



Nolenslaan 1-31

Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

nolenslaan1-31@utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Casper van Calsteren, stedenbouwkundige gemeente Utrecht
Heleen Bults, stedenbouwkundige gemeente Utrecht
Arjen Spijkerman, landschapsontwerper gemeente Utrecht
Kilian Lode, stedenbouwkundige gemeente Utrecht
Natasja Eisenberger, verkeersadviseur gemeente Utrecht
Thomas Nouws, adviseur duurzaamheid gemeente Utrecht
Imco Visser, adviseur stedelijk water gemeente Utrecht
Willemijn Koppelaars, adviseur groen en ecologie gemeente Utrecht
Thomas Nauws, adviseur duurzaamheid, gemeente Utrecht
Anna Zuidmeer, adviseur Gezond stedelijk leven, gemeente Utrecht

Projectmanagement

Pieter Boesten, projectmanager gemeente Utrecht

Opdrachtgever

Kim de Leeuw, gebiedscoördinator gemeente Utrecht

Grafische realisatie

Ramin Ghaffari, cad ontwerper, OSR, gemeente utrecht
Stedenbouw en Landschap, gemeente Utrecht

Versiedatum

29 januari 2026

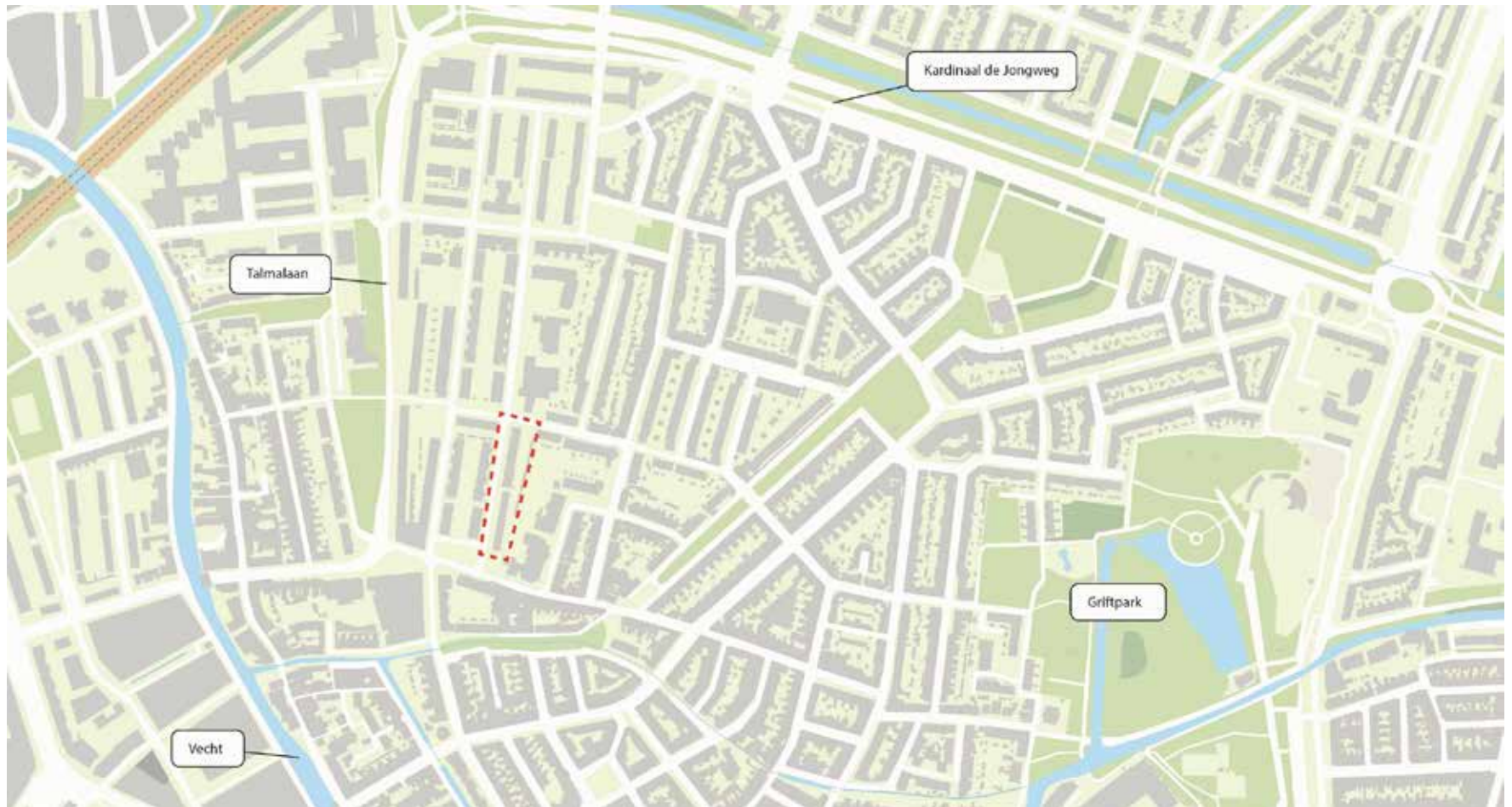
Bestuurlijke besluitvorming

maart 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5	5. Onderzoek en haalbaarheid	36
1.1 Aanleiding	5	5.1 Geluidhinder	36
1.2 Doelstelling	5	5.2 Luchtkwaliteit	36
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5	5.3 Externe veiligheid	38
1.4 Relatie met (projecten in) de omgeving	5	5.4 Bedrijven en milieuzonering	40
2. Bestaande situatie	9	5.5 Geurhinder	41
2.1 Eigendomssituatie	9	5.6 Archeologie en monumenten	41
2.2 Omgevingsplan	9	5.7 Bodemkwaliteit	44
2.3 Functies	9	5.8 Water en riolering	44
2.5 Verkeer en parkeren	14	5.9 Flora en fauna	46
2.6 Openbare ruimte	15	5.10 Bomen	46
3. Uitgangspunten	17	5.11 Kwaliteit van de leefomgeving	46
3.1 Functie	17	5.12 Gezondheid	48
3.2 Ruimtelijk	17	5.13 Duurzaamheid	49
3.3 Verkeer en parkeren	19	5.14 Kabels en leidingen	49
3.4 Openbare ruimte	20	5.15 Milieueffectrapportage	50
3.5 Groen en ecologie	20	5.16 Stikstof (gebiedsbescherming Natura 2000)	50
3.6 Duurzaamheid	21	6. Uitvoerbaarheid	52
3.7 Energie	22	6.1 Economische uitvoerbaarheid	52
4. Onderbouwing	24	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
4.1 Beleidskader	24	6.3 Technische uitvoerbaarheid	53
4.2 Wonen	28	7. Verantwoording proces	54
4.3 Ruimtelijk	30	7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	54
4.4 Verkeer en parkeren	32	7.2 Het gevolgde participatieproces	54
4.5 Openbare ruimte	34	8. Vervolgtraject	56
4.6 Duurzaamheid	35	8.1 Planproces	56
4.7 Energie	35	8.2 Participatieproces	56
		8.3 Planologisch juridisch proces	56
		8.4 Indicatieve planning	57

4 - Bouwvelop Nolenslaan 1-31



Afbeelding:
Ligging plangebied

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Nolenslaan 1 t/m 31-I in de Utrechtse Staatsliedenbuurt staat een wooncomplex uit 1953, bestaande uit 32 sociale beneden- en bovenwoningen van gemiddeld 61 m². Deze woningen verkeren in slechte staat en voldoen niet meer aan de huidige woonbehoeften. Woningcorporatie Portaal heeft daarom het initiatief genomen na onderzoek of renovatie mogelijk is, om het complex te vervangen door een nieuwbouwproject met moderne appartementen.

1.2 Doelstelling

Sloop/nieuwbouw van het bouwblok, waarvoor de principes van 'groeien in balans' worden toegepast. De herontwikkeling gaat gepaard met vergroening en meer kwaliteit in de openbare ruimte voor de directe omgeving/buurt.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de Staatsliedenbuurt in de wijk Noordoosten van Utrecht. Het plangebied wordt begrensd door de Nolenslaan aan de westkant, de Melis Stokestraat met aan het plangebied grenzende woningen aan de noordkant en de Draaiweg aan de zuidkant. Aan de oostkant ligt een aantal bijzondere gebouwen die vroeger gekoppeld waren aan de kerk, waaronder het gebouw van de woongroep Ki Tov (Grave van Solmsstraat 4) en het werkgebouw van de Plaatsmaker (Grave van Solmsstraat 2). Aan de zuidoost kant van het plangebied ligt de voormalige Sint Josephkerk (Draaiweg 44). Deze kerk is niet meer in gebruik als gebedshuis.

1.4 Relatie met (projecten in) de omgeving

De Nolenslaan ligt in een omgeving die volop in ontwikkeling is. Het blok valt binnen de invloedssfeer van het Masterplan voor de Talmalaan dat in 2011 is opgesteld, maar is er geen formeel onderdeel van. In dit masterplan zijn ambities rondom verdichting en vergroening vastgesteld. Belangrijke uitgangspunten waren hierbij het versterken en vermeerderen van zogenoemde pocket parken en het versterken van de Troelstralaan als fietsader. Vanuit deze visie zijn verdere plannen ontwikkeld zoals voor 'Nieuw Buurland' ten noorden van de planlocatie en de nieuwbouw aan de Talmalaan. Hierbij zijn belangrijke uitgangspunten vastgesteld om de oost-west verbinding binnen de Staatsliedenbuurt en Tuinwijk te versterken, door onder andere het creëren van informele routes tussen deze wijken.

6 - Bouwvelop Nolenslaan 1-31



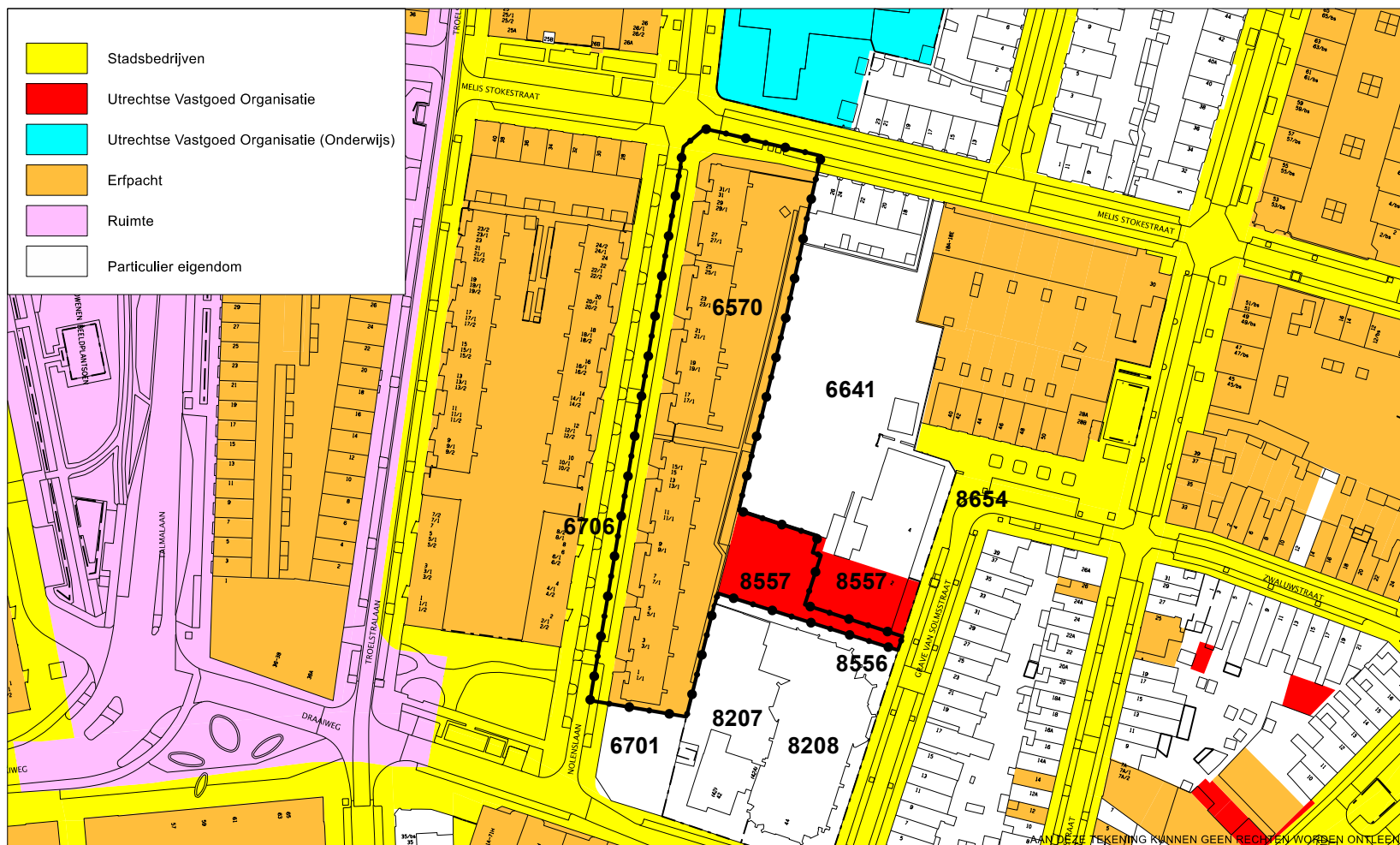
Afbeelding:
Luchtfoto met plangrens

7 - Bouwvelop Nolenslaan 1-31



Afbeelding:
Foto's Nolenslaan 1-31
en direct omgeving

8 - Bouwenvelop Nolenslaan 1-31



Afbeelding:
Eigendomssituatie

2. Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

Het perceel met het adres Nolenslaan 1- 31 heeft de gemeente in 2005 in erfpacht uitgegeven aan de woningcorporatie Stichting Portaal (hierna: het Erfpachtperceel Portaal).

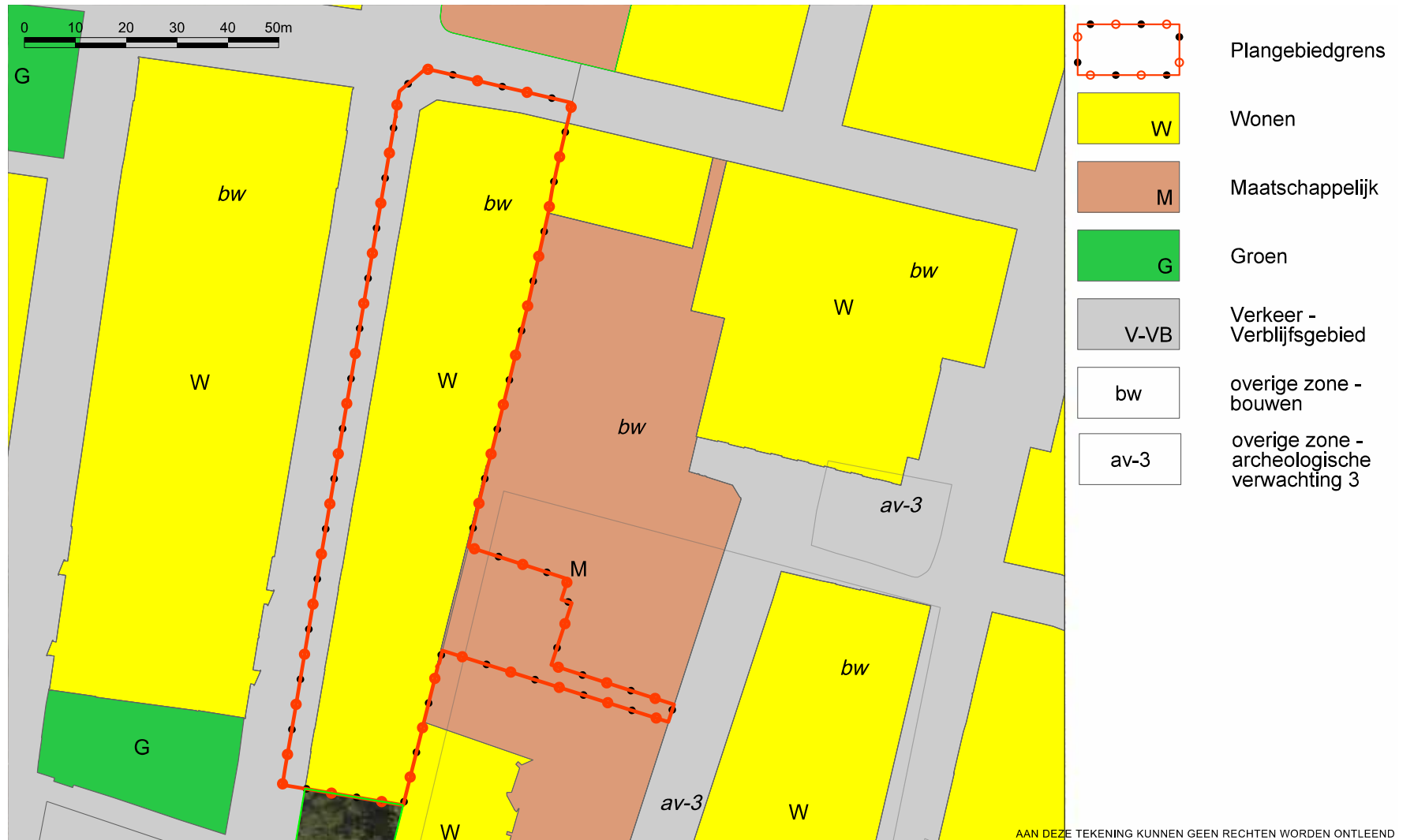
De Vastgoed Organisatie Utrecht (VGU) beheert het perceel dat ten oosten ligt van het Erfpachtperceel Portaal (de broedplaats/voormalige Jongensschool aan de Grave van Solmsstraat 2). De andere omliggende percelen (bijvoorbeeld de percelen aan de Melis Stokestraat en de St. Josephkerk) zijn in eigendom van particulieren of rechtspersonen.

