreiniging bij bouwprojecten.

#### **Wanneer is een bodemonderzoek nodig?**

Een bodemonderzoek is nodig in verschillende situaties, zowel bij het aanvragen van een omgevingsvergunning als bij functiewijzigingen. Hier zijn de omstandigheden waarin een bodemonderzoek vereist kan zijn:

- het gaat om een vergunningsplichtig bouwwerk EN;
- het gaat om een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie;
- het een bouwwerk betreft waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend, meer dan 2 uur per (werk)dag, mensen verblijven (verblijfsruimte).

In sommige gevallen is al een bodemonderzoek of saneringsrapport beschikbaar kan zijn, waardoor geen nieuw onderzoek nodig is. De algemene houdbaarheid van onderzoeksgegevens is twee jaar.

### 2.3.5 Geur

Het Rijk stelt voor een aantal specifieke activiteiten gelden geurregels. In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn rijksinstructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. De regels gelden voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Een geuronderzoek kan vereist zijn bij het aanvragen van deze omgevingsvergunning. Daarbij kan een geuronderzoek nodig zijn in de volgende situatie:

#### 1. Locatiespecifieke overwegingen:

- In gebieden waar gevoelige functies, zoals woningen, scholen, of recreatiegebieden, in de buurt zijn van potentieel geurveroorzakende activiteiten, kan een geuronderzoek nodig zijn om de mogelijke gevolgen van geurhinder te beoordelen.

#### 2. Bestaande situaties:

- Bij wijzigingen in bestaande activiteiten die geurhinder kunnen veroorzaken, zoals uitbreidingen van bedrijven of veranderingen in productieprocessen, kan een geuronderzoek vereist zijn om de impact op de omgeving te beoordelen

### 2.3.6 Licht

Verlichting kan effect hebben op de fysieke leefomgeving. Zoals kunstverlichting bij straten, parken en sportvelden. Verlichting kan bijdragen aan sociale- en verkeersveiligheid. De gemeente Utrecht zet daarbij ook in op het tegengaan van energieverpilling en lichtvervuiling. Geef aan – indien relevant- op welke wijze licht afkomstig van je initiatief effect heeft op de fysieke leefomgeving.

### 2.3.7 Gezondheid

Het Utrechtse gezondheidsbeleid bestaat uit meerdere beleidsdocumenten, waaronder de nota [Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024-2027](#). Het gezondheidsbeleid kent verschillende onderdelen. Voor je initiatief is het thema: gezonde leefomgeving van belang. Hierbij gaat het onder andere om: schone lucht, tegengaan van hittestress, verkleinen van ongezonde verleidingen in publiek toegankelijke gebouwen, ruimte voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte, sociale veiligheid, betere plekken voor ontmoetingen en voldoende voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs. Geef aan – zover niet al eerder naar voren is gekomen, hoe je initiatief bijdraagt aan de gezondheid van de gemeente Utrecht.

### 2.3.8 Activiteiten in de omgeving en milieuzonering

Vanwege een goede fysieke leefomgeving wordt gekeken naar de milieu-invloed van bedrijven en andere functies op de locaties in het plangebied. Daarbij gaat het om geur en geluid, stofhinder en gevaar. Daarnaast wordt bekeken welke invloed de functies die in het plangebied mogelijk gemaakt worden op de omgeving hebben. Of een beoordeling nodig is hangt af van de afstand tot gevoelige functies zoals woningen. Voor deze 'richtafstanden' wordt gebruik gemaakt van de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'.

## 2.4 Duurzaamheid (circulariteit- energie – klimaatadaptatie)

### 2.4.1 Duurzaamheid

Elk initiatief dient rekening te houden met het thema duurzaamheid en dan specifiek op de thema's energie, circulariteit en klimaatadaptatie (hittestress). Onderstaand vind je in het kort met welke aspecten je rekening dient te houden en wat je dient aan te dragen afhankelijk van het type initiatief.

### 2.4.2 Energie

Utrecht wil een klimaatneutrale stad zijn. Voor nieuwbouw betekent dit dat we alleen woningen en andere gebouwen willen bouwen die energieneutraal of beter zijn. We willen bouwers en ontwikkelaars zoveel mogelijk helpen om dit voor elkaar te krijgen. Hiervoor hebben we het Utrechts Energie Protocol gemaakt. [Energieneutraal bouwen en ontwikkelen | gemeente Utrecht](#)

Dit Utrechts Energie Protocol wordt binnenkort aangevuld (Raadsbrief 26 april 2024: [Raadsbrief Warmtesystemen Nieuwbouw Utrecht - iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)) met de volgende tekst:

- Bij projecten groter dan circa 150 woningequivalenten stuurt het college op collectieve warmte-koudesystemen, gebaseerd op warmte-koudeopslag, waarbij meerdere woningen worden aangesloten op één systeem;
- Bij projecten van meer dan circa 1500 woningequivalenten stelt het college de gemeenteraad voor om in een Omgevingsplan warmtesysteem vast te stellen, en neemt het college de regie over de selectie van een warmtebedrijf die een collectief systeem realiseert;
- Bij projecten tussen de circa 150 en circa 1500 woningequivalenten waarbij sprake is van een grondexploitatie, stimuleert het college de samenwerking tussen ontwikkelaars om te komen tot een gezamenlijk collectief warmtesysteem.

