Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



Chw bestemmingsplan Studentenhuisvesting High Five, Cambridgelaan USP

Vastgesteld, datum volgt na vaststelling



Chw bestemmingsplan Studentenhuisvesting High Five, Cambridgelaan USP

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding nieuwbouw High Five Utrecht 7
1.2 Doelstelling bestemmingsplan 7
1.3 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.4 Geldende plannen 8
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 11

2.1 Rijksbeleid 11
2.2 Provinciaal beleid 14
2.3 Gemeentelijk beleid 15
2.4 Conclusie 29

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 31

3.1 Eigendomssituatie 31
3.2 Historie 31
3.3 Functies 32
3.4 Ruimtelijk 33
3.5 Openbare ruimte 33
3.6 Verkeer en parkeren 33

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 35

4.1 Proces nieuwbouw High Five Utrecht 35
4.2 Functies 35
4.3 Ruimtelijk 37
4.4 Verkeer en parkeren 39

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 43

5.1 Inleiding 43
5.2 Milieueffectrapportage 43
5.3 Bedrijven en milieuzonering 44
5.4 Geluidhinder 44
5.5 Trillingen 45
5.6 Geur 45
5.7 Externe veiligheid 45
5.8 Niet Gesprongen Explosieven 46
5.9 Luchtkwaliteit 46
5.10 Bodem en ondergrond 48
5.11 Natuurbescherming 49
5.12 Bomen 51
5.13 Water en Klimaatadaptatie 52
5.14 Cultuurhistorie 53
5.15 Archeologie 54
5.16 Kabels en leidingen 57
5.17 Gezond stedelijk leven 57
5.18 Toegankelijkheid 58
5.19 Energie 59
5.20 Circulaire economie en Instrumenten duurzaam bouwen 60
5.21 Windklimaat 61

5.22 Bezonning **61**

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 63

6.1 Economische uitvoerbaarheid **63**
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **63**

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 67

7.1 Standaardisering en Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht **67**
7.2 Regeling bijbehorende bouwwerken **67**
7.3 Artikelsgewijze toelichting **67**
7.4 Handhaving **69**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding nieuwbouw High Five Utrecht

De Stichting Studentenhuisvesting (SSH) is een woningcorporatie die ongeveer 18.000 studentenkamers en -woningen verhuurt, verspreid over 7 gemeenten in Nederland. Deze woningen zijn beschikbaar voor reguliere en uitwisselingsstudenten. In de stad Utrecht huisvest de SSH ongeveer 12.000 studenten. De wachttijd voor een woning loopt hier uiteen van ongeveer 2 jaar voor een kamer in de omgeving van Utrecht tot meer dan 5 jaar voor een zelfstandige woning in Utrecht zelf.

De vraag naar studentenwoningen stijgt in het hele land. In de komende 8 jaar wordt in Utrecht een stijging in aantal van ongeveer 3.800 studenten verwacht. Dat zal naar verwachting leiden tot een extra woningvraag van 400 tot 1.900 kamers tot 2025, bovenop het al bestaande tekort aan studentenhuisvesting. Een deel van het tekort en de extra woningvraag betreft de vraag naar tijdelijke woonruimte door uitwisselingsstudenten.

Om deze stijgende vraag bij te benen, heeft de SSH de ambitie om meer studentenwoningen bij te bouwen. Daarom heeft SSH, samen met een aantal andere partijen, het Utrechtse Convenant studentenhuisvesting opgesteld en ondertekend. Hierin gaan de partijen akkoord om het tekort aan studentenwoningen op te vangen door het creëren van nieuw aanbod aan structurele en betaalbare studentenhuisvesting.

Vanuit die ambitie wil de SSH in het Utrecht Science Park (USP) een woongebouw voor studenten ontwikkelen, genaamd 'High Five'. Jebber (het ontwikkelbedrijf van de SSH) heeft in opdracht van de SSH een plan uitgewerkt, dat is afgestemd met de gemeente Utrecht en de Universiteit Utrecht (grondeigenaar). Met deze partijen is gezamenlijk gewerkt aan de op 6 juli 2021 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde bouwenvelop, waarin de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden zijn gegeven voor bebouwing en openbare ruimte in het kader van High Five.

1.2 Doelstelling bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch planologisch mogelijk maken van een nieuw wooncomplex met bijbehorende buitenruimte voor de SSH aan de Cambridgelaan in het Utrecht Science Park (USP).