2.2 Omgevingsplan

De Nolenslaan valt binnen het 'Omgevingsplan gemeente Utrecht' en het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt en Griftpark. In de bestemmingsplankaart is te zien dat het plangebied verschillende bestemmingen heeft. Zo is de bebouwing van de Nolenslaan bestemd als woongebruik, terwijl de achterliggende functies zijn aangeduid als "maatschappelijk".

2.3 Functies

De huidige bebouwing aan de Nolenslaan bestaat uit 32 beneden-bovenwoningen met de voordeur aan de straatkant. Ook de balkons die bij de woningen horen zijn aan de straatkant. Op de begane grond zorgen kleine voortuinen voor een groene overgang tussen private en publieke ruimte. Het straatprofiel bestaat uit brede trottoirs met een straat en parkeren aan beide kanten. Aan de overkant van het te ontwikkelen bouwblok staat een bomenrij die, samen met de groene voortuinen, het straatprofiel kwaliteit geven. Aan de achterkant van het blok liggen private tuinen en een grote groene tuin die hoort bij het pand van de Stichting Ki-tov.



Afbeelding:
Bestemmingsplankaart

2.4 Ruimtelijk

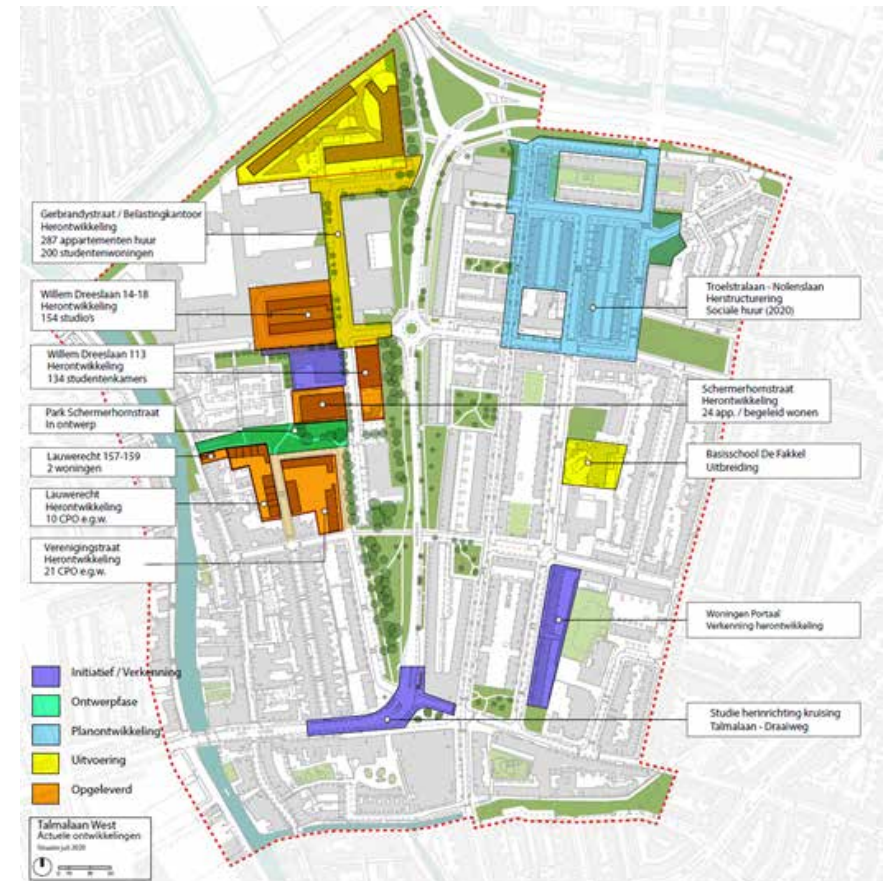
Historie

In 2011 is het masterplan Talmalaan opgesteld. Hierin zijn de ambities voor deze straat en de omgeving, waar de Nolenslaan onder valt, uitgesproken. De uitgangspunten waren om bebouwing te oriënteren op de Troelstralaan en groen te realiseren met “pocket parks”. De nieuwbouw aan de Talmalaan en de ontwikkeling van Nieuw Buurland zijn plannen die uit het masterplan zijn voortgekomen. Hierbij speelt een compacte bouwstijl in een groene omgeving een belangrijke rol. Ook wordt in deze plannen de oost-west verbinding versterkt door het creëren van informele routes.

Ruimtelijk/programmatisch

De Nolenslaan ligt in een buurt met diverse voorzieningen. Zo liggen er binnen het bebouwingsblok niet alleen woningen, maar ook een voormalige kerk, de culturele broedplaats aan de Grave van Solmsstraat 2 en het woongebouw van stichting “Ki-Tov”. Het gebied wordt gevormd door lange straten in noord-zuid richting met echte bouwblokken. Binnen de half open bouwblokken zijn groene zones. Net buiten het plangebied ligt het winkelcentrum aan de Draaiweg, met supermarkt en andere dagelijkse voorzieningen. Ongeveer 400 meter naar het noorden ligt het buurtcentrum ‘De Leeuw’, een sociaal/maatschappelijke ontmoetings- en activiteitenlocatie, terwijl de Neude op ongeveer 900 meter naar het zuiden ligt.

De woningvoorraad in de buurt is divers, en bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen en (portiek)appartementen. De huidige woningen in het plangebied zijn beneden-boven woningen van twee lagen hoog, met portieken.



Afbeelding:
Ontwikkelingen in het
gebied

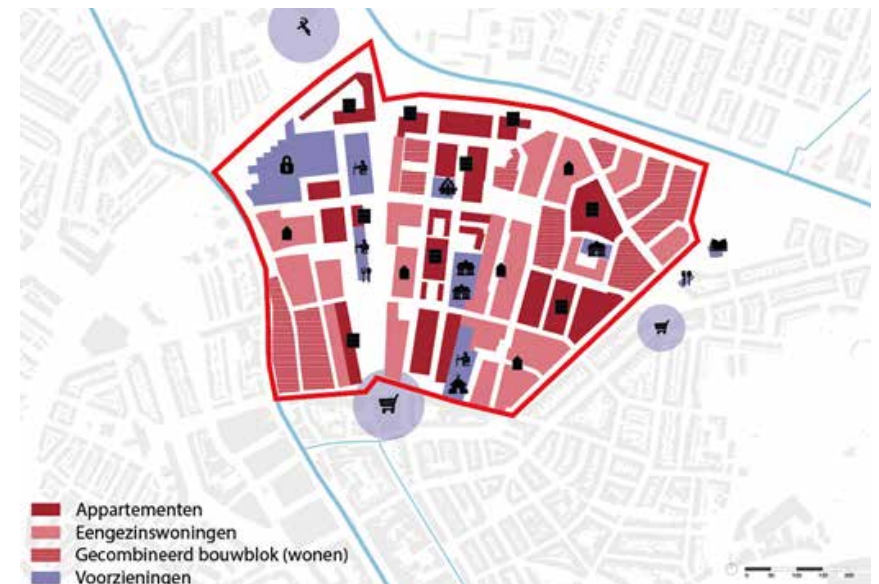
Beeldkwaliteit

De huidige woningen stammen uit de jaren '50. Het ontwerp is typerend voor de naoorlogse bouwstijl, met een afwisselend ritme van verspringende balkons. De gevel is opgetrokken in baksteen met een fijn verspringend patroon als detaillering. Parallel aan de Nolenslaan, aan de Grave van Solmsstraat, liggen karakteristieke vooroorlogse panden met eenzelfde bakstenen uitstraling: het oude schoolgebouw en het gebouw van Ki-Tov. Aan de zuidkant van het blok bevinden zich een voormalige kerk aan de Draaiweg 44 en de pastoriewoning, naast een besloten groene tuin. Aan de noordkant loopt de Melis Stokestraat, waarvan het deel ten westen van de Nolenslaan wordt gekenmerkt door jaren '50 architectuur en de oostelijke zijde heeft een typische jaren '30 signatuur.

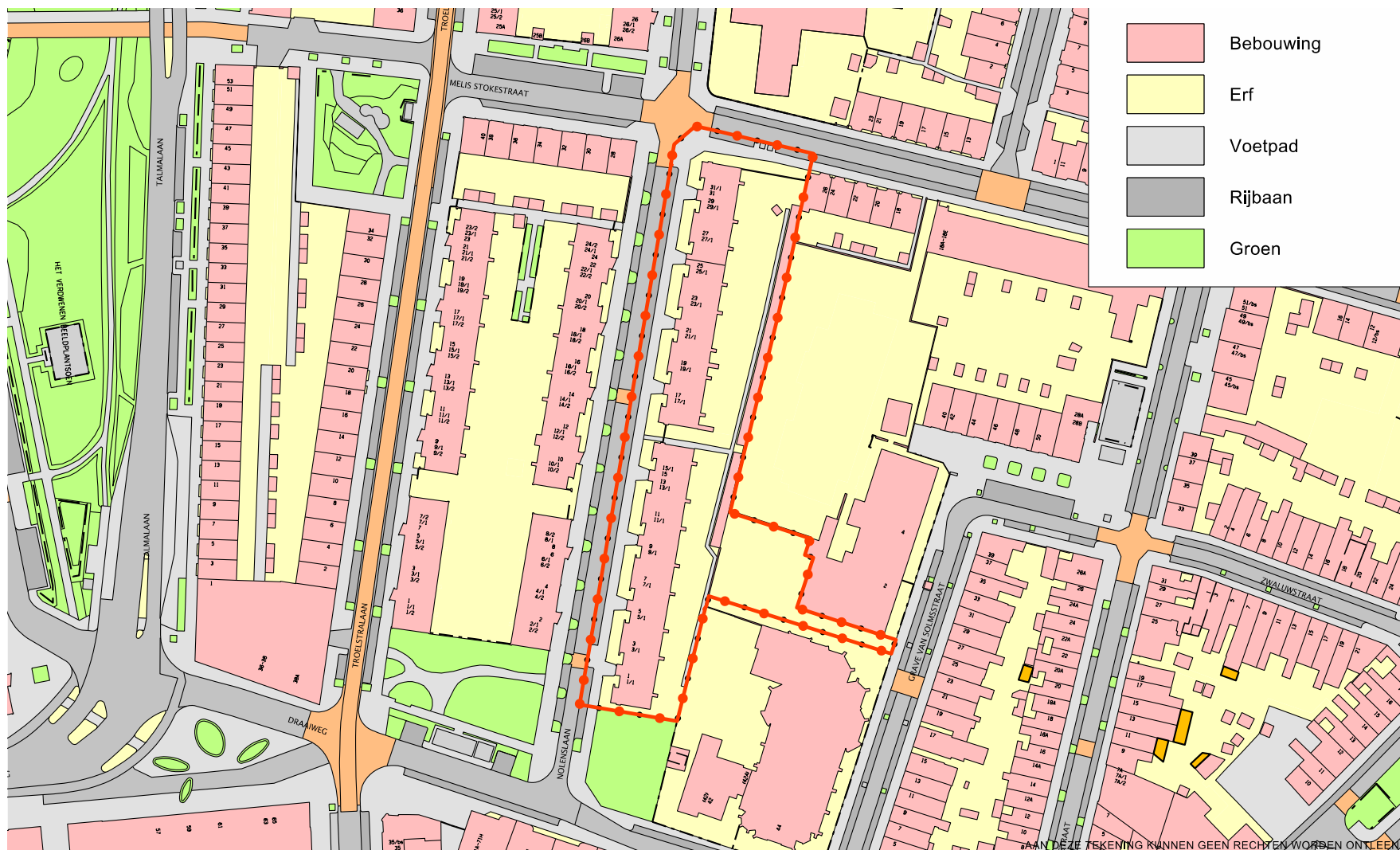
Afbeelding:
Foto bestaande situatie



Afbeelding:
Woningcategorieën en
voorzieningen in de
omgeving



13 - Bouwenvelop Nolenslaan 1-31



Afbeelding:
Kaart bestaande situatie

2.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied is goed bereikbaar. De bushalte aan de Talmalaan richting de binnenstad ligt op loopafstand. Via de fietsstraat Troelstralaan is zowel Utrecht Centraal, als station Overvecht goed bereikbaar. De autobereikbaarheid is voor een buurt aan de rand van het centrum gunstig. Via de Talmalaan en de Kardinaal de Jongweg is de snelweg goed bereikbaar.

Afbeelding:
Parkeerrayon waar de
Nolenslaan in valt.

De Talmalaan is een 50km-weg in twee richtingen en heeft een bushalte waar bus 3 ieder kwartier rijdt richting Utrecht Centraal Station en Overvecht. Ook de bushalte aan de Willem van Noortstraat is goed te bereiken. Vanuit hier vertrekt bus 1 ieder kwartier richting Hoograven via Utrecht CS en richting Overvecht-Noord. Station Utrecht Overvecht bevindt zich op ongeveer 10 minuten fietsen van de locatie en de loopafstand tot Utrecht Centraal via de binnenstad is ongeveer 20 minuten. Het project ligt in de buurt van een klein winkelcentrum op de hoek van de Draaiweg, Merelstraat en de Troelstralaan.

Om sluipverkeer te voorkomen en omdat sommige straten smal zijn, is in een aantal straten eenrichtingsverkeer ingesteld. Parkeren vindt plaats op de openbare weg in de vorm van langsparkeren.

De Nolenslaan zelf is een éénrichtingsweg naar het noorden met de mogelijkheid om te parkeren aan twee zijden. Het gebied valt in parkeerzone B1 waar betaald parkeren geldt. Het plangebied valt onder het parkeerrayon Tuinwijk Noord, wat betekent dat alleen bewoners van Tuinwijk Noord met een parkeervergunning in het gebied kunnen parkeren.

Afbeelding:
Parkeerplaatsen op
straat in de omgeving



2.6 Openbare ruimte

De gehele Nolenslaan heeft hetzelfde straatprofiel, bestaande uit een straat met aan beide kanten parkeren en brede trottoirs. Dit is vergelijkbaar met andere straten in het gebied. Een groene zone met voortuinen zorgen voor een aantrekkelijke overgang van openbaar naar privé. Aan de overkant van de straat staat een doorgaande bomenrij. De vierlaagse bebouwing aan de overkant heeft een gesloten plint (bergingen) en sluit direct aan op het trottoir. De drielaagse bebouwing ernaast heeft woningen met een patio op de begane grond, met een kleine groenstrook tussen gevel en trottoir.

Het meeste groen in het gebied is aanwezig in de voor- en achtertuinen op privaat terrein. De smalle voortuinen zorgen, samen met een bomenrij, voor vegetatie in het straatprofiel en een aantrekkelijke overgang van openbaar naar privé. Achter de bebouwing is veel groen in achtertuinen. Met name de voormalige kloostertuin die nu hoort bij het gebouw van de woongroep Ki-Tov is een (verborgen) groene parel in de buurt. Het kruispunt van de Nolenslaan en de Draaiweg heeft een groen karakter door de aanliggende groene particuliere tuin (voormalige parochietuin) met veel bomen en het plantsoen aan de Draaiweg.

In het plangebied staan geen bomen in het openbaar gebied. Op het eigen terrein van Portaal staan 2 bomen aan de Melis Stokestraat. In het vervolg proces wordt onderzocht wat de kwaliteit van de bomen is en hoe de bomen -als het niet mogelijk is om ze te behouden- worden gecompenseerd.

2.7 Groen en ecologie

Het plangebied maakt geen deel uit van de stedelijke groenstructuur. Er is weinig openbaar groen in de omgeving, het groen op privéterrein is daarmee ook voor de omgeving belangrijk. Onder andere de egel en meerdere soorten zangvogels komen in de omgeving voor, waarvan een aantal van de Utrechtse Soortenlijst. Deze maken gebruik van het groen.