Als initiatiefnemer vragen wij je een energieplan aan te leveren waarin je toelicht hoe je initiatief invulling geeft aan je energiebehoefte en hoe jij van plan bent om te gaan met de beperkingen rondom netcongestie. Bij het indienen van dit energieplan dien je aan het volgende te denken:

- beschrijving elektriciteitsvoorziening en realisatie aansluiting op het Stedin- net
- beschrijving van de warmtevoorziening en hoe je de aansluitingen op warmte-(koude)-bronnen/netwerken voor je ziet.
- beschrijving/berekening inperken risico oververhitting ([TO-juli](#))

Heb jij een duurzaam energieproject en zoek je financiering? Als energievoorziening, VvE, bewonersgroep, bedrijf, maatschappelijke instelling of sportvereniging kun je gebruikmaken van een lening van het Energiefonds Utrecht. [Wie wij zijn | Energiefonds Utrecht](#)

### 2.4.3 Circulariteit

De gemeente Utrecht heeft als ambitie om in 2050 volledig circulair te zijn. Als gemeente Utrecht hanteren wij de prestatieniveaus van [het Nieuwe Normaal](#) (HNN) en is het goed om te weten, als initiatiefnemer, dat er binnenkort een [nieuwe circulaire beleidsnota](#) wordt vastgesteld.

Als initiatiefnemer draag je een circulair plan aan waarin je toelicht hoe jouw initiatief invulling geeft aan circulariteit. Je moet hierbij aan het volgende denken:

#### ***Voor de openbare ruimte***

We werken als organisatie aan de openbare ruimte met het waarderen van circulariteit, het wege van milieu-impact, en het werken volgens het principe “hergebruik, tenzij”.

- Visie op het gebruik en hergebruik van materialen aan de hand van [de R-ladder](#).
- Het aanleveren van een MKI (Milieu Kosten Indicator) of CO<sub>2</sub> berekening.

#### **Voor woning- en utiliteitsbouw**

Bij woningbouw maken wij als organisatie gebruik van het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen](#).

Het doel voor 2030 komt overeen met niveau goud: een massapercentage van minimaal 55% hernieuwbaar of hergebruikt materiaalgebruik (biobased en/of non-virgin). Bij utiliteitsbouw gebruiken we niet het convenant toekomstbestendig bouwen, maar [het Nieuwe Normaal](#). De parameter herkomst materialen geeft daarbij eenzelfde waarde, met als doel een massapercentage van minimaal 55% in 2030.

- Indien er sprake is van nieuwbouw/aanbouw of renovatie van vastgoed vragen wij je een (voorlopige) MPG (Milieu Prestatie Gebouw)/CO<sub>2</sub> berekening aan te leveren.
- Indien er sprake is van sloop vragen wij om een beschrijving en bestemming van het vrijkomende materiaal.
- Visie op inzet van materialen (herkomst, primair materiaal gebruik, hergebruik).
- Visie op hoe jouw initiatief verder bijdraagt aan circulair bouwen, denk daarbij aan het verlaging van materiaal gebonden CO<sub>2</sub> uitstoot via Paris Proof bouwen en het verhogen van demontabiliteit en/of andere indicatoren belegd in [het Nieuwe Normaal](#).

Tip: Wil je meer informatie over het toepassen van Biobased materialen, kun je contact opnemen met [Building Balance](#).

#### **2.4.4 Klimaatadaptatie (hittestress)**

Vanuit de Gemeente Utrecht streven naar een klimaatbestendige stad, waar we wonen in een groene stedelijke omgeving met genoeg schaduw, gezond zwembad en een goede nachtrust voor iedereen. We houden regenwater zoveel mogelijk vast waar het valt, en gebruiken de bodem als spons. Zo wordt Utrecht niet alleen een stad met genoeg ruimte voor planten en dieren, maar beschermt het ons ook tegen wateroverlast en overstromingen. De [Visie Klimaatadaptatie](#) is daarvoor de basis.

Als initiatiefnemer vragen wij jou om een plan op te stellen waarin je aangeeft hoe jouw initiatief hittestress minimaliseert, hierbij kunt aan het volgende denken:

- Beschrijving van maatregelen hoe je denkt hittestress in binnen- en buitenruimten te beperken.
- Beschrijving hoe je invulling wil geven aan een plat dakoppervlak. Denk hierbij aan de mogelijkheden tot het gebruik van het dak voor waterberging en het toepassen van (hoogwaardig) groen.

#### **2.5 Milieueffectrapportage (MER) en mer-beoordeling**

Bij bepaalde categorieën projecten moet verplicht een milieueffectrapportage (MER) worden opgesteld of moet een mer-beoordeling plaatsvinden voordat er een omgevingsvergunning kan worden verleend. De mer-beoordeling is een procedure om te bepalen of een project significante milieueffecten kan hebben en dus een volledige MER vereist.

De MER en mer-beoordeling wordt uitgevoerd op basis van criteria die zijn vastgesteld in de wetgeving, waaronder de aard en omvang van het project, de locatie, de kenmerken van het milieu en de mogelijke effecten op het milieu.

Om te beoordelen of een MER nodig is, kun je gebruik maken van verschillende instrumenten, zoals de [mer-scan](#) omgevingsvergunning of [bijlage V](#) van het Omgevingsbesluit. Als dit het geval is, moet een MER-beoordeling worden [aangevraagd](#) en de resultaten hiervan worden ingediend bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

## 2.6 Soortenbescherming (flora- fauna)

De wet- en regelgeving met betrekking tot natuur- en soortenbescherming moet worden nageleefd. Dit betekent dat mogelijke schade aan natuurlijke habitats en beschermde soorten een Flora-Fauna vergunning nodig is. Voorbeelden van activiteiten waarbij dit kan spelen, zijn:

- Bouwactiviteiten met aanpassingen aan gevels/muren/daken;
- Activiteiten op begroeid terrein;
- Activiteiten op braakliggend terrein met los zand/grind;
- Activiteiten die vliegroutes van soorten verstoren;
- Bij kap, ingrijpend snoeien of verplanten van 5 of meer bomen.