Het wooncomplex heeft een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 35.000 m^2 en een voetprint van ongeveer 2.220 m^2. Het betreft een U-vormig gebouw met 6 bouwlagen, met op de vleugels twee torens met 16 extra bouwlagen. In totaal zal het complex ruim 900 studenten huisvesten. In de plint worden diverse gemeenschappelijke functies gerealiseerd, waaronder sportruimten, horeca, studieplekken en een wasserette. De halfverdiepte kelder wordt gebruikt als fietsenstalling, technische ruimte en er is ruimte gereserveerd voor keuken en opslag voor de op de begane grond gelegen horeca.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is globaal begrensd door de Cambridgelaan in het noorden en het fietspad Oxfordpad (verlengde van Zandlaan) in het zuiden en westen. In het oosten wordt het perceel begrensd door de perceelsgrens. Het perceel ligt tussen de reeds bestaande wooncomplexen van SSH, te weten: Cambridgelaan in het westen en Johanna in het oosten.



Ligging plangebied in Utrecht Science Park



Ligging plangebied in directe omgeving

1.4 Geldende plannen

Dit bestemmingsplan vervangt voor de locatie van het plangebied de volgende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
De Uithof	4 maart 2010	6 mei 2010
Chw Algemene regels over bouwen en gebruik	30 november 2017	31 oktober 2018

1.5 Leeswijzer

In dit hoofdstuk staan de doelstelling en ligging van het bestemmingsplan centraal. Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de huidige situatie van het plangebied en de omgeving in ruimtelijk en functioneel opzicht. In hoofdstuk 4 wordt het plan voor de realisatie van het wooncomplex beschreven.

In hoofdstuk 5 is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het

bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 bevat de juridische toelichting op de regels van dit plan.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De gemeente Utrecht kan vooral aan de volgende nationale belangen een bijdrage leveren:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
4. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
5. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
6. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
7. beperken van klimaatverandering;
8. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
9. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
10. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
11. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
12. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
13. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

De NOVI benoemt vier prioriteiten
De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering
Centraal in de te maken belangenafwegingen, staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang, dus boven- en ondergrond. Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting van het begrip 'fysieke leefomgeving' uit de Omgevingswet en wordt de noodzaak van een integrale afweging benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is het spanningsveld tussen beschermen en ontwikkelen.

Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in, dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes
Beschermen en ontwikkelen gaan niet altijd en overal samen (en zijn soms onverenigbaar), maar ze kunnen elkaar ook versterken. Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal. De optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Plangebied
De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) (2012)

In de Wet ruimtelijke ordening zijn de besluitmogelijkheden van gemeenten begrensd om nationale belangen te borgen of te beschermen. Wanneer namelijk nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kan een algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels stellen over de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, oftewel de AMvB Ruimte) zijn nationale belangen beschreven die om bescherming van het Rijk vragen, zoals bijvoorbeeld de 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Voor deze belangen is het Rijk namelijk verantwoordelijk. Verder zijn in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) nadere regels opgenomen voor onder andere militaire terreinen, radarverstoringsgebieden, reserveringen voor spoor en wegen en buisleidingen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden, zoals de gemeente Utrecht, beleidsruimte.

Plangebied
Het plangebied ligt in het gebied van de voormalige Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De NHW is in het Barro aangeduid als nationaal belang. De NHW is samen met de Stelling van Amsterdam erfgoed van uitzonderlijke universele waarde en gezamenlijk zijn deze Hollandse Waterlinies aangewezen als UNESCO werelderfgoed. De begrenzing van het werelderfgoed volgt uit het UNESCO-dossier en is ook uitgewerkt in het provinciale beleid, zie hiervoor paragraaf 2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening. Het in Utrecht als werelderfgoed aangewezen deel is kleiner dan het geheel van de NHW. Het plangebied ligt buiten het aangewezen deel van de NHW (property), maar ligt wel in het gebied waar rekening gehouden moet worden met de invloed op de kernwaarden van het werelderfgoed.

Na in werkingtreding van de Omgevingswet volgt de verplichting om rekening te houden met het werelderfgoed uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) en de provinciale Omgevingsverordening.

Voor het overige valt de herontwikkeling van deze locatie niet binnen één van de projecten of onderwerpen die zijn aangewezen in het Barro. Dit geldt ook voor het Rarro. Er zijn vanuit het Barro en het Rarro daarom geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan, anders dan die volgen uit de aanwijzing als werelderfgoed.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (2017)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan moeten motiveren. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt.

Het doel van de motivering op grond van de Ladder is een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten die zorgt voor zuinig ruimtegebruik en tegengaan van overprogrammering en leegstand. Het besluit voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening.

De toetsing aan de Ladder kan bij het opnemen van uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan, doorschuiven naar de fase van de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet een motivering bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Wanneer het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het bestemmingsplan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De Ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke besluiten van de decentrale overheden, waaronder de bestemmingsplannen van de gemeente Utrecht.

Beschrijving behoefte

De behoefte is, kort gezegd, het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd. De Ladder bepaalt niet voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld. Naast een kwantitatieve beoordeling vindt ook een kwalitatieve beoordeling plaats.