In het plangebied zijn tijdens eerdere onderzoeken vleermuizen waargenomen, voornamelijk de gewone dwergvleermuis. Er zijn geen kraamverblijven en nestlocaties gevonden. De huismus en gierzwaluw komen voor in de directe omgeving van het plangebied. Bovengenoemde soorten zijn gebouwbewonend en beschermd. Voor deze soorten heeft de gemeente Utrecht een gebiedsgerichte ontheffing met een soortenmanagementplan (SMP). Portaal heeft als woningcorporatie een doorschrijving van deze ontheffing en kan onder een maatwerkprotocol werken

3. Uitgangspunten

3.1 Functie

Het nieuwe gebouw heeft alleen de functie wonen. Voor de woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- Het nieuwe woonblok bestaat uit (circa) 72 huurappartementen verdeeld over drie en vier bouwlagen. Het gaat om:
 - ca. 50 tweekamerappartementen van circa 55 m² GBO
 - ca. 22 driekamerappartementen van circa 68 m² GBO
- Het prijsniveau van de woningen is 100% sociaal (waarvan 50% 1e aftoppingsgrens en 50% maximaal).
- De woningen worden verhuurd door een woningcorporatie.
- De appartementen zijn bedoeld voor uiteenlopende doelgroepen; van één- en tweepersoonshuishoudens tot kleine gezinsappartementen. De driekamerwoningen op de begane grond worden geschikt voor senioren. Woningen op de verdiepingen zijn bereikbaar via een galerij, terwijl enkele woningen aan de Nolenslaan een entree op straatniveau hebben

De nieuwbouw moet op een zorgvuldige en logische wijze aansluiten bij de bestaande bebouwing en de karakteristieke uitstraling van het gebied. Dit leidt tot de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

Stedenbouw

- De nieuwbouw bevindt zich binnen het aangegeven bouwvlak en voldoet aan de maximale bouwhoogten zoals aangegeven op de uitgangspuntenkaart. Een deel van het gebouw heeft 3 bouwlagen en een deel van het gebouw heeft 4 bouwlagen.
- In het gebouw zijn zoveel mogelijk ingangen en verblijfsruimten in de plint gesitueerd, grenzend aan de openbare ruimte. De plint is zorgvuldig ingevuld om een levendige, nette en veilige omgeving te bevorderen.
- De bebouwing gaat de hoek om langs de nieuwe route voor langzaam verkeer aan de zijde van de Sint Josephkerk.
- De parkeerplaatsen komen op het achterterrein (eigen terrein).
- Als er voor het gebouw nutsvoorzieningen noodzakelijk zijn, zoals een transformator, is hiervoor inpandig een ruimte gereserveerd conform de eisen van de netbeheerder.
- De totale oppervlakte van het dak wordt benut voor technische installaties, zonnepanelen, waterberging en/of vergroening.
- Sociale veiligheid en een aantrekkelijk straatbeeld ontstaat door een open en uitnodigende plinten (bijvoorbeeld door woonkamers aan de straatzijde), voordeuren aan de straat en herkenbare, transparante entreehallen.
- De ingang van de parkeerplaats wordt zorgvuldig ontworpen en heeft een open en uitnodigende uitstraling.

3.2 Ruimtelijk

- Installaties mogen op het dak worden geplaatst, uit het zicht van de openbare ruimte, zoveel mogelijk centraal en bij voorkeur geclusterd op het dakvlak.
- Aanzuiginstallaties zijn mee ontworpen in het gevelbeeld van het gebouw (bijvoorbeeld in de dakrand) of zijn gesitueerd aan de niet openbaar zichtbare zijde van het pand. Aanzuiginstallaties voor luchtverversing zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied.
- Er zijn geen onevenredige nadelige effecten voor de omgeving op het gebied van bezonning, zicht en privacy.

Beeldkwaliteit

- De beeldkwaliteit sluit aan bij de nieuwbouw in de wijk, zoals Nieuw Buurland en de bebouwing langs de Talmalaan.
- De architectuur van het nieuwbouwblok is ingetogen en verfijnd. De bebouwing is opgedeeld in kleinere eenheden, zodat het goed aansluit bij de schaal en uitstraling van de omliggende bebouwing.
- De architectuur is ingetogen en ondergeschikt aan de Sint Josephkerk en Dr. Bosschool.
- Balkons worden goed geïntegreerd in het architectonische beeld van het gebouw.

3.3 Verkeer en parkeren

Het projectgebied Nolenslaan 1-31 wordt ontsloten tussen de Talmalaan, Troelstralaan naar de Draaiweg ter hoogte van de Merelstraat en de Melis Stokestraat.

Fiets

- Voor fietsparkeren bij woningen gelden de normen volgens de beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht.
- De gemeenschappelijke fietsenstallingen worden inpandig en/of op het achterterrein gerealiseerd. Ze zijn gemakkelijk bereikbaar vanuit alle woningen, dichtbij de hoofdingangen, goed toegankelijk voor alle fietstypen.
- Voor bezoekers moeten ook voldoende fietsparkeerplekken worden gerealiseerd.
- Het aantal te realiseren fietsparkeerplaatsen voor bewoners is 224. Het aantal te realiseren fietsparkeerplaatsen voor bezoekers is 23.

Autoparkeren

- De huidige verkeersstructuur blijft zoals deze nu is,
- Het is mogelijk om parkeervakken op te heffen voor een inrit naar eigen terrein of in te zetten voor deelauto's.
- Het gebied valt onder betaald parkeren zone B1 Tuinwijk Noord.
- Parkeren moet opgelost worden volgens de beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht.
- Bij sloop mag worden uitgegaan van het theoretisch beschikbare aantal parkeerplaatsen van het te slopen programma (het van rechtens verkregen niveau).
- De extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd conform eisen uit het parkeerbeleid.
- In de parkeervoorziening komen elektrische oplaadpunten voor zowel auto's als fietsen.
- Voor de benodigde parkeercapaciteit bij 72 woningen worden 18 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en komen er in de openbare ruimte 2 deelauto's beschikbaar. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

Functie	norm-grondslag	A	B	C1	C2	aandeel bezoek
woning boven 130 m2 bvo	woning	0,78	1,01	1,40	1,70	*
woning 80 tot 130 m2 bvo	woning	0,70	0,92	1,30	1,50	*
woning 80 tot 130 m2 bvo: sociale of middenhuur	woning	0,53	0,69	0,98	1,13	*
woning 55 tot 80 m2 bvo	woning	0,68	0,89	1,15	1,25	*
woning 55 tot 80 m2 bvo: sociale huur of middenhuur	woning	0,51	0,67	0,86	0,94	*
woning tot 55 m2 bvo	woning	0,28	0,43	0,50	0,60	*
geoormerkte serviceflat / aanleunwoning	woning	0,10	0,20	0,2	0,8	*
geoormerkte studentenhuurwoningen tot 45 m² bvo	woning	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10

3.4 Openbare ruimte

De ontwikkeling biedt kansen om een impuls te geven aan de kwaliteit van de buitenruimte voor dit dichte stedelijk gebied. Zo ontstaat de mogelijkheid om een verbinding voor langzaam verkeer te realiseren tussen de Nolenslaan en Grave van Solmsstraat. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om een nieuw pocketpark te realiseren.

Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- De inrichting van de nieuwe openbare ruimte sluit in materiaalgebruik en vormgeving aan op de bestaande openbare ruimte en het cultuurhistorische karakter van de kerk en pastoriewoning.
- Er moet een passende overgang komen tussen het pocketpark en de privetuin van de pastoriewoning.
- De Nolenslaan valt onder het kwaliteitsniveau Domstad. Hiervoor geldt een standaardinrichting en basisonderhoud. Voor de verschillende stedenbouwkundige perioden wordt een beperkt palet aan materialen voorgeschreven.
- Een inrichtingsplan voor deze openbare ruimte wordt in samenwerking tussen de gemeente, de buurt en initiatiefnemer opgesteld. De openbare ruimte wordt conform dit inrichtingsplan ingericht.
- Waar mogelijk worden bomen geplant die aansluiten bij de bestaande groenstructuur in de Nolenslaan en (privé)tuin van de pastoriewoning.
- De inrichting is klimaatadaptief en gaat hittestress tegen.
- Groenvakken en wadi's vangen regenwater op.
- De inrichting van de buitenruimte stimuleert ontmoetingen tussen bewoners en gebruikers (kunstenaars) en faciliteert hierin

- Er wordt een langzaam verkeer verbinding gerealiseerd tussen de Nolenslaan en Grave van Solmsstraat.
- Het pocketpark wordt ontworpen in de context van de andere groenstructuren en -netwerken in de buurt, rekening houdend met inrichting en programma.
- De herinrichting van de buitenruimte langs de Nolenslaan sluit aan bij de ontwikkeling, (denk aan entrees, poort, toegangen).
- Waar mogelijk worden laanbomen in de Nolenslaan toegevoegd.
- Alle voorzieningen voor poorten worden opgenomen in de bebouwing (denk aan slagbomen, paaltjes, hoogteportalen, etc.).
- Bij de voorgenomen uitbreiding van het aantal woningen van 32 naar 72 (bestaande uit 2- en 3-kamerappartementen) is er een aanpassing nodig van de huidige afvalcontainercapaciteit. Op basis van een voorlopige inschatting lijkt een uitbreiding met één extra container noodzakelijk om te kunnen voorzien in de afvalverwerking voor circa 40 extra bewoners. De exacte locatie van deze extra container dient nog te worden bepaald in het DO-ontwerp. Hierbij moet rekening worden gehouden met de eisen en richtlijnen van de HOR (Handboek Openbare Ruimte), zodat de plaatsing zowel functioneel als ruimtelijk verantwoord is.

3.5 Groen en ecologie

- De initiatiefnemer moet zich inzetten om bestaand groen en bomen te behouden, volgens de samenwerkingsafspraken met (STUW) woningcorporaties.
- Het groen-tenzij inrichtingsprincipe wordt gehanteerd, waar mogelijk wordt groen toegevoegd. Verharding alleen toepassen waar dat noodzakelijk is.
- De nieuwe beplanting is aantrekkelijk voor mens en dier en de soortkeuze is bij voorkeur inheems, rekening houdend met soorten van de Utrechtse soortenlijst.

- Er wordt diervriendelijk gebouwd, met in het gebouw geïntegreerde verblijfplaatsen voor dieren. Eisen voor aantallen volgen uit het maatwerkprotocol van het soorten management plan.
- Elke woning heeft minstens één raam met uitzicht op groen.
- Waar mogelijk wordt gevelgroen toegevoegd en geveltuinen worden waar mogelijk voor oplevering aangelegd door de woningcorporatie.
- Groen aanleggen in lagen (niet alleen bomen of gras maar ook struiken en planten).

3.6 Duurzaamheid

De gemeente Utrecht hanteert de duurzaamheidsambities van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De ondergrens van de ambitie is niveau Brons. Als dit niet haalbaar is, wordt aan het bestuur toegelicht waarom niet.

In de Prestatieafspraken zijn o.a. afspraken gemaakt over verduurzaming van de woningvoorraad, tussen de STUW (woningcorporaties) en de gemeente Utrecht.

Circulair bouwen

- De initiatiefnemer stelt een paragraaf op met uitgangspunten voor circulair bouwen, hiervoor wordt ingegaan op de thema's zoals benoemd in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.
- Inzetten op circulair bouwen biedt wel kansen voor het verlengen van de levensduur van het gebouw (adaptief vermogen) en het eenvoudiger maken van onderhoud (losmaakbaarheid).

- Voor de inrichting van de buitenruimte geldt het principe 'hergebruik, tenzij', voor een lage MKI (milieukosten indicator) en CO2 uitstoot. Er wordt een materialenscan uitgevoerd t.b.v. hergebruik van aanwezige materialen.
- Er worden geen uitlogende metalen toegepast (koper, lood, zink).
- Toegepast hout is 100% FSC of PEFC gekeurd.

De onderstaande (optionele) uitgangspunten voor circulair bouwen worden benoemd door Portaal, op de website en in het PvE. Als dit wordt toegepast is dat zeer positief. De initiatiefnemer geeft aan welke uitgangspunten toegepast worden.

- Slopen wordt demonteren (materialen toepassen die hergebruikt kunnen worden, droge verbindingen).
- Bouwen wordt monteren (TCO, beperken CO2, hergebruik, biobased en demontabel).
- Hergebruikte materialen toepassen in de buitenruimte.
- Inzet van zoveel mogelijk bestaande en herbruikbare grondstoffen, materialen en elementen.

Klimaatadaptatie

Er wordt groene openbare ruimte toegevoegd binnen het project, dit is zeer positief voor klimaatadaptatie en het beperken van hittestress.

- Er ontstaat ruimte voor een schaduwrijke, koele plek van ten minste 200m2 in de buurt. Dit wordt als uitgangspunt meegegeven voor het ontwerp van de openbare ruimte.
- Geen dak blijft onbenut. De initiatiefnemer geeft aan in welke mate het dak benut wordt voor zonnepanelen, groen en/of waterberging.
- Tenminste 40% van het horizontale oppervlak van het plangebied wordt groen ingericht, daken tellen ook mee.
- Bij een bui van 20 mm/uur staat er geen water op straat.

- Bij een bui van 80 mm/uur ontstaat er geen schade aan panden en vitale infrastructuur.
- Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag op het perceel wordt nuttig gebruikt en verwerkt op het eigen perceel conform de geldende voorkeursvolgorde en het gemeentelijke afwegingskader, zolang dit redelijkerwijs van de perceeleigenaar kan worden verwacht. Dit komt neer op een berging van 15 mm / vierkante meter verharding
- Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen lopen binnen 10-48 uur leeg.
- Groenvoorzieningen en speelplekken zijn binnen 24 uur weer toegankelijk.

De gemeente Utrecht hanteert de voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater. Deze voorkeursvolgorde geldt voor bouwwerken en voor de openbare ruimte.

- Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
- Infiltratie op de bodem (bovengronds);
- Infiltratie in de bodem (ondergronds);

Ladder voor duurzame netbewuste energiesystemen (nieuw!):

1. Energie besparen
2. Elektriciteitsvraag verplaatsen naar moment dat het net het aankan
3. Seizoensopslag (WKO met regeneratie)
4. Dagopslag (warmtebuffers en batterijen)
5. Regelbare opwek toevoegen (alleen tijdelijk, want anders liever 6 of 7)
6. Aansluiten op HT/MT stadswarmte (bij voorkeur in combinatie met WKO)
7. Aansluiten op aardgas



Afbeelding:
Ladder voor duurzame
energiesystemen.

3.7 Energie

Voor energie zet de gemeente Utrecht in op duurzame, netbewuste energiesystemen. Hieronder zijn de uitgangspunten uit het Energieconcept van de initiatiefnemer opgenomen. Hierin wordt de ambitie getoond om een duurzaam en netbewust energiesysteem toe te passen. In de vervolgfase wordt duidelijk of dit concept daadwerkelijk toegepast kan worden.

Een netbewust ontwerp verhoogt de kans dat het project voldoende stroom krijgt in tijden van netcongestie. Hiervoor kan de initiatiefnemer de ladder voor duurzame netbewuste energiesystemen gebruiken (in ontwikkeling).

- Het energieverbruik wordt beperkt door het toepassen van hoogwaardige isolatie en goede kierdichting. Er wordt balansventilatie met warmteterugwinning toegepast.
- De initiatiefnemer zet in op een zo duurzaam mogelijk energiesysteem, op basis van bodemenergie. Het voorkeursconcept is gebaseerd op individuele warmtepompen met een LT-afgiftesysteem en een buffervat voor warmtapwater.
- Als bodemwarmte niet haalbaar blijkt, komen er warmtepompen met een andere bron.
- Houd rekening met het risico op oververhitten van woningen. In combinatie met bodemwarmte is het mogelijk om zeer energiezuinig te koelen met een hoge omgevingskwaliteit. Dit leidt tot gezonde, comfortabele en toekomstbestendige woningen.
- (Toekomstige) laadpunten voor elektrische voertuigen die eventueel in de toekomst worden voorzien, zijn netbewust en slim aan te sturen.
- De nieuwbouw is gasloos, wordt niet verwarmd met biomassa en krijgt geen aansluiting op het HT-warmtenet.

4. Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Omgevingsvisie Utrecht (2019)

In de omgevingsvisie Utrecht (2019) is het door het gemeentebestuur vastgestelde gemeentelijke beleid over de 'fysieke leefomgeving' opgenomen. De omgevingsvisie geeft de ontwikkelingsrichting voor de stad aan. Het bevat veel verschillende onderwerpen zoals de koers, het thematisch beleid en het gebiedsbeleid van de gemeente. Een aantal van de nota's wordt hieronder toegelicht.

Beleidsnota Wonen: Van woningmarkt naar volkshuisvesting (2025)

Bij het bepalen van het woonprogramma voor dit initiatief zijn de Beleidsnota Wonen 2025 en de ambities uit het coalitieakkoord 2022 het gemeentelijk uitgangspunt. De kaders voor het woonprogramma zijn opgesteld aan de hand van 3 doelstellingen:

1. In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht
2. In 2030 wonen meer Utrechters passend
3. In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt

Voor middenhuurwoningen gelden de uit de Beleidsnota Wonen. Voor het verhuren van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen zijn de regels uit de Huisvestingsverordening van toepassing. Zo moet voor zowel sociale huurwoningen als middenhuurwoningen een huisvestingsvergunning aangevraagd worden.

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

Met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen.

Utrecht is relatief gezien de snelst groeiende stad van Nederland. De stad groeit in de komende twintig jaar van ruim 375.000 naar meer dan 470.000 inwoners. Utrecht ontwikkelt zich door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut.

De ontwikkeling van de Nolenslaan sluit aan bij de RSU door meer woningen te realiseren en een bijdrage te leveren aan vergroening van de openbare ruimte.