Voor deze activiteiten moet, indien dit volgt uit de natuurregels in paragraaf [11.2.2](#) van het Besluit activiteiten leefomgeving je een aparte omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteit aanvragen (art. 5.1, lid 2 onder g Ow). Voor het beoordelen of er sprake is van een ETFAL en om het besluit zorgvuldig voor te bereiden (art. 3:2 Awb) kan het nodig zijn dat om de effecten van je initiatief op de flora en fauna in kaart te brengen. Natuur maakt namelijk onderdeel uit van de fysieke leefomgeving (art. 1.2 Ow). Je initiatief mag daarbij ook niet onuitvoerbaar zijn, dit kan het geval zijn als het direct duidelijk is dat de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit nooit kan worden verleend. Het is daarom soms nodig dat je een QuickScan- Natuur aanlevert.

In het onderzoek naar flora en fauna wordt de Utrechtse Soortenlijst meegenomen. Het toevoegen van de Utrechtse soorten vormt geen verhoging van deze onderzoeksinspanning omdat via de natuurwaardekaarten deze informatie ook beschikbaar wordt gemaakt. Als er beschermde of Utrechtse soorten in het projectgebied aanwezig zijn, zal worden beoordeeld of de soorten nadelige gevolgen van de ontwikkeling ondervinden. Bij mogelijke nadelige gevolgen, wordt gekeken of de ontwikkeling op een andere manier kan worden uitgevoerd zodat nadelige gevolgen worden voorkomen of geminimaliseerd. Als deze nadelige gevolgen niet te voorkomen zijn moet het leefgebied gecompenseerd worden, zo dicht mogelijk bij het projectgebied, of wanneer dit niet mogelijk is op een alternatieve locatie binnen de gemeente. Als het leefgebied van een Utrechtse soort niet op korte termijn te compenseren valt zal dit expliciet aan het college worden voorgelegd. De verwachting is dat dit alleen het geval is in enkele oude bomenlanen waarin voor Nederland zeldzame paddenstoelen groeien. Met de stappen 1. Onderzoek, 2. Alternatieven, 3. Mitigeren, 4. Compenseren, 5. Expliciete keuze, wordt voorkomen dat Utrechtse soorten uit onze stad verdwijnen, terwijl gebiedsontwikkelingen mogelijk blijven. De resultaten van het onderzoek en de consequenties voor de soorten worden gemeld in het hoofdstuk waar ook de resultaten van de beschermde soorten onder de Omgevingswet worden gerapporteerd. De Utrechtse Soortenlijst is te vinden op de gemeentelijke website ([Groenbeleid | Gemeente Utrecht – Omgevingsvisie](#)).

## 2.7 Natura 2000- gebied

Activiteiten mogen geen significante gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. Dit kan nodig zijn als:

- Bouwactiviteiten plaatsvinden EN/OF.
- De ontwikkeling woningbouw mogelijk maakt.
- De ontwikkeling gepaard gaat met gasverbruik of het gebruik van gasketels.
- Er een toename van verkeersbewegingen wordt verwacht.

Als de activiteiten significante gevolgen hebben voor een Natura-2000-gebied dan moet je een aparte omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit aanvragen (art. 5.1, lid 1 onder e, Ow). Voor het beoordelen of er sprake is van een ETFAL kan het ook nodig zijn om de effecten van het initiatief op het Natura 2000-gebied in kaart te brengen door het laten uitvoeren van een AERIUS-berekening aanlevert, zoals vereist door de wetgeving (art. 4.15 Omgevingsregeling). Dit zorgt ervoor dat de berekening voldoet aan de actuele regelgeving en methodologieën voor het beoordelen van stikstofdepositie. Natuur 2000-gebieden maken namelijk onderdeel uit van de fysieke leefomgeving (art. 1.2 Omgevingswet) en daarbij mag je initiatief niet op voorhand onuitvoerbaar zijn. Het is daarom soms nodig dat je een AERIUS-berekening aanlevert.

## 3. Verkeer

### 3.1 Parkeren:

Je initiatief moet op grond van het omgevingsplan voldoen aan de parkeerregels die in Utrecht gelden. Je dient te vermelden waar en welke parkeervoorzieningen (voor zowel auto's als fietsen) worden gerealiseerd. Hierbij zijn de volgende punten relevant:

- het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van het omgevingsplan en de gemeentelijke parkeernormen (zoals vastgelegd in de [Beleidsregels Parkeernormen Fiets 2021](#) en [Auto 2021](#)).
- of het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein of op de openbare weg (rekening houdend met eventuele parkeervergunningen).
- De manier waarop er geparkeerd zal worden, zoals op het maaiveld, in een garage, bijgebouw of (half)ondergronds.

### 3.2 Verkeer/ mobiliteit en verkeersveiligheid

Beschrijf:

- de geplande ontsluiting en bereikbaarheid van het terrein voor zowel auto- als langzaam verkeer
- of er verkeersmaatregelen en/of verkeersbesluiten van de gemeente nodig zijn om de ontsluiting mogelijk te maken, zoals het verkrijgen van recht van overpad en een uitritvergunning. Soms kan het nodig zijn dat er een verkeersonderzoek wordt gedaan naar de verkeersveiligheid

- toename of afname verkeer en of een toename mogelijk is op de bestaande wegen.

## 2 Stedenbouwkundige inpassing

Je initiatief moet passen binnen de context van het bestaande stadslandschap, de stedelijke structuur en het cultureel erfgoed, en of de unieke identiteit van de stad behouden blijft.

De rijksinstructieregels zijn opgenomen in paragraaf [5.1.5](#) Bkl en zien op regels over:

- [duurzame verstedelijking](#)
- [cultureel en werelderfgoed](#)

### 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

[De ladder voor duurzame verstedelijking](#) is een belangrijke richtlijn voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Deze ladder is van toepassing op verschillende vormen van stedelijke ontwikkeling, waaronder:

- nieuwe woningbouwlocatie (vanaf 12 woningen)
- winkels
- kantoren
- bedrijventerrein
- scholen
- zorgcomplexen,
- overige stedelijke voorzieningen die voldoende substantieel zijn.

Daarnaast zijn er instructieregels vanuit de provincie ([afdeling 9.1 van de Omgevingsverordening](#)) die specifiek van toepassing zijn op stedelijke functies in zowel landelijk als stedelijk gebied, zoals:

- Het verstedelijkingsverbod in landelijk gebied.
- De legalisatie van bestaand gebruik en bebouwing bij stedelijke functies.
- De mogelijkheid tot omzetting van een recreatiewoning naar een permanente woning.
- Functiewijzigingen van voormalige agrarische bedrijfspercelen naar stedelijke functies, zoals wonen of andere stedelijke voorzieningen.
- Uitbreiding van woningbouw en bedrijventerreinen in landelijk gebied.

Geef - indien relevant - aan hoe uw aanvraag past binnen deze regels.

### 4.2 Stedenbouwkundige inpassing

Stedenbouwkundige inpassing houdt in dat de nieuwe bebouwing past binnen de directe omgeving binnen het plangebied. Dit gaat niet over de esthetische aspecten van het ontwerp, maar over hoe de aanvraag past binnen de bestaande omgeving. In de plantoelichting, een document dat de achtergronden en overwegingen van een plan beschrijft, wordt vaak uitgebreid ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van een project.

Bij hoogbouw gelden specifieke richtlijnen en beleid, zoals vastgelegd in de [hoogbouwvisie](#) van de gemeente Utrecht. Deze visie biedt gedetailleerde richtlijnen voor de ontwikkeling van

hoogbouwprojecten. Het beleid in de hoogbouwvisie is gericht op het waarborgen van een passende inpassing van hoogbouw in de stedelijke omgeving, rekening houdend met factoren zoals schaal, massa, en functies. De gemeente Utrecht werkt aan een nieuwe [stedenbouwvisie](#). Deze wordt gebaseerd op de [Ruimtelijke strategie Utrecht 2020](#).

#### **4.2.1 Sociale veiligheid**

Een beschrijving van hoe rekening is gehouden met de sociale veiligheid in het plangebied. Als er ruimtelijke ingrepen nodig zijn om de sociale veiligheid te verbeteren dan graag aangeven wat daar voor nodig is.

#### **4.2.2 Windhinder**

Wanneer lager wordt gebouwd dan 30 meter, dan moet een afweging plaats vinden of er een windhinderonderzoek nodig is. Dit is het geval bij beschut gelegen gebouwen met een hoogte van 15 tot 30 meter of bij onbeschut gelegen gebouwen tot 30 meter. Bij gebouwen hoger dan 30 meter is een windhinderonderzoek nodig. Het windhinderonderzoek wordt volgens de NEN 8100:2006 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' uitgevoerd. In deze NEN wordt gewerkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel wordt voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) een beoordeling van het windklimaat gegeven (slecht, matig, goed). Een windonderzoek kan bestaan uit een computeranimatie of een windtunnelonderzoek. Uit het onderzoek moet blijken of er windhinder of windgevaar ontstaat en welke maatregelen hiertegen genomen kunnen worden.

#### **4.2.3 Bezonningsstudie/ schaduwwerking**

Bij een bezonningsstudie wordt de bestaande (maximaal toegestane planologische situatie) vergeleken met de nieuwe situatie (maximaal toegestane planologische situatie). Er wordt dan nagegaan of de bebouwing effect heeft op de bezonnings van de bestaande bouw en of er bij de nieuwbouw sprake is van voldoende zon om te kunnen spreken van een aanvaardbare fysieke leefomgeving. Hiervoor zijn de volgende dagen van de vier seizoenen van belang:

- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).
- De volgende tijden moeten in ieder geval in de bezonningsstudie terugkomen: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur (behalve op 21 december) en 20.00 uur (alleen voor 21 juni).

#### **4.2.4 Stemgeluid**

Wanneer bijvoorbeeld een horecaterras, een schoolplein of een buitenruimte bij een kinderdagverblijf wordt mogelijk gemaakt, dan is een onderzoek naar stemgeluid benodigd.

#### **4.2.5 Ontploffbare Oorlogsresten**

Wanneer er in het plangebied bodemroerende werkzaamheden worden uitgevoerd stelt de Arbeidsomstandighedenwet dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Het is mogelijk nodig om een onderzoek te doen naar ontplofbare oorlogsresten.

#### **4.2.6 Kabels en leidingen**

Een klik-melding geeft inzicht in de leidingen die in het plangebied liggen. Een klik-melding kan worden gedaan via het Kadaster. Zijn in het plangebied leidingen aanwezig die planologische beschermen nodig hebben?