Sociale en ruimtelijke verkenning Lauwerecht-Noord, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk-West (Draagvermogenstudie)

Dit onderzoek is opgesteld als onderzoek bij het Project Nolenslaan 1-31. Het onderzoek brengt in kaart wat de sociale, ruimtelijke en gebruikersperspectieven zijn op de wijk. Dit op basis van bewonersparticipatie (sociale data, enquêtes, straatinterviews), een wijkanalyse en de stedelijke opgave (RSU2040) van Utrecht. Daaraan gekoppeld zijn heldere aanbevelingen voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen geformuleerd. De belangrijkste conclusie van dit onderzoek is dat verdichting op deze (en andere) plekken in de wijk mogelijk is, maar alleen wanneer het groen in de wijk meegroeit.

De grootste ruimtelijke opgave bij sloop/nieuwbouw ligt in het vinden van een balans tussen het vergroenen van de openbare ruimte en toegenomen parkeerbehoefte bij meer nieuwbouw. Investeer in meer (groene) ontmoetingsplekken in de openbare ruimte en bied meer ruimte voor fietsers en voetgangers en groen, ten koste van ruimte voor de auto. Bewoners ervaren de 'volgeparkeerde' straten als onprettig. Naar de toekomst is vergroening en het bieden van meer schaduw en waterberging in de straten een opgave, met name in Tuinwijk-west. Ook het zorgen voor een betere balans in woningtypes per buurt is een uitdaging.

Het plan voor de Nolenslaan sluit hierbij aan door het toevoegen van groen in een nieuw parkje en een nieuwe looproute tussen het meest versteende deel van de wijk en de dagelijkse voorzieningen aan de Draaiweg. Ook vindt het parkeren op eigen terrein plaats, wat bijdraagt aan meer ruimte voor groen in de openbare ruimte.

Welstandnota (2015)

Op de beleidskaart van de Welstandnota heeft het plangebied de aanduiding 'open'. Hierbij geldt dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk is, zowel voor wat betreft de structuur als naar de architectuur. Belangrijk is het behoud van de landschappelijke waarden. Dit betekent:

- Een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- Er is ruimte voor vernieuwing;
- Bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Voor het beleidsniveau 'open' gelden negen criteria voor de beoordeling van 'redelijke eisen van welstand'. Een bouwwerk met beleidsniveau 'open' is niet strijdig met de "redelijke eisen van welstand" wanneer:

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

Nota Gezondheid 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen – Gezonde Leefomgeving

De beleidsnota gezondheid 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen' (2024-2027) is gericht op het verkleinen van gezondheidsverschillen met 30% in 2040. Het betreft integraal beleid met keuzes die gebaseerd zijn op kennis uit de wetenschap en praktijk. Het beleid geeft daarbij ook invulling aan het initiatiefvoorstel 'Ongelijk Investeren in Gelijke Kansen'. In het beleid maken we onderscheid tussen waar we als gemeente zelf invloed op hebben en waar op landelijk niveau verandering nodig is.

Bescherming tegen negatieve milieufactoren

We streven ernaar dat meer inwoners schonere lucht inademen en minimale geluidshinder ervaren. Daarnaast streven we naar het zo snel mogelijk behalen van de WHO-advieswaarden 2021, en beschermen we stille plekken om in de stad een balans tussen rust en reuring te behouden. We passen de ambitiewaardes, grenswaardes en regels uit de beleidsnota Geluid en trillingen toe om de effecten van geluid op de gezondheid te beperken. Groepen die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging en/of groepen met (een risico op) gezondheidsachterstanden beschermen we extra. Daarnaast voorkomen we zoveel mogelijk gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon, door in te zetten op vergroening en koele plekken binnen 200 meter van iedere woning. De prioriteit ligt hierbij op groen-arme wijken met veel mensen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten. We zetten in op een leefomgeving die uitnodigt tot beweging. We zorgen voor meer (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte.

We werken aan een openbare ruimte die actief en zelfstandig vervoer stimuleert en toegankelijk en inclusief is. Daarmee wordt de openbare ruimte dus ook geschikter voor ouderen en mindervaliden.

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht

We zetten in op het stimuleren van ontmoeting tussen buurtgenoten, zowel in gebouwen, maatschappelijke voorzieningen als in de openbare ruimte om zo de sociale verbindingen te versterken, eenzaamheid tegen te gaan en sociale veiligheid te verbeteren.

Transitievisie Warmte / Het Utrechts Energieprotocol

Gemeente Utrecht wil zo spoedig mogelijk klimaatneutraal zijn. Dit lukt alleen als alle relevante partijen een bijdrage leveren. Om te kunnen voldoen aan de verplichting uit het Klimaatakkoord, heeft de gemeente Utrecht in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld en in regionaal verband de Regionale Energiestrategie (RES). De schaarse hoge temperatuur warmtebronnen niet voor nieuwbouw wordt ingezet, de wijken worden aardgasvrij gemaakt en de energiebronnen worden verduurzaamd. Voor het bijdragen aan een klimaatneutrale stad is een handreiking opgesteld, het Utrechts Energieprotocol (UEP), met een stappenplan.

Visie Klimaatadaptatie (2022)

In 2050 wil de gemeente Utrecht voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering en kwetsbaarheden hebben aangepakt. In de visie Klimaatadaptatie zijn doelen en principes opgesteld. Het hoofddoel is om maatschappelijke ontwrichting en onomkeerbare schade zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast moet Utrecht een aangename stad blijven om te wonen, werken en te verblijven. Voor hitte wil de gemeente bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer voelt dan buiten de stad.

Visie Utrecht Circulair 2050 en Beleidsnota Utrecht Circulair 2030

Gemeente Utrecht wil in 2050 100% circulair zijn en in 2030 50%. Hierbij wordt uitgegaan van het principe hergebruik, tenzij.

Convenant Toekomstbestendig Bouwen

De Gemeente Utrecht heeft het Convenant Duurzame Woningbouw (versie 18 maart 2022) van de Provincie Utrecht getekend. Tijdens het maken van deze bouwenvelop is een nieuwe versie gepubliceerd (Convenant toekomstbestendig Bouwen, versie 2.0, 4 oktober 2024) waarin de nieuwste inzichten zijn verwerkt. Deze nieuwe versie is als leidraad genomen voor deze bouwenvelop. We hanteren alleen de (bovenwettelijke) ambities die in deze bouwenvelop staan als toetsingskader. De prestatieniveaus brons, zilver en goud verwijzen naar de ambitieniveaus van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

Flora en Fauna

Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij een wijziging van het omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de paragrafen in het Bkl over natuurbescherming niet in de weg staan van de uitvoering van het plan. Ook geldt de zorgplicht voor natuurbescherming: eenieder neemt voldoende zorg in acht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Als het toch noodzakelijk is om handelingen uit te voeren, dan moet zoveel mogelijk geprobeerd worden om negatieve effecten te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Om een juiste invulling te geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een deskundige een ecologisch werkprotocol opstellen en kijken naar de Provinciale omgevingsvisie en interim omgevingsverordening Provincie Utrecht (beide vastgesteld in 2021).

Voorafgaand aan de wijziging omgevingsplan moet er worden onderzocht:

Of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
Of er verbodsbepalingen uit het Bkl (met betrekking tot de natuurbescherming) worden overtreden;
Of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

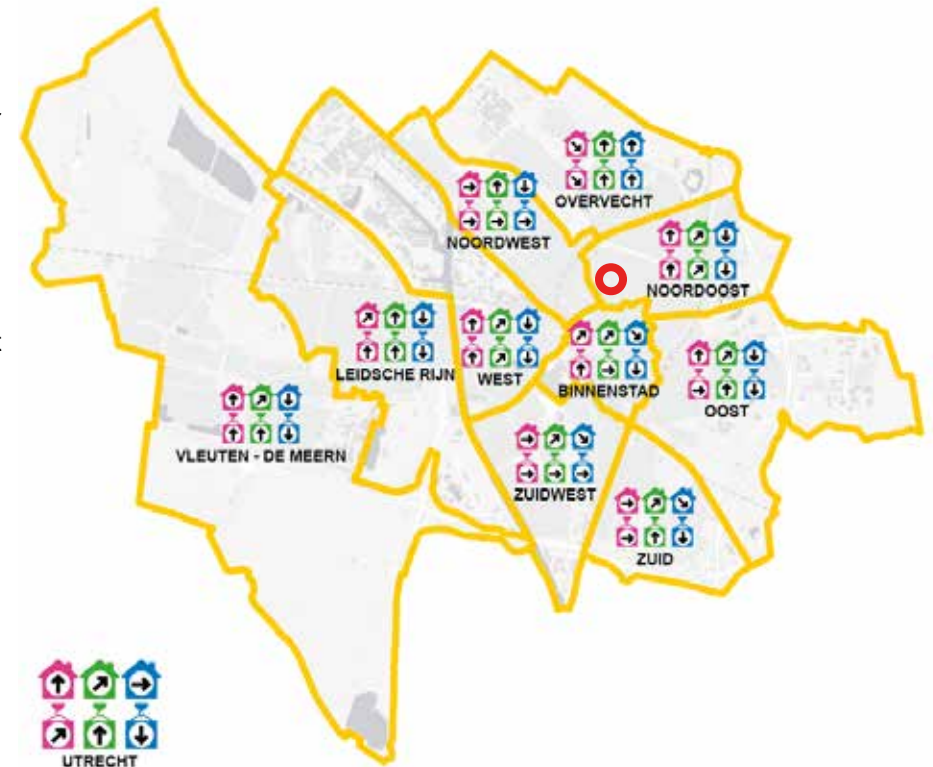
Bij ruimtelijke ontwikkelingen willen we naast de soorten uit het Bkl extra rekening houden met dier- en plantsoorten uit de nota Utrechtse soortenlijst. De gemeenteraad heeft deze nota vastgesteld op 7 juni 2018. Bij het natuurwaardenonderzoek dient ook onderzoek gedaan te worden naar het voorkomen van de soorten op deze lijst. Ook de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 geeft handvatten voor de uitwerking van flora en fauna bij nieuwe ontwikkelingen.

4.2 Wonen

Het toevoegen van woningen op de Nolenslaan is een gewenste ontwikkeling die aansluit bij de ambities uit het coalitieakkoord en de Beleidsnota Wonen. Daarin staat dat we streven naar 75% betaalbaar in de nieuwbouw (40% sociale huur + 35% middensegment). Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt in de Beleidsnota wonen om te komen tot meer gemengde wijken met een goede balans van verschillende woonsegmenten.

Het aandeel sociale huurwoningen in Noordoost is laag ten opzichte van andere wijken in Utrecht. Maar 18% van de woningen in Noordoost is een sociale huurwoning, terwijl dit voor heel Utrecht ruim 33% is. Dit verschilt ook nog per subwijk. De meeste sociale huurwoningen zijn te vinden in Votulast (24%) en de minste in Tuindorp Voordorp (11%). Noordoost wordt vooral gekenmerkt door een hoog percentage dure koopwoningen. Ongeveer 48% van de woningen in Noordoost is een dure koopwoning, terwijl dit segment in heel Utrecht 34% bedraagt.

Verder heeft Noordoost veel woningen met een groot oppervlak. Ongeveer 45% van de woningen in Noordoost is groter dan 100 m², terwijl dit voor heel Utrecht 37% is. Grote woningen zijn vooral te vinden in Tuindorp-Voordorp, waar 61% van de woningen groter is dan 100 m². Over het algemeen zijn de woningen in alle subwijken in Noordoost groot. Het realiseren van iets kleinere betaalbare appartementen trekt daarom zeker ook een ander doelgroep aan.



Soort	Gewenste beweegrichting van	Beweegrichting
■ Sociaal	■ Voorraad	→ Gelijk houden
■ Midden	■ Plan capaciteit	↗ Licht toenemen
■ Vrij		↑ Sterk toenemen
		↘ Licht afnemen
		↓ Sterk afnemen

Op basis van de analyse uit de Beleidsnota Wonen (2025) moeten we in Noordoost vooral inzetten op het realiseren van meer sociale huurwoningen en middenhuurwoningen/betaalbare koopwoningen, als dat mogelijk is. Dit project draagt bij aan de doelstelling om meer sociale huur toe te voegen aan de wijk.

Doelgroep

De ligging van de projectlocatie biedt veel kansen en maakt het tot een aantrekkelijke woonomgeving voor diverse doelgroepen. De sociale huurappartementen zijn aantrekkelijk voor starters, kleine gezinnen en senioren. Deze groepen hechten aan een goede bereikbaarheid van OV en voorzieningen. Het aandeel alleenstaande huishoudens is in Noordoost groter dan het Utrechts gemiddelde (53%). Ruim 57% van de huishoudens is alleenstaand. In Wittevrouwen is het aandeel alleenstaande huishoudens zelfs 62%. Het aandeel gezinnen met kinderen in Noordoost bedraagt maar 17% en ligt 3 procentpunten lager dan het Utrechts gemiddelde. Daarnaast heeft Noordoost over het algemeen hele grote woningen.

Het bouwen van twee en drie kamerappartementen in de sociale huur biedt daarom een uitgelezen kans voor de huisvesting van senioren, starters en kleinere gezinnen. Senioren die betaalbaar en kleiner willen wonen in Noordoost laten daarmee mogelijk een grotere woning achter, wat ten goede komt van de doorstroming. Daarnaast biedt dit ook een kans voor starters en kleine gezinnen die in de wijk willen wonen. Deze woningen zijn uiterst geschikt voor senioren en kleine huishoudens.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Votulast	+	++	+	++	++
Tuindorp, Voordorp	+++	++	+	+++	+++
Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt	+	++	+	+++	++

Legenda

- + = lichte inzet op doelgroep
- ++ = inzetten op de doelgroep
- +++ = prioritaire inzet op doelgroep

4.3 Ruimtelijk

Bij het ontwikkelen van het plan is een uitgangspunt geweest om zoveel mogelijk bij te dragen aan de opgave van de stad Utrecht om te groeien in balans. In de Draagvermogenstudie voor dit initiatief blijkt dat verdichting in de buurt kan, maar alleen wanneer groen meegroeit.

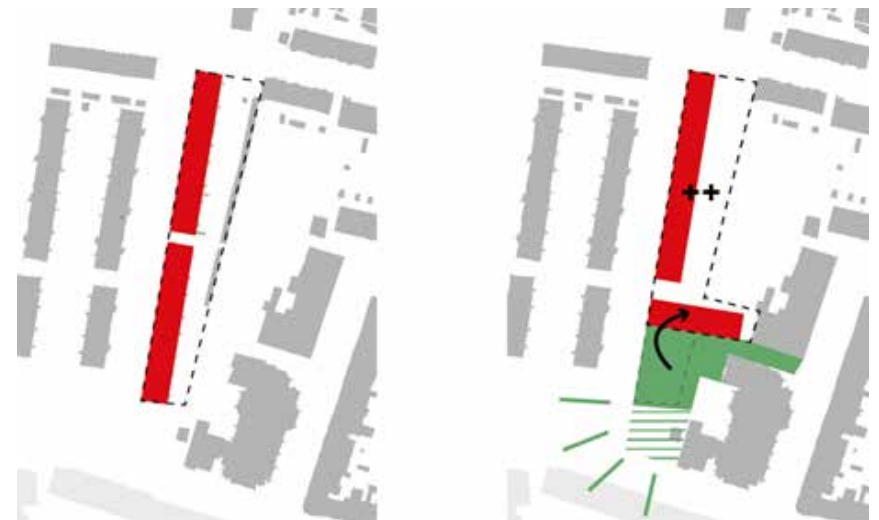
Daarom is er, naast een traditioneel sloop/nieuwbouw scenario, een tweede scenario onderzocht (het zogenaamde 'haakmodel') waarbij niet het volledige kavel van Portaal wordt bebouwd, maar er bebouwing plaatsvindt op een deel van het kavel behorende bij de Grave van Solmsstraat 2, wat gemeentelijk eigendom is. Er wordt een stedelijk bouwblok gevormd tussen de Nolenslaan, Melis Stokestraat en de Grave van Solmsstraat. Hiermee wordt de ruimte rondom de kerk opnieuw gedefinieerd. In deze bouwvelop is het haakmodel uitgewerkt: het model dat het sterkst aansluit bij de brede opgave voor die de stad Utrecht heeft.

In het haakmodel:

- kan er ca 850 m² openbare ruimte aan de buurt worden toegevoegd, grotendeels te vergroenen (ca 600m² pocket park). Dit draagt op een zeer positieve manier bij aan de opgaven van de buurt.
- markeert het bouwblok de nieuwe langzaamverkeersroute en het pocketpark. Die route zorgt voor het opheffen van een barrière in het gebied, wat fijnmazigheid en keuzemogelijkheden biedt voor langzaam verkeer. De route verbindt de achterliggende wijk Tuinwijk-west met de groene plekken en het winkelcentrum aan de Draaiweg.

- komt de voormalige Sint Josephkerk met pastorie aan Draaiweg 44 vrij te liggen en treedt dit historische ensemble weer naar voren als karakteristieke kernkwaliteit van de buurt

Het plan zelf bestaat uit drie aaneengesloten bouwdelen: de kop aan de Melis Stokestraat van drie bouwlagen, een blok van drie bouwlagen met een terugliggende vierde bouwlaag, en een hoekblok van vier bouwlagen. Deze opzet sluit aan op de schaal en maat van de buurt, maar ook op de stedenbouwkundige typologie van de omliggende nieuwbouw, zoals in Nieuw Buurland, en zorgt voor ruimtelijke samenhang.