#### **4.2.7 Radarverstoring**

In artikel 5.150, lid 5 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden in samenhang met bijlage XIV, onder E, gebieden aangewezen waar bouwwerken het beeld van een militaire radar kunnen verstoren. Het gaat hier om gebieden binnen een straal van 75 kilometer rondom een militair radarstation.

Hoge bouwwerken in gebieden rond een radarstation kunnen leiden tot verstoring van het radarbeeld dat de gezamenlijke radarstations opbouwen. Of dat het geval is, en in welke mate, is afhankelijk van de hoogte, breedte, opstelling, opbouw en het materiaal van een bouwwerk. Om er zeker van te zijn dat de radars een goed beeld van het luchtruim houden, moet voordat een omgevingsplan hoge bouwwerken in een gebied rondom een radar toelaat, zeker zijn gesteld dat die bouwwerken geen onaanvaardbare gevolgen voor het radarbeeld hebben.

In dat verband bepaalt artikel 5.155, lid 1 Bkl in samenhang met bijlage XIV, onder E, in welk gebied rondom een radar een omgevingsplan op voorhand geen bouwwerken boven een bepaalde hoogte mag toelaten. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen bouwwerken in het algemeen en windturbines.

Windturbines kunnen, door hun omvang en overwegend stalen en bewegende onderdelen, een ernstige verstoring van het radarbeeld veroorzaken. Daarom gelden voor windturbines grotere afstanden tot een radar dan voor overige bouwwerken. In bijlage XIV, onder E, is vastgelegd welke maximale hoogtes voor bouwwerken in het algemeen en voor windturbines gelden. Die maximale hoogte is nabij de radar gelijk aan de hoogte van de radar en neemt, naarmate de afstand tot de radar groter wordt, toe met een hoogte van ongeveer 65 meter op een afstand van 15 kilometer tot de radar voor bouwwerken in het algemeen. Voor windturbines geldt aanvullend hierop vanaf een afstand van 15 kilometer tot 75 kilometer van de radar een maximale bouwhoogte van 65 meter boven de hoogte van de radar.

Bouwwerken en windturbines die de gestelde hoogtes niet overschrijden, hebben naar verwachting geen onaanvaardbare gevolgen voor het radarbeeld en kunnen in een omgevingsplan gewoon worden toegelaten.

Bouwwerken en windturbines die de gestelde maximale hoogtes overschrijden, zijn niet per definitie uitgesloten, maar moeten worden beoordeeld op hun gevolgen voor het radarbeeld. Dit gebeurt in opdracht van het Ministerie van Defensie door TNO. Als uit die beoordeling blijkt dat een bouwwerk

of windturbine geen onaanvaardbare gevolgen voor het radarbeeld heeft – eventueel na enkele aanpassingen – dan kunnen deze in een omgevingsplan worden toegelaten. Om die beoordeling te kunnen uitvoeren, is in dit lid bepaald dat een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit is vereist voor bouwwerken en windturbines in een gebied rondom de radar die de gestelde maximale hoogtes overschrijden. Een omgevingsplan kan deze bouwwerken en windturbines dus wel toelaten onder het vereiste van een vergunning. De gemeente geeft dan toepassing aan artikel 5.19, eerste lid, van de wet.

#### **4.2.8 Slagschaduw**

Wanneer een plangebied ligt binnen de slagschaduwcontour van windturbines, dan is van belang dat in kaart wordt gebracht of de gevoelige functies die in het plangebied worden gerealiseerd tot meer stilstand van de windturbines leiden. Wanneer er extra stilstand nodig is, dan moet in kaart worden gebracht tot hoeveel derving van energieopbrengst de extra stilstand leidt. In de belangenafweging moet de extra stilstand en het verlies aan energieopbrengst meegewogen worden.

#### **4.2.9 Magneetvelden**

Magneetvelden spelen een rol bij hoogspanningsverbindingen. Als er sprake is van boven of ondergrondse hoogspanningsverbindingen willen we graag inzicht in de magneetveldzone en de magneetveldsterkte die afkomstig is van de hoogspanningsverbinding en we willen weten of dit voldoet aan het beleidsadvies ‘voorzorgbeleid magneetvelden’ van de Rijksoverheid.

Het beleidsadvies is erop gericht om, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te voorkomen dat mensen (volwassen en kinderen) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden, die afkomstig zijn van de elektriciteitsinfrastructuur.

In het beleidsadvies staat dat de netbeheerder technische maatregelen (‘bronmaatregelen’) treft bij onderdelen van het elektriciteitsnetwerk: bovengrondse hoogspanningslijnen, ondergrondse hoogspanningskabels, hoogspanningsstations en transformatorhuisjes. Deze bronmaatregelen worden genomen bij de aanleg van nieuwe netcomponenten of bij wijzigingen aan bestaande netcomponenten. Op deze manier wordt de blootstelling van omwonenden aan magneetvelden van deze bronnen verminderd.

Voor nieuwe situaties bij bovengrondse hoogspanningslijnen gelden zowel bronmaatregelen als een magneetveldzone (afstandsmaatregel). Voor de andere netcomponenten dan bovengrondse hoogspanningslijnen heeft de rijksoverheid besloten géén afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen te adviseren. Dat betekent dat er ook geen magneetveldzone bij deze netcomponenten bepaald wordt, hier gelden wel de bronmaatregelen.