Afbeelding:
Concept schema recht
model en haakmodel



Afbeelding:
3D visualisatie
stedenbouwkundig
volume

4.4 Verkeer en parkeren

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente of de benodigde parkeergelegenheid voldoet aan de parkeernormen. Het mobiliteitsplan 2040 is de basis voor de parkeervisie.

In de Parkeernormentabellen staat hoeveel parkeerplaatsen voor auto's en fietsen er moeten komen. Dit aantal hangt af van de locatie, de huidige en nieuwe functie(s) en de omvang van de ontwikkeling. Er is reductie van het aantal autoparkeerplaatsen mogelijk door toepassing van extra (bak)fietsparkeren en het aanbieden van deelmobiliteit. Hiervan wordt binnen dit project gebruik gemaakt.

De tabel Parkeernormen Auto vormt de basis voor de berekening van de capaciteitseis en parkeereis autoparkeren. De parkeernormen zijn uitgedrukt in vierkante meters bruto vloeroppervlakte (m² bvo) tenzij anders aangegeven.

De parkeernormen staan in de bijlage parkeernormentabellen bij de module Parkeernormen. In de beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto staat op welke manier u de parkeernormen moet toepassen. Daarbij gelden bijlage 1 Fietsparkeren woningbouw en bijlage 2 Aanwezigheidspercentages dubbelgebruik auto- en fietsparkeren.

Parkeervergunningen worden niet afgegeven, conform Artikel 21 van het parkeerbeleid. Daarin staat: Uitgangspunt bij een bouwontwikkeling is dat gebruikers hiervan geen recht hebben op een parkeervergunning op straat. De hele nieuwe bewonersbehoefte moet opgelost worden op eigen terrein.

Parkeernormen auto

Functie	norm-grondslag	A	B	C1	C2	aandeel bezoek
woning boven 130 m ² bvo	woning	0,78	1,01	1,40	1,70	*
woning 80 tot 130 m ² bvo	woning	0,70	0,92	1,30	1,50	*
woning 80 tot 130 m ² bvo: sociale of middenhuur	woning	0,53	0,69	0,98	1,13	*
woning 55 tot 80 m ² bvo	woning	0,68	0,89	1,15	1,25	*
woning 55 tot 80 m ² bvo: sociale huur of middenhuur	woning	0,51	0,67	0,86	0,94	*
woning tot 55 m ² bvo	woning	0,28	0,43	0,50	0,60	*
geormerkte serviceflat / aanleunwoning	woning	0,10	0,20	0,2	0,8	*
geormerkte studentenhuurwoningen tot 45 m ² bvo	woning	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10

Aantal fietsplekken

- Per woning moet tenminste het volgende aantal fietsplekken aanwezig zijn.

Gebruiksoppervlakte per woning	Aantal plekken in een fietsenrek
50 – 75 m ²	3
75 – 100 m ²	4
100 – 125 m ²	5
> 125 m ²	6

- Er mogen ook hoge en lage fietsenrekken worden geplaatst, mits per woning tenminste twee plekken in een laag rek beschikbaar zijn.
- Elke fietsplek moet zijn voorzien van het bijbehorende huisnummer.
- Bij woningen vanaf 75 m² gbo moeten tenminste twee fietsplaatsen per woning over een eigen oplaadpunt voor elektrische fietsen beschikken. Bij woningen tot 75m² is dat één oplaadpunt.
- Minimaal 5% van de ruimte wordt gereserveerd voor grotere en zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen.
- Voor de fietsplaatsen moet zich tenminste twee meter vrije (loop)ruimte bevinden.

Fietsparkeerberekening

FIETSPP							
Bewoners	m2 GO	Aantal fietspp per woning	Aantal won.	Totaal	LAAG	HOOG	ELEKTR
	50-75 m2 GO	3	72	216	144	72	72
Extra fietspp i.v.m. minder autopp.				8	0	8	0
Totaal				224	144	80	72

Bezoekersfietspp	Eerste 20 woningen 0,5 per woning	20	10	
	De rest 0,25 per woning	52	13	
	Totaal			is 12 23 nietjes

Het is onwenselijk dat voor een nieuwbouwwontwikkeling fietsparkeerplaatsen op de openbare weg worden aangelegd. Dit gaat in tegen het doel van de gemeente om de leefbaarheid in buurten te verbeteren. De aanvrager moet onderbouwen waarom het in een specifiek geval wel wenselijk en redelijk is dat voor het voldoen aan (een deel van) de fietsparkeereis voor bezoekers gebruik gemaakt wordt van de openbare weg.

In plaats van een grote berging in de woning mag bij woningen kleiner dan 50 m² GBO worden gekozen voor een gezamenlijke fietsenberging. Dan moet wel worden voldaan aan de voorwaarden als genoemd in bijlage 1 fietsparkeren woningbouw bij deze beleidsregel.

4.5 Openbare ruimte

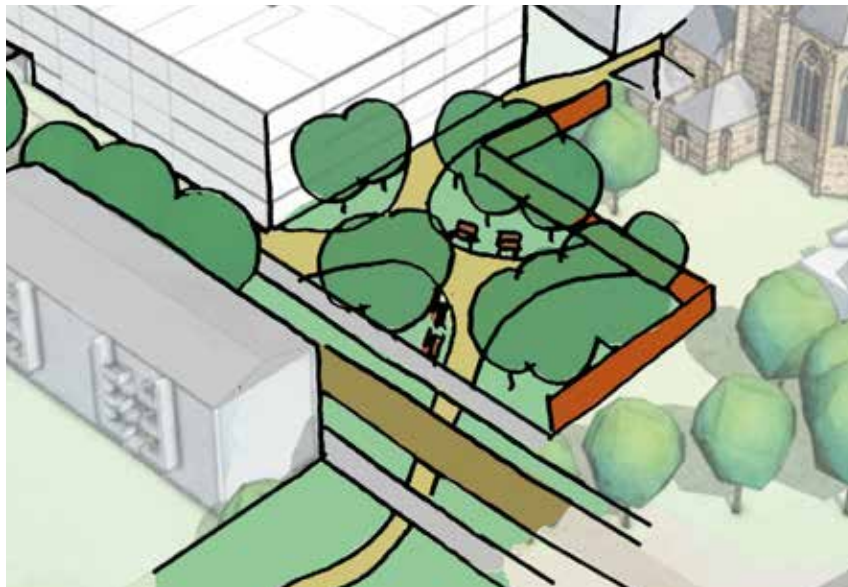
Het plan bevindt zich in een gebied met weinig openbaar toegankelijk groen. Uit het buurtonderzoek en participatie komt een duidelijke wens naar voren om de openbare ruimte meer te vergroenen. Slechts 53% van de deelnemers is tevreden over het groen in de buurt of directe omgeving, in de in 2021 door de gemeente Utrecht uitgevoerde inwonersenquête is dit 69%. Dit verschilt duidelijk van de in het kader van deze verkenning uitgevoerde enquête op Denkmee.

Het plan sluit aan bij de wens van de buurt om openbaar groen toe te voegen aan de buurt. Door de lange rijbebouwing te vervangen voor bebouwing die de hoek om gaat, ontstaat er ruimte voor een nieuw openbaar pocket park van meer dan 600 m²

De nieuwe buitenruimte wordt groen waar het kan en verhard waar het nodig is ('groen tenzij'). Waar mogelijk worden er bomen en groenvakken ingepast. Groenvakken vergroten de verblijfskwaliteit en dragen bij aan de waterinfiltratie. Hierbij kan worden gedacht aan wild groeiende beplanting, zoals bijvoorbeeld meerstammige bomen, kruidachtigen, grassen, wilgen en vlinderstruiken. In de vervolgfase wordt in participatie met de buurt het ontwerp voor het pocket park gemaakt.

Het initiatief kan de groenstructuur in dit gebied versterken.

Afbeelding:
Indicatieve schets
pocketpark.



Afbeelding:
Aanwezigheid van groen
in de buurt.



4.6 Duurzaamheid

Circulair bouwen en slopen is de norm volgens het principe 'hergebruik tenzij'. De gemeente wil in 2030 50% circulair zijn en in 2050 100%. Zie hiervoor de Beleidsnota Utrecht Circulair 2030.

In de openbare ruimte wordt met het onderzoek naar en hanteren van een lage MKI en CO2 uitstoot voldaan aan het gemeentelijk beleid voor MVOI.

In 2050 wil de gemeente voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering en kwetsbaarheden hebben aangepakt. In de Visie Klimaatadaptatie Utrecht is het hoofddoel om maatschappelijke ontwrichting en onomkeerbare schade zoveel mogelijk te willen voorkomen. Ook moet Utrecht een aangename stad blijven om te wonen, werken en verblijven. Voor hitte wil de gemeente bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer voelt dan buiten de stad.

De gemeente zet de 'Hittestress tool' in om de uitgangspunten te kwantificeren.

Initiatiefnemer en gemeente Utrecht hebben afspraken vastgelegd in Prestatieafspraken 2023-2026. Hierin staat ook een onderbouwing voor Energie.

4.7 Energie

De gemeente wil zo spoedig mogelijk klimaat- en energieneutraal worden. De energievraag (BENG 1) en het aandeel primaire fossiele energie (BENG 2) worden zo laag mogelijk gehouden, het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3) zo hoog mogelijk. Dit kan bijvoorbeeld door inzet van zonnepanelen, hoogwaardige isolatie, lage temperatuur systemen voor warmte en koude en stroom- en warmtebuffering. Als hulpmiddel hiervoor is het Utrechts Energie Protocol opgesteld.

Door de netcongestie ligt de focus nu meer op een netbewust energiesysteem dan op energieneutraal. Zie hiervoor ook de 'Ladder voor duurzame netbewuste energiesystemen' in 3.7.

Een aanvraag voor een grootverbruik aansluiting komt momenteel vanwege de netcongestie op een wachtlijst, een kleinverbruik aansluiting is op het moment van schrijven nog wel beschikbaar. Voor collectieve onderdelen ter ondersteuning van de woonfunctie kan een grootverbruikaansluiting worden aangevraagd via een maatwerkafpraak met de netbeheerder. Denk hiervoor aan gebouwinstallaties als collectieve warmtepomp, lift, hydrofoor, etc. Een netbewust ontwerp/ energiesysteem is een voorwaarde om kans te maken op een maatwerkafpraak, ook kan de gemeente in dat geval ondersteuning bieden in de contacten met de netbeheerder.

5. Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Geluid kan de kwaliteit van de leef- en woonomgeving beïnvloeden. De Omgevingswet geeft regels voor het geluid van wegverkeer, railverkeer en bedrijven/industrieterreinen. De regels zijn van toepassing bij nieuwe woningen, onderwijs- en zorgfuncties in de buurt van deze geluidsbronnen (binnen een zogeheten geluids-aandachtsgebied). Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van de Omgevingswet hanteert twee soorten toetswaarden voor de hoeveelheid geluid: de standaardwaarde en de grenswaarde. Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel. Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Verder gelden er vanuit het lokale geluidbeleid (Beleidsnota Geluid en Trillingen 2024) aanvullende eisen. Zo geldt voor gemeentelijke wegen in Utrecht een ambitiewaarde en een strengere grenswaarde. Daarnaast zijn er aanvullende compenserende voorwaarden van toepassing. Er moet per geluidbronsoort een gevel aanwezig zijn met een geluidbelasting onder de standaardwaarde: de geluidluwe gevel. Er liggen voldoende verblijfsruimten aan de geluidluwe gevel; bij voorkeur een slaapkamer. Een buitenruimte moet aan een gevel liggen waarvan de geluidbelasting maximaal 5 dB hoger mag zijn dan die van de geluidsluwe gevel.

Ook het geluideffect van het plan op de omgeving dient in beeld te worden gebracht. Hiertoe wordt een vergelijk gemaakt van de plansituatie met de autonome situatie. Indien het effect van het plan minder is dan 1.5 dB (40% groei van verkeersintensiteit), is dit aanvaardbaar. Ook als er bebouwing wordt gesloopt of toegevoegd moet het effect hiervan op de omgeving in beeld worden gebracht.

De nieuwe woningen komen niet te liggen binnen de geluids-aandachtsgebieden van rijkswegen en gezoneerde industrieterreinen en de locatie ligt ook nèt buiten het aandachtsgebied van spoorwegen. Het plangebied ligt wel binnen het geluids-aandachtsgebied van gemeentewegen. Relevant in dat kader zijn de Talmalaan, Draaiweg en de Merelstraat.

Conclusie: Voor dit project moet een akoestisch onderzoek worden verricht naar de toekomstige geluidbelasting. Naar verwachting zal de standaardwaarde bij de nieuwe woningen niet worden overschreden.

5.2 Luchtkwaliteit

Voor de haalbaarheid van een stedelijke ontwikkeling in relatie tot de luchtkwaliteit zijn twee aspecten van belang. Allereerst of de bestaande luchtkwaliteit voldoet aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat en daarnaast welke effecten de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit heeft. Onder de huidige geldende Omgevingswet toetst en monitort de overheid de luchtkwaliteit in zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). De hele gemeente Utrecht valt in een aandachtsgebied. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden (Europese grenswaarden) in acht nemen. Dit geldt voor de volgende besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied:

- Omgevingsplanactiviteiten die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen, of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- Een projectbesluit die in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van NO₂ of PM₁₀.

Voor het huidige project moet gekeken worden of de luchtkwaliteit in betekenende mate toeneemt in de nieuwe situatie. Als het project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, moet getoetst worden aan de omgevingswaarden. Ook in het geval van NIBM zal worden gekeken in hoeverre het project voldoet aan de eisen vanuit de gemeente voor een goed woon- en leefklimaat.

NIBM

De definitie van 'niet in betekenende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder een voorbeeld met Woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede toedeling van functies aan locaties dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd.

Lokaal beleid

In het kader van een goede toedeling van functies aan locaties dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Er moet worden gekeken in hoeverre dit plan bijdraagt aan de ambitie van de gemeente ten aanzien van de WHO-advieswaarden 2021.

Lokaal beleid

De Utrechtse gemeenteraad heeft in 2015 via een motie (2015-78) de opdracht gegeven om lagere blootstellingswaarden voor fijnstof te realiseren waarbij gekeken wordt naar de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) advieswaarden uit 2005.

In 2021 heeft de WHO de advieswaarden herzien en aangescherpt. In de beleidsnota 'Gezonde lucht voor iedereen' staat dat Utrecht streeft naar het in de toekomst behalen van de WHO-advieswaarden van 2021.

Wettelijke grenswaarden

Vanuit de EU zijn er grenswaarden vastgesteld waaraan moet worden voldaan. Vanaf 2030 gelden er vanuit de EU strengere grenswaarden, die meer in lijn liggen met de advieswaarden vanuit de WHO. De Nederlandse overheid heeft twee jaar de tijd om de nieuwe EU grenswaarden op te nemen in de wetgeving. Verwachting is dat dat eind 2026 gereed zal zijn. Vanaf dat moment moet er ook daadwerkelijk getoetst worden aan de nieuwe strengere grenswaarden. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geldende grens- en advieswaarden. Wanneer op een locatie niet wordt voldaan aan de grenswaarden van de EU, is nader onderzoek nodig. Er mogen geen woningen worden gerealiseerd op locaties waar niet aan de grenswaarden wordt voldaan.

Stof	Grenswaarde EU (µg/m ³)	Grenswaarde EU 2030 (µg/m ³)	WHO advieswaarde 2005 (µg/m ³)	WHO advieswaarde 2021 (µg/m ³)
NO ₂	40	20	40	10
PM ₁₀	40	20	20	15
PM _{2.5}	25	10	10	5

Relatie met gezondheidsbeleid

Vanuit het oogpunt van gezondheid heeft de gemeente Utrecht in de Nota Gezondheid “Samen Gezondheidsverschillen verkleinen 2024-2027”, aanvullende maatregelen en afstandsnormen opgenomen. Dit om Utrechters, en met name groepen die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging en/of groepen met (een risico op) gezondheidsachterstanden, te beschermen. Daarnaast streven we om naar een evenredige gezondheidsdruk in de leefomgeving om gezondheidsverschillen in de stad te verkleinen. Ook vanuit het principe ‘Ongelijk investeren voor gelijke kansen’ om kansenongelijkheid tegen te gaan.

Voor woningen blijft de ambitie om binnen 100m van een snelweg geen nieuwe woningen te bouwen. De Nolenslaan ligt niet binnen 100m van een snelweg.

5.3 Externe veiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl).

In de atlas leefomgeving/veiligheid zijn de verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens weergegeven. Hiermee kan inzichtelijk worden gemaakt in hoeverre het aspect externe veiligheid relevant is voor ruimtelijke ontwikkelingen. Zie onderstaand figuur voor ligging van de ontwikkeling ten opzichte van de risicobronnen in haar omgeving.

Relatie tot de ontwikkeling

Op de atlas is te zien dat plangebied ligt binnen het gifwolkaandachtsgebied van het spoor. Gifwolkaandachtsgebieden voor het spoor, weg en water zijn op echter op dit moment nog niet

wettelijke aangewezen. Het is de verwachting dat deze gifwolkaandachtsgebieden op afzienbare tijd worden opgenomen in de landelijke wetgeving.