### **4.3 Groenstructuur**

Het initiatief moet in beginsel passen binnen de groenstructuur van de gemeente Utrecht. Als een voorgesteld plan niet past binnen de groenstructuur moet de gemeenteraad hier eerst over beslissen voordat de vergunning wordt verleend. De gebieden binnen de groenstructuur zijn vastgelegd in [Groenstructuurplan Utrecht, Stad en land verbonden](#) en in [Actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017-2030](#), waarin staat welke gebieden in en rondom de stad groen moeten blijven.

Als een ontwikkeling plaatsvindt in de Stedelijke Groenstructuur of in de directe nabijheid daarvan, en als daarbij groen verloren gaat of negatieve effecten op het groen optreden, moet een groencompensatieplan worden ingediend.

Het **groencompensatieplan** omvat de volgende aspecten:

- Je moet aantonen dat de ontwikkeling in de groenstructuur noodzakelijk is en hoe schadelijke effecten worden verminderd en gecompenseerd. Het voorkomen van negatieve impact heeft hier prioriteit boven herstel/compensatie. De beslissing over deze ontwikkeling moet bestuurlijk worden afgewogen.
- De oppervlakte aan nieuwe verharding en bebouwing moet voor 100% worden gecompenseerd met minimaal dezelfde kwaliteit groen (dezelfde soorten/kwaliteit of gelijkwaardige alternatieven).
- Een ontwikkeling moet worden benut om zoveel mogelijk invulling te geven aan de vijf hoofdogaves uit het Groenstructuurplan.

#### **Belangrijk om op te merken:**

Werkzaamheden die negatieve effecten hebben op groen, maar buiten de Stedelijke Groenstructuur plaatsvinden, worden beoordeeld op groencompensatie. Als bomen buiten worden gekapt, moeten deze bomen één op één worden gecompenseerd, zie hiervoor de regels uit het omgevingsplan.

#### **4.4 Bomenplan**

Het bomenbeleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in het [Bomenbeleid Utrecht](#). Het Bomenbeleid bevat richtlijnen voor het omgaan met bomen bij aanvraag van omgevingsvergunningen. Je dient voldoende informatie te verstrekken voor een zorgvuldige afweging. Informatie kan nodig zijn over:

- welke begroeiing en/of bomen aanwezig zijn op het terrein van het project.
- hoe het omliggende terrein na realisatie van het bouwinitiatief wordt ingericht.
- welke bomen verwijderd moeten worden. Als voor het verwijderen van deze bomen een omgevingsvergunning nodig is (conform artikel 5.1 Ow en hoofdstuk 6, art. [20.1 van het Chw bestemmingsplan Algemene regels](#) of art. 4.7 [Algemene plaatselijke verordening](#)), moet worden aangegeven wanneer een aanvraag wordt ingediend.
- Als bomen moeten worden gekapt en niet kunnen worden verplant, moeten er nieuwe bomen worden geplant als compensatie. In de meeste gevallen is het verplicht om een vergunning aan te vragen voor het kappen van een boom. Voor jonge bomen die jonger zijn dan 50 jaar en zich bevinden in tuinen kleiner dan 300m<sup>2</sup>, is dit echter niet verplicht.

Het kappen van bomen is doorgaans het hele jaar door toegestaan, tenzij er vogels broeden in of naast de boom of als een [beschermde diersoort](#) de boom als verblijfplaats gebruikt.

##### **4.4.1 Bomeninventarisatie**

Bomen (zowel vergunningplichtig als niet-vergunningplichtig) die binnen het plangebied staan moeten hiervoor in kaart worden gebracht. Hierbij moet de conditie, de boomsoort, de stamdiameter en de leeftijd worden beschreven. Als bomen niet op de bestaande locatie behouden

kunnen blijven, moet de oorzaak hiervan duidelijk worden gemaakt en onderzoek worden gedaan naar de verplantbaarheid van de boom. Wanneer vergunningplichtige bomen gekapt moeten worden, dan geldt hiervoor een herplantplicht. Het aantal, soort en de stamdiameter van de bomen die binnen het plangebied worden herplant wordt bij voorkeur aangeleverd.

#### 4.5 Erfgoed en archeologie

Het onderdeel cultureel erfgoed en de mate waarin rekening wordt gehouden met het behoud van cultureel erfgoed in voorgenomen activiteiten. In paragraaf [5.1.5.5](#) en [5.1.5.6](#) Bkl zijn instructieregels vastgelegd met betrekking tot cultureel erfgoed.

Hierbij wordt onder andere gelet op het voorkomen van aantasting van:

- Rijksmonumenten: belangrijke gebouwen of objecten die van nationaal cultureel belang zijn.
- Beschermd stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen: gebieden die vanwege hun historische, architectonische of landschappelijke waarde beschermd zijn.
- Archeologische monumenten: plaatsen waar archeologische vondsten worden gedaan of verwacht worden.
- Behoud van werelderfgoed: Hierbij wordt gelet op het behoud en de bescherming van locaties die op de UNESCO Werelderfgoedlijst staan vanwege hun uitzonderlijke universele waarde.

##### 4.5.1 Archeologie

Grondwerk dat archeologische resten kan verstoren mag niet zonder omgevingsvergunning worden verricht. In het omgevingsplan zijn de locaties met diverse archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Bekijk hiervoor de regels uit het omgevingsplan. Deze staan op moment van het opstellen van de toelicht (2024) in hoofdstuk 5 van het [Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht](#).

Er wordt onderscheidt gemaakt in verschillende gebieden.

- Locaties met de archeologische verwachtingszone – 2. Hier is het verboden om zonder omgevingsvergunning grondwerk te verrichten als het grondwerk dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld plaatsvindt.
- Locaties met de archeologische verwachting – 3. Hier is het verboden om zonder omgevingsvergunning grondwerk te verrichten als het grondwerk zowel een grotere oppervlakte dan 30 m<sup>2</sup> beslaat als dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld plaatsvindt.
- Locaties met de archeologische verwachting – 4. Hier is het verboden om zonder omgevingsvergunning grondwerk te verrichten als het grondwerk zowel een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup> beslaat als dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld plaatsvindt.
- Locaties met de archeologische verwachting – 5. Hier is het verboden om zonder omgevingsvergunning grondwerk te verrichten als het grondwerk zowel een grotere oppervlakte dan 500 m<sup>2</sup> beslaat als dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld plaatsvindt.

- Locaties met de archeologische verwachting – 6. Hier is het verboden om zonder omgevingsvergunning grondwerk te verrichten als het grondwerk zowel een grotere oppervlakte dan 5000 m<sup>2</sup> beslaat als dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld plaatsvindt.

Er zijn ook locaties die niet zijn aangeduid als een gebied met archeologische verwachting. Hiervoor is geen omgevingsvergunning nodig voor grondwerk dat archeologisch erfgoed kan aantasten. Daarnaast zijn in het omgevingsplan nog enkele uitzonderingen op de vergunningplicht opgenomen. Zo is het niet nodig om een omgevingsvergunning voor grondwerk dat archeologisch erfgoed kan aantasten te hebben voor het doen van archeologisch onderzoek of grondwerk dat normaal onderhoud en beheer betreft, zoals onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

Uit de beschrijving moet blijken welke archeologische verwachting van toepassing is en of daarvoor onderzoek gedaan moet worden. U kunt hiervoor ook contact opnemen met de afdeling archeologie via [archeologie@utrecht.nl](mailto:archeologie@utrecht.nl).

#### 4.6 Ruimtelijke kwaliteit / welstand

De gemeente vindt het belangrijk dat een bouwwerk in zijn omgeving past en dat het bouwwerk een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Voor de vraag of er sprake is van een ETFAL wordt beoordeeld of het bouwwerk past in de omgeving en of het een goede vormgeving en kwaliteit heeft. Het beleid staat in de [welstandsnota De schoonheid van Utrecht](#). [De Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht](#) (COU) adviseert in principe over alle wijzigingen die de gebouwde omgeving betreffen. In sommige gevallen adviseert Het Bureau COU die de commissie ondersteunt. Je moet voldoende gegevens overleggen zodat de COU deze kan beoordelen. Het gaat om tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk, principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk; kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking. Als het nodig is, kunnen aanvullende gegevens worden gevraagd.

#### 4.7 De voornemens op het gebied van toegankelijkheid van de gebouwen en openbare ruimte

- **Toegankelijkheid gebouwen:** Extra maatregelen voor toegankelijkheid voor mensen met en zonder beperking, naast wettelijke eisen.
- **Gebruiksgemak gebouwen:** Aanpassingen binnen gebouwen zodat iedereen de voorzieningen optimaal kan gebruiken.
- **Toegankelijke buitenruimte:** Inrichting van openbare ruimte volgens artikel 5.162 voor goede mobiliteit voor iedereen, met en zonder beperking.

#### 4.8 De voornemens op het gebied van Civieltechnische werken;

Het kan zijn dat voor het (bouw)initiatief civieltechnische werken van belang zijn, waaronder:

■ **Waterhuishoudingssysteem:** Aanleg/demping van water, bronnering, drainage.

- **Rioleringssysteem:** Installatie en onderhoud van riolering.
- **Buitenruimte:** Aanleg van verharding, leidingen, in- en uitritten.
- **Ondergrondse infrastructuur:** Aanpassing van kabels en leidingen.4o

#### 4.9 Onttrekking openbare weg

- **Onttrekking openbare weg:** Bij bouwinitiatief op/ of gedeeltelijk op de openbare weg is onttrekkingsprocedure volgens de Wegenwet vereist.
- **Bereidheid gemeente:** onderzoeken of de gemeente de procedure wil volgen.
- **Vermelding in beschrijving:** Beschrijf in de toelichting of de gemeente bereid is de onttrekkingsprocedure te starten.

## 5 Overige aspecten ETFAL

Het begrip ETFAL is net als het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voordat de Omgevingswet in werking trad, een open norm. Hierdoor kunnen soms ook niet wettelijk genormeerde elementen een rol spelen. Hieronder zijn enkele aspecten die van belang kunnen zijn bij de beoordeling van een aanvraag op basis van ETFAL, gebaseerd op jurisprudentie over "goede ruimtelijke ordening":

### 5.1 ETFAL overig

- **Woon-, leef- en ondernemersklimaat:**

De activiteit moet binnen de grenzen van aanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat. Dit kan naast de eerder genoemde onderdelen ook betrekking hebben op privacy en uitzicht.

- **Overlast en hinder:**

In sommige situaties kan worden gevraagd om toe te lichten welke maatregelen worden genomen om overlast en hinder te beperken. Dit kan nodig zijn voor het uitvoeren van een leefbaarheidstoets.

- **Compensatiemaatregelen:**

Indien de activiteit alsnog negatieve gevolgen heeft voor omwonenden of ondernemers, zijn mogelijk compensatiemaatregelen nodig om deze gevolgen te verzachten. Dit kan bijvoorbeeld gaan om het aanleggen van geluidswallen, het plaatsen van groenbuffers, het beperken van bouwhoogtes of het treffen van andere mitigatie- en compensatiemaatregelen.