Conclusie: Op basis van de gegevens uit de Atlas Leefomgeving kan worden geconcludeerd dat de locatie zich niet binnen een aandachtsgebied voor omgevingsveiligheid bevindt. Dit betekent dat milieuthema omgevingsveiligheid geen belemmeringen oplegt en aanvullend (groepsrisico)onderzoek niet nodig is. Bij een brand of een incident op het spoor of in de omgeving kunnen schadelijke gassen vrijkomen, ook buiten een aandachtsgebied.

Daarom wordt geadviseerd bij de uitwerking van de ontwikkeling met name rekening te houden met:

- De mogelijkheid van alarmering, de aanwezigheid van vluchtroutes en zelfredzaamheid van personen;
- De mogelijkheden van de hulpverleningsdiensten om hun taken goed te kunnen uitoefenen en daarmee het aantal slachtoffers te kunnen beperken bij een eventueel ongeval (beheersbaarheid). Aandachtspunten hierbij zijn o.a. de bereikbaarheid van de locatie, de inzetbaarheid van hulpmiddelen en de capaciteit van de hulpverlening
- Aanbrengen van afsluitbare ventilatie conform het Bbl.

Afbeelding:
Externe veiligheid

5.4 Bedrijven en milieuzonering

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en stof van het bedrijf op de gevoelige functies in het plangebied.

In de directe omgeving worden geen zware milieubelastende activiteiten ontplooid. De enige relevante activiteit is de Dr. Bosschool (basisschool; Nolenslaan 33) vanwege stemgeluid afkomstig van het speelplein. Deze locatie grenst direct aan de tuinen van de (nieuwe) woningen aan de Nolenslaan. Ook hiervoor is het stemgeluid een aandachtspunt. De panden aan de Grave van Solmsstraat 2 en 4 hebben de bestemming maatschappelijk. Er zitten creatieve bedrijven, evenementenorganisaties en een christelijke leefgemeenschap.

Conclusie: buiten stemgeluid van kinderen van de Dr. Bosschool zijn er vanuit de milieuzonering geen belemmeringen.

5.5 Geurhinder

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

In het Omgevingsplan gemeente Utrecht zijn voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten geurregels

opgenomen. Ook heeft de gemeente beleidsregels voor het industrieterrein Lage Weide vastgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het slopen van 32 sociale huurwoningen (naoorlogse boven- en benedenwoningen) en het bouwen van circa 70-72 sociale huurappartementen tussen de 45 en 65 m².

Conclusie: Aangezien deze woningen niet nabij Lage Weide zijn gelegen, en ook niet in de directe nabijheid van een rwzi of geurrelevante agrarische activiteit, is het uitvoeren van een geuronderzoek niet noodzakelijk. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

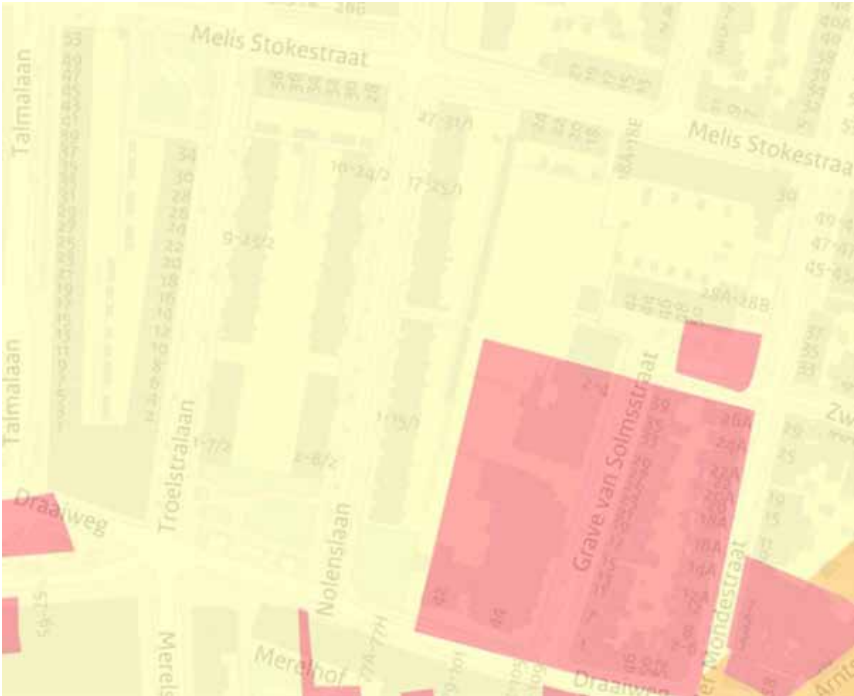
5.6 Archeologie en monumenten

Archeologie

Uitgangspunten

Er is vastgesteld dat het plan in een gebied met een archeologische waarde ligt. Dit is te raadplegen via het Omgevingsplan, waarin de archeologieregels van de gemeente Utrecht zijn opgenomen. In Nederland geldt dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard blijven. Hiervoor is informatie nodig over de specifieke locatie door middel van archeologisch (voor) onderzoek. Door plaanpassing of archeologievriendelijke maatregelen kunnen archeologische resten in de bodem blijven liggen. Als archeologische waarden niet in situ behouden kunnen worden, is ex situ behoud door middel van archeologisch onderzoek (opgraven) verplicht.

Het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. De voorgenomen plannen kunnen archeologische resten mogelijk beschadigen of vernietigen. Daarom is archeologisch onderzoek nodig. Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek, besluit de bevoegde overheid na iedere stap of vervolgonderzoek nodig is. Zo kunnen uiteindelijk de archeologische resten in situ of ex situ behouden blijven.



Afbeelding:
Kaart archeologische
verwachting

Onderbouwing

De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de plankaart in het Omgevingsplan. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de gemeente. De waardenkaart geeft inzicht in de ligging van de gebieden met hun specifieke archeologische waarde of verwachting en de daaraan gekoppelde archeologieregimes. Per regime geldt een eigen vrijstellingsnorm. Op de archeologische waardenkaart ligt het plangebied in een zone van Waarde Archeologie 5 (WA5 Gebied van middelhoge archeologische verwachting). Vanuit archeologisch en historisch onderzoek zijn er in het plangebied geen vindplaatsen bekend. De middelhoge archeologische verwachting is gebaseerd op de ondergrond die bestaat uit de stroomgordel van de Vecht waardoor er een kans is op het aantreffen van archeologische vindplaatsen. Voor de zone WA5 betekent dit dat bodemingrepen groter dan 500 m² én die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld, vergunningplichtig zijn. En daarmee ook onderzoek plichtig wat betreft archeologie. Een archeologisch vooronderzoek geldt daarbij als indieningsvereiste. Er moet bij de planontwikkeling rekening worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden en er moet onderzocht worden of deze in situatie behouden kunnen blijven.

Legenda		
Categorie	Naam	Vergunningsplichtige bodemingrepen
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m ² en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m ² en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m ² en dieper dan 30 cm -Mv
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m ² en dieper dan 50 cm -Mv
WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T.

Archeologisch onderzoek

Als de bodemingrepen groter dan 500m² zijn en dieper reiken dan 0,3m beneden het maaiveld, is een archeologisch onderzoek verplicht. Om de archeologische verwachting te toetsen kan in eerste instantie een gecombineerd bureau- booronderzoek worden uitgevoerd. Daaruit zal blijken of er archeologische vervolgstappen, zoals een proefonderzoek en/of een definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

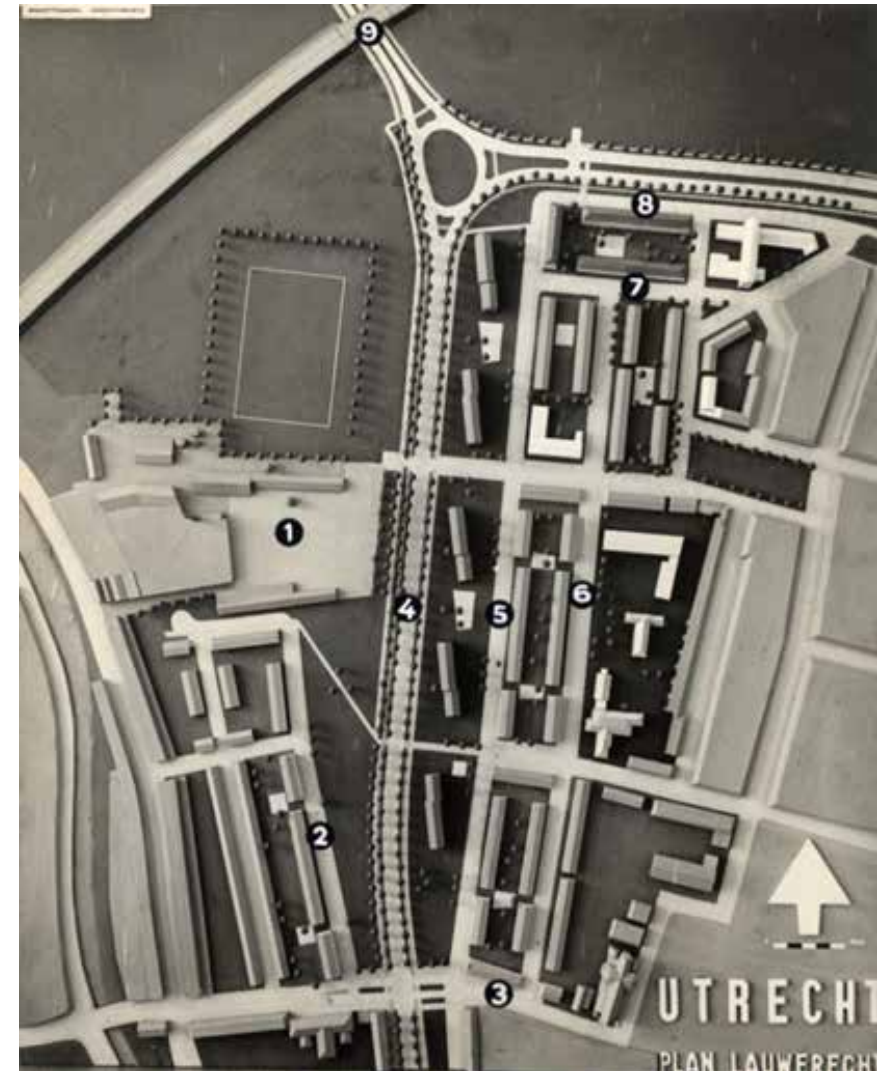
Monumenten/ cultuurhistorie

De huidige bouwlocatie maakt deel uit van de buurt Lauwerecht, waarvoor in 1952 een Uitbreidingsplan in onderdelen is opgesteld. Langs noord-zuid gerichte straten worden dan op- en aflopende bouwhoogte ten westen van Tuinwijk en ten oosten van de Talmalaan geïntroduceerd. De hoge bouwblokken tussen de Troelstralaan en de Nolenslaan vormen een wand als westelijke afsluiting van Tuinwijk. De flats worden afgewisseld met eengezinswoningen langs de zijstraten. In het plan zijn ook voorzieningen opgenomen: scholen, winkels met bovenwoningen en een bejaardentehuis.

Met de herziening Uitbreidingsplan-in-Hoofdzaak Lauwerecht 1954 (dus na uitbreiding van de stad met gebieden van omliggende gemeenten) wordt het plangebied vergroot. Voor de blokken met langgerekte strokenbouw tussen de Talmalaan en Tuinwijk heeft dit nieuwe plan geen gevolgen.

Op de plek van het huidige plangebied werden duplexwoningen gebouwd, zelfstandige woningen boven elkaar, aan weerszijden van portieken. De twee blokken hebben twee bouwlagen (laagbouw) met een flauwe kap. De meeste woningen in de buurt worden gebouwd in midden-hoogbouw, een enkel blok in hoogbouw (nabij de Kardinaal De Jongweg).

Afbeelding:
Maquette
uitbreidingsplan 1954,
Utrechts archief



In het rapport uit 2006 van Urban Fabric - Lauwerecht worden de blokken 'ondersteunend' genoemd en niet beeldbepalend. De duplex-woningen hebben evenmin de status van (gemeentelijk) monument. De voorgenomen vervangende nieuwbouw maakt al deel uit van de projecten in het kader van De Utrechtse Opgave (DUO 1 en 2), rond 2005.

In de nabijheid van het plangebied staan enkele beschermde monumenten. De voormalige Sint Josephkerk is een rijksmonument, de bijbehorende (voormalige) pastorie een gemeentelijk monument. Aan de Grave van Solmsstraat 2 en 4 bevinden zich nog twee gemeentelijke monumenten, oorspronkelijk een fraterhuis en een jongensschool. De aanwijzing in 2024 van beide panden hebben geen gevolgen voor de planvorming aan de Nolenslaan, met name omdat de panden beschermd zijn, maar niet de achtergelegen tuinen.

Conclusie: Het plangebied maakt deel uit van de in de jaren '50 zorgvuldig opgezette wijk, waarin vooral in de afgelopen 20 jaar veel nieuwbouw verrees, met name tussen Troelstralaan en Talmalaan, en die kwaliteiten aan de wijk heeft toegevoegd. De verdichting aan de Nolenslaan past in die ontwikkeling, door ook op deze locatie meer woningen te bouwen in een hogere dichtheid.

5.7 Bodemkwaliteit

In 2023 is een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd (BOOT, P22-1094-011, d.d. 24 maart 2023). Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN5740 en NEN5707 en is daarmee geschikt om een uitspraak te doen over de chemische bodemkwaliteit. Het onderzoek stamt uit 2023 en is daarmee voldoende actueel. Wel moet na sloop van de opstallen ter plaatse van de gesloopte opstallen onderzoek worden gedaan.

De circa 1 meter dikke stedelijke ophooglaag bevat bodemvreemde bijmengingen en is licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Asbest is niet aangetoond. Deze grond voldoet aan de bodemfunctieklasse "industrie". Indien grond moet worden afgevoerd van de locatie zijn aan de verwerking van deze grond kosten verbonden omdat deze niet overal kan worden toegepast. De oorspronkelijke bodem bevat slechts uiterst licht verhoogde gehalten en is "altijd toepasbaar".

Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan barium.

De locatie is zonder het treffen van sanerende maatregelen geschikt voor het beoogde gebruik: wonen met tuin/openbaar groen.

Een klein deel van het projectgebied is nog niet onderzocht, dit betreft de tuin van de Grave van Solmsstraat 2. Naar verwachting komt de bodemkwaliteit overeen met het wel onderzochte deel. Voor de herontwikkeling moet dit perceeldeel onderzocht worden.

5.8 Water en riolering

Openbare ruimte

In het gebied ligt een gemengd riool uit 2018 waarmee het hemel- en afvalwater wordt ingezameld. Het riool in de Nolenslaan is recent aangelegd en staat dan ook niet op de vervangingsplanning. Ook voor de omliggende straten geldt geen vervangingsopgave.

Vanuit de wateroverlastkaart is op te maken dat er bij een bui van 20 mm/uur beperkt water op straat staat. De ambitie vanuit de visie water en riolering is om water op straat bij een bui van 20 mm/uur te voorkomen. Bij een bui van 80 mm/uur staat er ook water op straat maar dit is in de Nolenslaan een acceptabele hoeveelheid aangezien dit niet leidt tot schade aan panden.

Op de hoek van de Willem Arntszkade en de Van der Mondestraat is er in de simulatie een grote hoeveelheid water op straat te zien die mogelijk wel kan leiden tot schade aan/in panden. Dit is het laagste punt van het gebied. Het vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater bij de Nolenslaan kan indirect bijdragen aan het voorkomen van schade aan panden bij de Willem Arntszkade en Van der Mondestraat.

Daarnaast zijn de tuinen aan de achterzijde van de Nolenslaan een aandachtspunt. Deze liggen lager dan de omgeving. Bij realisatie moet voorkomen worden dat hemelwater vanuit de openbare ruimte richting de achtertuinen kan stromen.

Vanuit de infiltratiepotentiekaart geldt dat er in de openbare ruimte voor dit gebied geen ondergrondse infiltratie (bijv. ondergrondse kratten, grindkoffers of infiltratieriolering) mogelijk is. Infiltratie op maaiveld (in de vorm van verlaagd groen en wadi's) is wel mogelijk mits de bodemopbouw en doorlatendheid wordt getoetst.

Bouwwerken

Van een bouwwerk/perceel komt afvalwater vrij. Bouwwerken dienen voor huishoudelijk afvalwater aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. De gemeente heeft de zorgplicht om afvalwater in te zamelen en te transporteren naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie (Wet milieubeheer artikel 10.33). Het gaat niet alleen om nieuwbouw maar ook om verbouwingen waarbij het leidingwerk vernieuwd moet worden.