### 5.2 Privaatrechtelijke belemmeringen

Geef – indien van toepassing- inzicht in eventuele privaatrechtelijke belemmeringen die de uitvoering van het project kunnen hinderen. Dit onderdeel omvat verschillende aspecten:

- **Eigendomssituatie:** soms is het nodig om aan te geven of je eigenaar bent van de grond en/of opstallen waarop het project betrekking heeft.

- **Burenrecht:** Het is belangrijk om te onderzoeken of het project mogelijk in strijd is met het burenrecht, zoals regels met betrekking tot erfgronden, overhangende takken, of hinderlijke situaties voor aangrenzende percelen. In sommige situaties (bijvoorbeeld een dakterras binnen twee meter van de erfgronden) kan het nodig zijn dat je hierover informatie moet verstrekken.
- **Betwiste eigendom en/of erfpacht:** Indien er sprake is van betwiste eigendom of erfpacht, dien je dit aan te geven en eventuele maatregelen te treffen om de juridische situatie op te helderen voordat het project wordt uitgevoerd.

## 6 Verantwoording van de economische uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële haalbaarheid

Bij sommige plannen is het voor de beoordeling nodig om na te gaan of het (bouw)plan financieel uitvoerbaar is binnen een redelijke termijn. Het is dan nodig om inzicht te geven in de financiering van het (bouw)plan.

### 6.2 Kostenverhaal/ Anterieure overeenkomst

Bij sommige activiteiten bestaat er een noodzaak tot kostenverhaal. Hiervoor wordt vaak een anterieure overeenkomst gesloten. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgenomen in afdeling 8.4 [Ob](#). Een anterieure overeenkomst is een contract dat wordt gesloten tussen de gemeente en een particuliere initiatiefnemer of ontwikkelaar voordat een bouwproject wordt uitgevoerd. In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd over de kosten die de gemeente moet maken voor de uitvoering van het project, met name gerelateerd aan de ontwikkeling van openbaar gebied, zoals wegen, rioleringen, groenvoorzieningen, enzovoort.

De anterieure overeenkomst regelt hoe deze kosten worden verhaald op de particuliere initiatiefnemer of ontwikkelaar. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door middel van een bijdrage aan de gemeente voor de infrastructuur die nodig is voor het project. Het grondbeleid staat in de nota [Het Utrechts grondbeleid](#).

### 6.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie bij een omgevingsvergunning houdt in dat als gevolg van de uitvoering van een project, belanghebbenden schade lijden, zij recht hebben op compensatie voor dit nadeel. Dit kan verschillende vormen aannemen, zoals financiële compensatie of andere vormen van herstelmaatregelen.

Wij kunnen aan je vragen om een nadeelcompensatieovereenkomst te sluiten. In deze overeenkomst wordt vastgelegd dat je verantwoordelijk bent voor het vergoeden van eventuele schade die wordt veroorzaakt door de uitvoering van het project. Dit kan bijvoorbeeld schade zijn aan eigendommen, verstoring van leefbaarheid, of andere vormen van nadeel voor belanghebbenden.

## 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie is een belangrijk onderdeel bij bouwprojecten en andere initiatieven. Bij participatie gaat het om het proces van overleg en overeenstemming dat voorafgaat aan het indienen van een formele aanvraag. Hieronder volgt een uitleg van de verschillende aspecten.

### 7.1 Participatie

Wij vinden het belangrijk dat je voorafgaand aan het indienen van de aanvraag in gesprek gaat met de omgeving of buurtbewoners (participatie). Het doel hiervan is om te beoordelen of het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

Geef aan op welke manier er participatie heeft plaatsgevonden met de omgeving, de reden waarom voor deze specifieke vorm van participatie is gekozen, en wat het resultaat daarvan is. Geef aan hoe deze participatie heeft bijgedragen aan de totstandkoming of aanscherping van het plan.

### 7.2 Omgevingstafel

Wij bieden de mogelijkheid om voorafgaand aan de aanvraag deel te nemen aan een omgevingstafel. Een omgevingstafel is een platform met verschillende vakspecialisten binnen de gemeente Utrecht waarin initiatieven worden besproken. Indien er een omgevingstafel heeft plaatsgevonden is het van belang om de uitkomsten van het overleg met de omgevingstafel inclusief eventuele aanpassingen die zijn doorgevoerd aan te geven.

### 7.3 Bestuurlijk vooroverleg

Voorafgaand aan indienen van de aanvraag heeft er soms bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Indien dit het geval is, is het van belang om aan te geven met wie het overleg heeft plaatsgevonden en wat de uitkomsten hiervan zijn.

# Bijlage 1

## Wet-regelgeving

### **Rijksregels**

[Omgevingswet](#)

[Besluit activiteiten leefomgeving](#)

[Besluit kwaliteit leefomgeving](#)

[Omgevingsbesluit](#)

[Omgevingsregeling](#)

[Algemene wet bestuursrecht](#)

[Nationale Omgevingsvisie](#)

### **Provincie**

[Omgevingsverordening provincie Utrecht](#)

[Omgevingsvisie provincie Utrecht](#)

### **Gemeentelijk beleid**

#### ***Beleidsdocumenten van de koers***

- Koersdocument leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen
- Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad'.
- [Gezondheid voor iedereen – volksgezondheid Utrecht 2019-2022](#)

#### **Beleidsdocumenten van thematisch beleid**

#### **Gebiedsbeleid**

[Woondeals](#) en de [Regionale Energiestrategieën](#) (RES).