De volgende punten zijn hierbij van toepassing:

1. Afvalwater dat wordt geloosd op de openbare vuilwaterriolering voldoet aan de geldende regels.
2. Overtollig hemelwater dat wordt geloosd op het openbare hemelwaterstelsel voldoet aan de geldende regels.
3. Overtollig grondwater dat wordt geloosd op het openbare ontwaterings- of hemelwaterstelsel voldoet aan de geldende regels.
4. Afvalwater, overtollig hemelwater en overtollig grondwater worden gescheiden aangeleverd
5. Het leidingwerk dat nodig is voor de aansluiting van afvalwater, overtollig hemelwater en overtollig grondwater voldoet aan de geldende regels.
6. Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag op het perceel wordt nuttig gebruikt en verwerkt op het eigen perceel conform de geldende voorkeursvolgorde en het gemeentelijke afwegingskader, zolang dit redelijkerwijs van de perceeleigenaar kan worden verwacht. Dit komt neer op een berging van 15 mm / vierkante meter verharding.
7. Bouwwerken en percelen zijn minimaal bestand tegen grondwaterstanden die fluctueren tussen de representatieve hoogste en laagste grondwaterstand.
8. Verblijfsruimtes zijn waterdicht conform de geldende bouwregelgeving.
9. Gebouwen zijn in staat afstromend hemelwater van een bui met een kans van voorkomen van minimaal eenmaal per honderd jaar te keren zonder dat schade optreedt.
10. Verdere uitwerking van punt 1, 2, 3 en 4 is opgenomen in artikel 10.29a en 10.33 van de Wet Milieubeheer. Punt 3 is ook verder uitgewerkt in de AmvB Blbi. Punt 5 is te vinden op de website: [Informatie en voorwaarden rioolaansluiting | Gemeente Utrecht](#) en verdere uitwerking van punt 7 en 8 is opgenomen in Woningwet (artikel 3.21 en 3.21 Bouwbesluit 2012). Tot slot zijn punt 6 en 9 opgenomen in tabel 1 en 2.

5.9 Flora en fauna

Op grond van de omgevingswet moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde flora en fauna en beschermde gebieden. Ook geldt de zorgplicht.

Voor bepaalde gebouwbewonende soorten heeft de Gemeente Utrecht sinds 2024 een gebiedsgerichte ontheffing van de Provincie, met een soortenmanagementplan. Portaal heeft als woningcorporatie een doorschrijving van deze ontheffing. Zij kunnen onder voorwaarden van deze ontheffing gebruik maken. Een ecologisch adviesbureau dient een maatwerkprotocol op te stellen voor de ontwikkeling, waarin wordt vastgesteld welke protocollen van het SMP in dit project van toepassing zijn. Ook de compensatie en nieuw in te bouwen verblijfplekken worden in dit protocol benoemd.

Dit dient in de vervolgfase te worden onderzocht.

5.10 Bomen

Als er bomen gekapt moeten worden, moet van deze bomen eerst worden ingeschat of ze verplant kunnen worden. Bomen die geschikt zijn voor verplanting, worden in principe altijd verplant in plaats van gekapt. Als de ontwikkelaar daarvan wil afwijken, moet dat beargumenteerd worden. Er is altijd een kapvergunning nodig voor bomen met een stamomtrek van meer dan 15cm.

Als kapvergunningsplichtige bomen niet verplant kunnen worden, worden ze gecompenseerd via de beleidsregel 'Herplant naar waarde'. Bij het aanvragen van de kapvergunning, moet een herplantplan worden aangeleverd.

5.11 Kwaliteit van de leefomgeving

Sociale veiligheid

Door de nieuwe bebouwing met de woningen duidelijk aan de openbare ruimte te oriënteren en de relatie met de openbare ruimte zo sterk mogelijk te ontwerpen, is de kans op negatieve effecten qua sociale veiligheid beperkt. Het nieuwe parkje is onderdeel van een route tussen de achterliggende wijk en het winkelcentrum aan de Draaiweg. Door de ligging aan een route, en vanuit de woningen is er voldoende zicht en toezicht op de omgeving. Belangrijk is dat er in de donkere uren voldoende openbare verlichting aanwezig is.

Bezonnning

Verdichting in de bestaande stad, en de daarmee gepaarde verhoging van gebouwen zorgen voor schaduwwerking op de omgeving. In de stedenbouwvisie van de Gemeente Utrecht is vastgelegd dat de schaduw op omliggende woningen moet worden getoetst op 21 september op basis van 2 bezonningsuren per dag. Hierbij betreft het de gevel waar woningen achter liggen. Voor niet-woongebouwen en tuinen zijn geen regels opgenomen: de bezonnning wordt alleen beoordeeld op woningen.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er sprake is van beperkte afname van bezonnning bij de naastgelegen woningen aan de Melis Stokestraat ten opzichte van de huidige situatie. Echter, met ruim 8 uur bezonnning op 21 september wordt ruimschoots aan de uitgangspunten van de stedenbouwvisie voldaan.

Aan de achterzijde van het voormalige Fraterhuis is een plek aanwezig waar zeer beperkt zonlicht valt. Dit is echter ook het geval in de bestaande situatie. Tevens staat er tussen de nieuwbouw en de achterzijde van het voormalige Fraterhuis veel grootschalig groen (grote bomen) die schaduw op de gevel werpen.

Afbeelding:

boven: bezonning Meils
Stokestraat bestaande
situatie

onder: nieuwe situatie

Hieruit volgt de conclusie dat de impact van de nieuwbouw op de achterzijde van het voormalige Fraterhuis (Ki-Tov) zeer beperkt is.

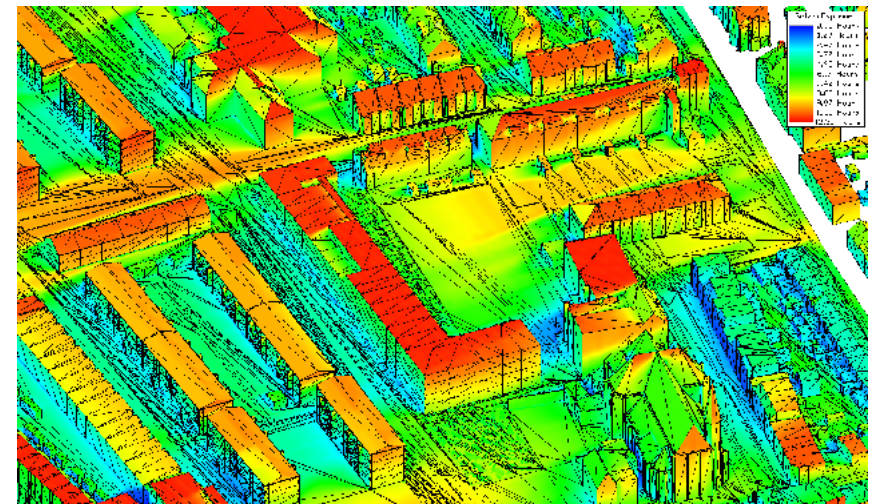
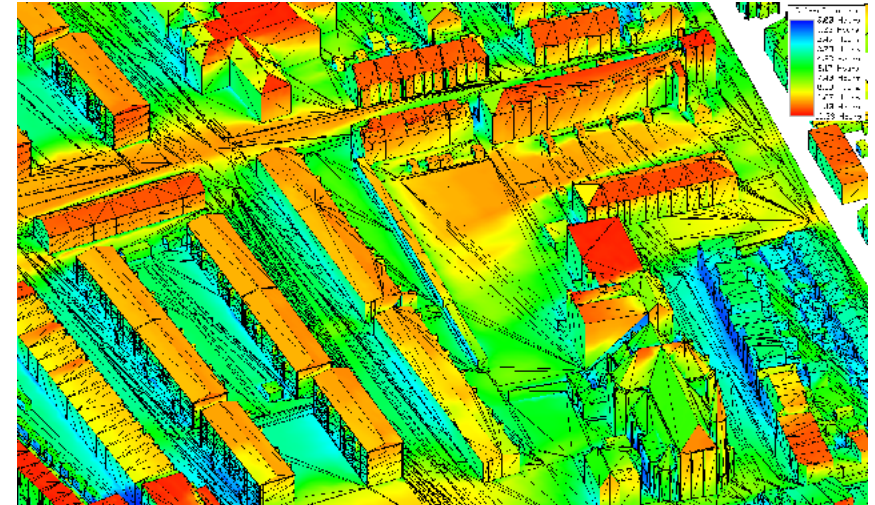
De bezonning op de achterzijde van de broedplaats hoeft niet te worden getoetst omdat het een niet-woon gebouw is. De nieuwbouw heeft echter wel impact op de achterzijde van de broedplaats. Er is sprake van een afname van zonuren op de gevel (van ca 4-5 uur naar 3-5 uur). Tegelijkertijd is de impact beperkt, omdat een groot deel van de achtergevel aan een trappenhuis grenst, of gesloten is.

Wind

In de stedenbouwvisie is opgenomen dat er voor hoogbouw (boven de 30 meter) of grote gebiedsontwikkelingen (meer dan 500 woningen) windonderzoek dient te worden gedaan. In deze ontwikkeling is de bouwhoogte beperkt (ca 13 meter), en sluit de massa van de bebouwing aan op de omgeving. De impact van de bebouwing op het windklimaat op de omgeving zal daarmee beperkt zijn en niet leiden tot ongewenste situaties.

Agenda 22

Volgens, in overeenstemming met de ambities van 'Agenda 22' moet iedereen – ook mensen met een beperking – in staat zijn om woningen en voorzieningen te bereiken en gebruiken. Dat is uitgangspunt voor deze ontwikkeling.



5.12 Gezondheid

In het gezondheidsbeleid streven we naar een gezonde leefomgeving voor alle Utrechters, en het verkleinen van gezondheidsverschillen. Het thema gezonde leefomgeving heeft drie onderdelen: bescherming tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten en de fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht. In dit plan wordt als volgt aan deze doelen gewerkt:

Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren:

- Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. Deze locatie ligt niet aan een drukke autoweg of het spoor, dus de gezondheid zal hier niet geschaad worden door slechte luchtkwaliteit of hinder van geluid of trillingen.
- Hittestress schaadt de gezondheid van inwoners. Daarom zetten wij in op het tegengaan van hittestress zowel in woningen, privé buitenruimte als in de openbare ruimte. Bij deze transformatie worden (deels) groene privétuinen die bij de huidige benedenwoningen horen vervangen door parkeerplaatsen. Vanuit het oogpunt van hittestress is dit een gezondheidsrisico, omdat verkoelende vergroening wordt weggehaald, en verharding wordt toegevoegd, waardoor de temperaturen op warme dagen zullen toenemen, wat kan leiden tot hittestress. Vanuit de gezondheidsambitie om gezondheidsverschillen te verkleinen en hittestress tegen te gaan is dit niet wenselijk. Daarbij moet wel aangetekend worden dat er geen sturingsmogelijkheden zijn op dit moment dat de privétuinen ook groen blijven in de huidige situatie. Goede ontwerp oplossingen voor het binnenterrein kunnen helpen om hittestress tegen te gaan, zoals zo min mogelijk verharding, halfverharding, het vergroenen van een deel van het binnenterrein waar dat mogelijk is. Daarnaast is het belangrijk in het ontwerp na

te denken over hoe de overgebleven ruimte op het binnenterrein nog zo kwalitatief hoogwaardig mogelijk ingericht kan worden.

- Het toevoegen van het pocketpark in het gebied is een positieve toevoeging voor de buurt, in kader van tegengaan hittestress, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen ontspannen in het groen. In de toekomst kan er mogelijk een groene verbinding ontstaat door het pocketpark te verbinden met het pocketpark op de hoek van de Draaiweg – Nolenslaan.
- Het toevoegen van kwalitatief goede woningen draagt bij aan gezondheid. In deze oude huurwoningen zijn problemen met vocht, schimmel en gebrekkige isolatie. Mensen met (een risico op) gezondheidsachterstanden wonen vaker in deze huurwoningen. De huidige woningen zijn van slechte kwaliteit en door 72 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen krijgen deze mensen een kwalitatief goede woning met een goed binnenmilieu. Daarnaast krijgt in de nieuwe situatie iedere woning een voortuin of balkon aan de straatzijde, wat bijdraagt aan een prettige woonomgeving.

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten

- De nieuwe en bestaande bewoners uit de omgeving zullen bij de inrichting van het pocketpark worden betrokken conform Samen Stad Maken, zodat mede op basis van hun behoeftes hier ruimte kan worden gemaakt voor ontmoeting en ontspanning. De nieuwe bewoners van het complex worden door de initiatiefnemer betrokken bij de inrichting van het binnenterrein.
- In het ontwerp wordt veel ruimte gemaakt voor fietsparkeren en voor andere gezonde vervoersmiddelen (bakfietsen of scootmobiel). Hierdoor wordt het gebruik van gezonde vervoersmiddelen gestimuleerd, wat de bewoners aanzet tot gezonde leefgewoonten.

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht

- Sociale kracht wordt versterkt wanneer er in en om het gebouw plekken zijn waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, wat weer kan zorgen voor minder eenzaamheid. Het is dus belangrijk om te zorgen voor ontmoetingsplekken en toevallige ontmoetingen mogelijk te maken in of rondom het wooncomplex. De inrichting van (een deel van) de het binnenterrein kan hier een rol in spelen, net als het pocketpark en de inrichting van de entree/hal of op een galerij. Tegelijkertijd moet er een juiste balans worden gevonden tussen rust en reuring. Dit is een opgave voor de planuitwerking. Om het gevoel van sociale veiligheid te vergroten is het van belang om goede verlichting toe te passen, en een plint te creëren waarbij er interactie mogelijk is tussen de buitenruimte en de woningen, en er vanuit de woningen zicht op straat is.

Concluderend is het positief dat er meer sociale huurwoningen van een goede kwaliteit worden toegevoegd in deze buurt. Hier is ook veel behoefte aan. Ook het toevoegen van het pocketpark biedt kwaliteit, lokaal verkoeling, en een kans om buurtgenoten elkaar te laten ontmoeten en te ontspannen in het groen. Vanuit gezondheidsperspectief is het vervangen van bestaande groene tuinen aan de achterzijde door parkeerplaatsen negatief, omdat dit zorgt voor meer hitte in de zomer, en minder groene privé buitenruimte voor de nieuwe bewoners. Hiermee wordt niet de optimale gezonde leefomgeving gecreëerd die in het gezondheidsbeleid wordt nagestreefd. Het zou een verbetering zijn als (een deel van) de tuinen behouden kunnen blijven, en (een deel van) de parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgelost wordt. Het zo veel mogelijk vergroenen van de ruimte rondom de parkeerplaatsen en het toevoegen van halfverharding dragen ook positief bij.

5.13 Duurzaamheid

Circulair bouwen

Er moet onderzoek gedaan worden naar herbruikbaarheid van materialen waarmee gebouwd wordt. Dat gaat over zowel materialen in de buitenruimte als vrijkomende materialen uit de sloop van de huidige bebouwing.

Energie

Energieconcept volgens Utrechts Energie Protocol.
Onderbouwing maximale vermogensvraag per woning of voor het gehele project.

5.14 Kabels en leidingen

Er is een quickscan gedaan op basis van de KLIC. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit privaat gebied. Er valt een klein deel van de bestaande openbare ruimte in het plangebied. Dit zijn de trottoirs en parkeervakken die aan de private kavels grenzen. Deze zone zal na ontwikkeling hetzelfde gebruik kennen als in de huidige situatie (trottoir, parkeervak), er wordt niet op gebouwd. Hierdoor is het risico op conflicten met ondergrondse infrastructuur klein. Onder het trottoir aan de Nolenslaan, net buiten de erfgrens, is de gebruikelijke ondergrondse infra aanwezig: te weten: lage druk gas, elektra, (laagspanning), drinkwater, riool en diverse datakabels. Op eigen terrein van Portaal liggen alleen huisaansluitingen. Ook in de ruimte tussen de Kerk en de Broedplaats liggen huisaansluitingen.

Conclusie: het project heeft geen directe invloed op ondergrondse infrastructuur, behalve bestaande huisaansluitingen.

Afbeelding:
Kabels en leidingen in
het plangebied



5.15 Milieueffectrapportage

Het doel van een milieueffectrapportage (mer) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming. Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die projecten mogelijk maken welke aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt aangegeven welke projecten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Wanneer projecten merbeoordelingsplichtig zijn, moet worden beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit deze mer-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Planvoornemen

Het in het plan opgenomen project valt onder categorie J11 (Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen) zoals deze is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Op basis van een aanmeldnotitie mer-beoordeling dient het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) te beslissen of er een milieueffectrapportage moet worden gemaakt.

Deze aanmeldnotitie moet opgesteld worden bij het wijzigen van het omgevingsplan. Voordat het ontwerp omgevingsplan ter inzage gaat moet de aanmeldnotitie door ons beoordeeld en goedgekeurd zijn, zodat we gelijktijdig met het vrijgeven van het ontwerp een mer-beoordelingsbesluit kunnen nemen.

5.16 Stikstof (gebiedsbescherming Natura 2000)

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, deze hebben een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een natuurvergunning onder de Omgevingswet (omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit). Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er door de gebiedsontwikkeling geen stikstofdepositie optreedt op Natura 2000-gebieden van afgerond meer dan 0,00 mol/ha/jaar óf als op voorhand geen significante gevolgen te verwachten zijn van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, is een natuurvergunning niet nodig.

Indien niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden, moet een vergunning worden aangevraagd. Hiervoor is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern/intern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

In de verdere ruimtelijke procedure moet een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd worden om aan te tonen dat de ontwikkeling niet leidt tot significante effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling wordt grotendeels gerealiseerd op eigen grond. Er is sprake van een beperkte gemeentelijke gronduitgifte (een deel van het perceel Grave van Solmsstraat 2). De gemeente is faciliterend. Er is een intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) gesloten met de grondeigenaar ter dekking van de ambtelijke plankosten voor het opstellen van de bouwvelop.

Met de grondeigenaar wordt door het College een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst worden kostenverhaalsafspraken en afspraken over de realisatie van het bouwplan vastgelegd. Het kostenverhaal wordt hiermee verzekerd. De economische haalbaarheid van de ontwikkeling is voor rekening en risico van de grondeigenaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden hebben aandachtspunten ingebracht, ieder vanuit hun persoonlijke perspectief. Hoe het participatieproces is verlopen, met focus op de aanpak, inzet van instrumenten en processtappen, is te lezen in paragraaf 7.2.

Op hoofdlijnen zijn de volgende voorstellen en zorgen ingebracht:

- Verplaats de entree naar het binnenterrein van de Melis Stokestraat naar de Nolenslaan.
- Zet in op zoveel mogelijk groen op het binnenterrein en zo min mogelijk parkeerplekken.
- Omwonenden hebben zorgen over privacy (inkijk).
- Er zijn zorgen over toename van geluidsoverlast omdat het binnenterrein een parkeerplaats wordt voor auto's en fietsen. Nu zijn het privétuinen.
- Er is vrees voor verminderde lichtinval als gevolg van hogere nieuwbouw ten opzichte van het huidige pand.

- Behoud de twee bomen aan de zijde van de Melis Stokestraat. Deze staan op het terrein van Portaal.
- Enkele omwonenden vrezen voor verkeerd gebruik, waardoor overlast kan ontstaan, van het nieuw te realiseren park op de hoek van de Nolenslaan en de Draaiweg.
- Diverse doelgroepen huisvesten is wenselijk, evenals het creëren van 3-kamer appartementen.
- Realiseer voldoende fietsparkeerplekken in het complex om trottoirs vrij te houden.
- Plaats deelauto's en laadpalen in de openbare ruimte zodat ook bewoners uit de buurt er gebruik van kunnen maken.

Deze punten zijn als volgt verwerkt in het plan:

- De entree naar het binnenterrein is verplaatst van de Melis Stokestraat naar de Nolenslaan.
- De hoek die aansluit bij de Grave van Solmsstraat 2 is minder diep gemaakt. Hierdoor blijft een deel van de tuin van de werklocatie van de huurders van De Plaatsmaker gehandhaafd.
- De hoekwoning van het complex aan de zijde van de Melis Stokestraat wordt op grotere afstand van de hoekwoning aan de Melis Stokestraat 26 gepositioneerd dan aanvankelijk bedacht. Daarnaast wordt rekening gehouden met de rooilijn van de achterzijde van deze woning. De rooilijn van de achterzijde van het hoekappartement sluit hierop aan. In de VO fase onderzoeken we of het ook mogelijk is om het noodtrappenhuis zo te plaatsen dat deze binnen de rooilijn blijft.
- Om de privacy in aangrenzende tuinen te borgen, is ervoor gekozen om de galerij die toegang geeft tot de appartementen te situeren aan de zijde van de tuin. Dit is een verkeerszone waar bewoners maar kort zijn. Huurders van de appartementen zullen de balkons aan de andere zijde van het complex gebruiken om te recreëren.

- Er komen 50 2-kamer appartementen en maximaal 22 3-kamer appartementen. Dit trekt diverse doelgroepen aan.
- Fietsparkeren wordt gerealiseerd conform de normen van het fietsparkeerbeleid. De gemeenschappelijke fietsenstallingen worden inpandig en/of op het achterterrein gerealiseerd.
- Laadpalen voor de bewoners zijn vanaf 1 januari 2026 een verplichting. Deze worden meegenomen in de uitwerking van het plan. Daarnaast wordt onderzocht met de gemeente en aanbieders van deelauto's op welke wijze 1 of 2 deelauto's in de openbare ruimte gerealiseerd kunnen worden. Dit is een wens van alle partijen, juridische borging is nog een aandachtspunt.
- In een volgende fase wordt het park samen met de buurt ontworpen. Bij het ontwerpen en realiseren van het park zullen thema's als schoon, heel en (sociale) veiligheid centraal staan, naast inhoudelijk thema's als klimaatadaptief en groen.
- Uit de bezonningsstudie blijkt dat impact van de nieuwbouw op de bezonning van de omliggende woningen zeer beperkt is, en ruimschoots binnen het geldende beleid valt.

Deze punten zijn niet verwerkt in het plan:

- Uit de quickscan is gebleken dat de bomen aan de Melis Stokestraat niet behouden kunnen blijven. Er worden nieuwe bomen gecompenseerd op het terrein, danwel in het nieuwe park dat ontstaat op de hoek van de Nolenslaan en de Draaiweg.

- De wens om het geplande park niet aan de kant van de Draaiweg te realiseren, maar aan de kant van de Melis Stokestraat. Op nadrukkelijk verzoek van een aantal omwonenden is deze variant nogmaals onderzocht. Om diverse redenen (o.a. de aanwezigheid van een parkje/speelplek op de hoek Troelstralaan /Melis Stokestraat, waardoor een park aan de kant van de Draaiweg meer en logischer bijdraagt aan het groene netwerk in de buurt zoals het nieuwe looproute tussen de Grave van Solmsstraat en de Nolenslaan) hebben we ervoor gekozen om het park te laten liggen op de eerder bedachte plek. Daarnaast hebben andere omwonenden juist hun voorkeur uitgesproken voor situering van het park aan de kant van de Draaiweg.

6.3 Technische uitvoerbaarheid

In de vervolgfase moet worden onderzocht of er technische obstakels zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan. De huidige inschatting is dat het plan technisch uitvoerbaar is.

7. Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

Initiatiefnemer heeft in 2020 een initiatief ingediend voor sloop-nieuwbouw aan de Nolenslaan 1-31. Om te kunnen beoordelen of gemeente die medewerking wil verlenen, is de haalbaarheid en de wenselijkheid van het Bouwplan globaal onderzocht in de initiatieffase van het Utrechts Plan Proces 2 (UPP) door het uitvoeren van een quick scan. Naar aanleiding van de resultaten van de quick scan hebben gemeente en initiatiefnemer op 15 juni 2022 een Intentie- en Plankostenovereenkomst (IPOK) gesloten met betrekking tot de definitiefase van het UPP. De resultaten van de quick scan zijn vastgelegd in het Intentiedocument (IDOC). In het IDOC staan de uitgangspunten voor het opstellen van de Bouwenvelop.

De Bouwenvelop is in samenspraak met de initiatiefnemer opgesteld. De gemeente heeft zowel een kaderstellende rol als actieve rol aangenomen. Op basis van een aantal scenariostudies is geconcludeerd dat het kwalitatief beter is voor het beoogde bouwplan om deels ook gebruik te maken van gronden die al in bezet zijn van de gemeente. Door middel van deze ruilverkaveling ontstaan er betere mogelijkheden om tot een goede inpassing van de beoogde nieuwbouw te komen. De gemeente zal in het vervolg optreden als toetsers voor het onderdeel “Gebouw c.q. Bouwplan”. Voor het onderdeel “Openbare Ruimte (Pocket Park en Verbindingsroutes) zal de gemeente het Inrichtingsplan opstellen en realiseren. De initiatiefnemer zal uiteindelijk de afweging maken of binnen de kaders van deze bouwenvelop een haalbare ontwikkeling mogelijk is. Als dit het geval is dan zal er een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend om de volgende fase van het planproces te doorlopen.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Het participatieproces is grotendeels geleid door de initiatiefnemer. In lijn met het gemeentelijk beleid heeft de initiatiefnemer een participatieplan opgesteld.

Daaruit volgt dat onderstaande participatiemomenten:

- Oktober 2023 – keukentafelgesprekken met directe burens over het initiatief en het proces Bouwenvelop: eigenaren/gebruikers/bewoners (Melis Stokestraat, Ki-Tov, parochiehuys, Woonin)
- December 2023 - digitale enquête. Hierop hebben 35 mensen gereageerd, waarvan 28 omwonenden en 4 oorspronkelijke huurders. Er is gemiddeld met het cijfer 8 gereageerd op het plan om de locatie te herontwikkelen. De grootste zorgen die toen zijn gedeeld gaan over het groen, de uitstraling van het gebouw, parkeren en de doelgroepen (in die volgorde).
- 7 november 2023 - kick-off, inloopavond Dr. Bosschool. Veel bezoekers waren positief over het “Haakmodel”. Het vergroten van het aantal m² openbaar groen aan de Draaiweg werd positief ontvangen, waarbij dan wel aandacht moet worden besteed aan het beheer van de vuilcontainers.
- 16 januari 2024 - verdiepende sessie. Enkele bewoners hebben blijvende zorgen over privacy als gevolg van gebouwen van 4 hoog en geluidsoverlast doordat het parkeren moet worden georganiseerd op het binnenterrein / eigen terrein. Blijvend is men overall positief over de toevoeging van groen/park.

- In februari 2024 werd duidelijk dat de Plaatsmaker (en haar onderhuurders) van de Grave van Solmsstraat 2 niet aanwezig zijn geweest op de informatiebijeenkomsten van 7 november 2023 en 16 januari 2024 omdat zij geen uitnodiging zouden hebben ontvangen. Hier is iets verkeerd gegaan met de bezorging of bij de ontvangers zelf, dit is niet meer te achterhalen. Wel is gebleken dat De Plaatsmaker op de verzendlijst stond en uitgenodigd is voor alle bijeenkomsten.
- Hierop is besloten extra gesprekken te voeren met alleen De Plaatsmaker en de onderhuurders. In april 2024 hebben we in twee gesprekken De Plaatsmaker en haar onderhuurders geïnformeerd over de plannen, het verloop van de eerdere bijeenkomsten en is de gemeente in gesprek gegaan over hun zorgen en wensen. Zij waren vanaf dat moment op de hoogte. De onderhuurders en de Plaatsmaker hebben op dat moment grote zorgen over het voornemen dat de tuin behorende bij het pand dat zij huren van de gemeente wordt betrokken bij het bouwplan waardoor er geen functionele privétuin over blijft.
- De gemeenteraad van Utrecht neemt in vergadering van 23 januari 2025 de Motie 44/25 aan waarin het college wordt opgedragen de Tuin van het Fraterhuis te behouden. Op 15 juli 2025 vond er een Raadsinformatiebijeenkomst plaats en op 11 september 2025 een commissiedebat (commissie ROG) over deze Motie. Uiteindelijk is door de gemeenteraad besloten dat een deel van de tuin bebouwd mag worden, conform het voorgedragen plan (model Haak Nieuw) op dat moment. Deze uitkomst is verwerkt in de bouwenvelop.
- 11 november 2025 - buurtbijeenkomst. In de loop van het proces kwamen de verschillende bewoners(groepen) steeds meer tegenover elkaar te staan. Daarom is er op 11 november jl. samen met Portaal een brede buurtbijeenkomst georganiseerd. De bijeenkomst is goed bezocht (circa 60 personen). De portefeuillehouder gaf een korte terugblik en uitleg over het gevolgde proces. Ook deed hij een appèl op eenieder om vooral

weer samen als buurt vooruit te gaan en mooie dingen te doen met elkaar. Ook is de bijeenkomst gebruikt om nogmaals te luisteren en zorgen en wensen op te halen.

Na deze bijeenkomst is de concept bouwenvelop aangepast op de volgende punten:

- Twee woningen die gepland waren op de 4e bouwlaag (noordkant van de Nolenslaan) worden verplaatst naar de begane grond.
- In de openbare ruimte wordt voorzien in 2 deelauto's (of vergelijkbaar), hierdoor ontstaat ruimte om op het binnenterrein enkele bomen (of ander groen) te planten.

Met nieuwsberichten zijn omwonenden, die zich hadden aangemeld voor een mailinglijst, op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Gedurende het proces was voor iedereen via de gemeentelijke projectpagina en website van initiatiefnemer meer informatie over het project te vinden, en contactgegevens. Van de brede bijeenkomsten en de enquête zijn verslagen gepubliceerd op de website van de initiatiefnemer. Hiernaar is gelinkt op de gemeentelijke projectpagina.

Parallel aan de behandeling van het bouwinitiatief is onderzoek gedaan naar sociale en ruimtelijke kenmerken van de buurt (Draagvermogenstudie), met als centrale vraag of er, en zo ja hoeveel woningen toegevoegd kunnen worden in deze buurt, kijkende naar het voorzieningenniveau, sociale en ruimtelijke kenmerken. Voor het onderzoek zijn bijna 300 enquêtes ingevuld en zijn op 13 en 15 december 2023 straatinterviews afgenomen. Conclusie van die studie is dat het toevoegen van woningen (verdichten) verantwoord is, mits groen dan substantieel meegroeit in de buurt. Met de realisatie van het park geven we hier invulling aan. Deze en andere uitkomsten waren input voor de beoordeling en behandeling van het initiatief. De Draagvermogenstudie is als bijlage bij de bouwenvelop gevoegd.

8. Vervolgtraject

8.1 Planproces

Met het vaststellen van deze bouwvelop sluit de definitiefase van het Utrechts Planproces (UPP2) af. De volgende fase is de ontwerpfase waarin het bouwplan uitgewerkt wordt door de initiatiefnemer naar een voorlopig ontwerp (VO) en vervolgens definitief ontwerp (DO), welke de gemeente moet goedkeuren. Ook het inrichtingsplan wordt opgesteld en in verschillende ontwerpfasen ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG). Na deze fasen kunnen de diverse vergunningen worden aangevraagd. Het bouw- en woonrijp maken wordt door de initiatiefnemer voorbereid en gerealiseerd. Ook is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

8.2 Participatieproces

Op basis van het beleid Samen Stad Maken en de specifieke kenmerken van deze bouwvelop zien we op dit moment de volgende mogelijkheden om de participatie een vervolg te geven.

Het nieuw te ontwikkelen park met verbindingsroute leent zich goed om via burgerparticipatie in combinatie met peilen uit te werken in VO en DO Inrichtingsplan. Het is van belang om tijdens de werving en selectie van de groep bewoners/gebruikers rekening te houden met de representativiteit en dat verschillende belangen worden vertegenwoordigd.

Bij de uitwerking van het Voorlopig en Definitief Ontwerp voor het gebouw en binnenplaats door de initiatiefnemer ligt het meer voor de hand om de inzichten vanuit de omgeving te inventariseren via peilen. Dat betekent concreet dat er door middel van vragen te stellen input wordt opgehaald voor de nadere uitwerking van het gebouwontwerp en de binnenplaats. Op bepaalde momenten wordt de omgeving geïnformeerd over wat er gedaan is met de input en waarom.

Tot slot moet ook de tuin van het pand Grave van Solmsstraat 2 ontworpen en heringericht worden. In dit geval is de gemeente aan zet om samen met de huurder en gebruikers van het pand een nieuw ontwerp te maken dat aansluit bij de behoeftes. De inrichting moet ook goed aansluiten op het ontwerp van het park de verbindingsroute en aangrenzende gebouwen en percelen. Hierbij kunnen we onderzoeken of er samenwerkingsvormen die verder gaan dan burgerparticipatie mogelijk zijn.

8.3 Planologisch juridisch proces

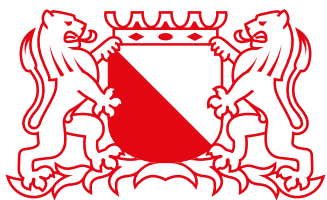
Het initiatief past niet binnen het Omgevingsplan “Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark”. De bestemming wonen is op het perceel aanwezig. De gebiedsaanduiding “overige zone-bouwen” bepaalt dat alleen bouwwerken die op dit moment aanwezig zijn, juridisch planologisch mogelijk zijn. Dit betekent dat er of een wijziging van het omgevingsplan moet worden gemaakt, of dat er een BOPA procedure moet worden doorlopen.

Op dit moment wordt gedacht om eerst een wijziging aan te vragen van het Omgevingsplan en op een later moment de benodigde omgevingsvergunningen. Voor een wijziging van het Omgevingsplan moeten, naast deze Bouwenvelop, nog diverse onderzoeken uitgevoerd worden om de planologische haalbaarheid definitief aan te tonen.

8.4 Indicatieve planning

Na vaststelling van de bouwenvelop begint het opstellen van VO en DO bouwplan en VO en DO Inrichtingsplan openbare ruimte. Aansluitend wordt de planologische maatregel aangevraagd door initiatiefnemer. Op dit moment wordt gedacht om eerst een wijziging aan te vragen van het Omgevingsplan en op een later moment de benodigde omgevingsvergunningen.

- De indicatieve planning ziet er op dit moment als volgt uit:.
- Besluitvorming Bouwenvelop: 1e kwartaal 2026
- Voorlopig ontwerp Gebouw: 1e en 2e kwartaal 2026
- Definitief ontwerp Gebouw: 3e en 4e kwartaal 2026
- Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte (park o.a.) : parallel aan opstellen VO en DO Gebouw.
- Opstellen ontwerp wijziging omgevingsplan (inclusief onderzoeken): Q1 2026.
- Procedure wijziging omgevingsplan Q2 2026 t/m Q3 2026
- Aanvragen omgevingsvergunningen t.b.v. sloop en realisatie gebouw: Q4 2026 + Q1 2027
- Start sloop- en bouwwerkzaamheden: Q1 2027.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00