Beschrijving behoefte buiten het bestaand stedelijk gebied
Wanneer de beoogde ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het stedelijk gebied, door bijvoorbeeld het toepassen van een andere bestemming van een gebied, herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden, moet een motivering worden opgenomen waarom dit niet mogelijk is. Het bestaande stedelijk gebied kan worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De provincie Utrecht heeft in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening de afbakening van het bestaand stedelijk gebied vastgelegd.

Plangebied
De ladder moet worden toegepast voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Volgens artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² of een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², dat deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

In dit geval neemt het aantal woningen met ruim 900 toe, waarmee vaststaat dat de ladder van toepassing is.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, wat inhoudt dat enkel een beschrijving van de behoefte aan de orde is. Daarbij is allereerst van belang dat het woningen voor de specifieke doelgroep studenten betreft. Dit betekent dat algemene cijfers over de Utrechtse woningbehoefte niet (uitsluitend) toegepast kunnen worden.

In dit geval is daarom uitgegaan van de Landelijke monitor studentenhuisvesting 2021 (uitgevoerd door ABF Research in opdracht van Kences en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), waaruit voor Utrecht als studentenstad het volgende kan worden afgeleid:

- De planvoorraad concrete bouwplannen heeft een totale omvang van 2.423 studentenwoningen. High Five is hierin al meegenomen, aangezien binnen het totaal de verwachte oplevering van ruim 900 studentenwoningen in 2024 is meegenomen (conform de huidige bouwplanning van High Five).
- De primaire doelgroep voor studentenwoningen neemt tot het collegejaar 2028-2029 naar verwachting toe met ruim 3.800 studenten. Daarnaast is het huidige tekort volgens dit rapport 5.900 studenteneenheden.

Op basis hiervan is de conclusie dat de behoefte aan studentenwoningen in Utrecht aanzienlijk groter is dan de planvoorraad. Dat blijft zo als High Five gebouwd is. Daarmee voorziet High Five in een kwantitatieve behoefte.

In kwalitatief opzicht geldt allereerst dat de behoefte aan specifiek studentenwoningen al in belangrijke mate kwalitatief van aard is. Daar komt bij dat de studentenwoningen voldoen aan de kwaliteitseisen uit het Convenant Studentenhuisvesting. Dit is een samenwerkingsovereenkomst inzake studentenhuisvesting tussen Utrechtse onderwijsinstellingen, SSH, Vidius, gemeente Utrecht en de Universiteit Utrecht (zie ook de aanleiding voor het plan in paragraaf 1.1). De initiatiefnemer (SSH) heeft daarbij als hoofddoel de realisatie van (betaalbare) sociale studentenhuisvesting en zet voor High Five in op een mix van zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen. Door deze mix worden binnen het plan zowel startende als oudere studenten bediend. Kortom: binnen High Five worden kwalitatief goede studentenwoningen voor verschillende categorieën studenten beoogd, zodat High Five tevens voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Ondersteunend aan de studentenwoningen staat het bestemmingsplan in de plint van High Five horeca-activiteiten, sportvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toe. Vooralsnog is het voornemen dat in de plint een horeca- en sportfunctie gerealiseerd wordt (naast gemeenschappelijke/ondersteunende voorzieningen voor de woonfunctie). Deze functies krijgen een relatief beperkte oppervlakte en staan primair ten dienste van de toekomstige bewoners van High Five. Daar komt bij dat in de omgevingsvisie voor het USP nadrukkelijk is aangegeven dat op het USP

nog behoefte aanwezig is voor dergelijke functies, zeker wanneer sprake is van een groei van het aantal bewoners op het USP. Uitgangspunt is daarom dat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de horeca- en sportfunctie in de plint grotendeels is toe te rekenen aan de ruim 900 studenten die in High Five worden gehuisvest. Aanvullend kunnen deze functies ook een behoefte vervullen voor gebruikers die elders wonen, maar de beoogde omvang van de horeca- en sportfunctie is niet zodanig dat als gevolg van deze 'restbehoefte' leegstandseffecten op andere locaties worden verwacht.

Gelet op het voorgaande is High Five in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in werking kan treden. De Omgevingswet is echter nog niet in werking getreden tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities al eerder dan na de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden vormgegeven. De Omgevingsverordening wordt naar verwachting in het 1e kwartaal van 2022 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Interim Omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die hiervoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich mee brengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

Om voor te sorteren op de toekomst richt de Omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

Provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Uitwerking beleid in 7 thema's
De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's.

1. *Stad en land gezond*
   Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
2. *Klimaatbestendig en waterrobuust*
   Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
3. *Duurzame energie*
   Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
4. *Vitale steden en dorpen*
   Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone),

Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.

5. *Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar*
   Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.
6. *Levend landschap, erfgoed en cultuur*
   Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.
7. *Toekomstbestendige natuur en landbouw*
   Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

Uitvoering
In drie regio's werkt Provincie Utrecht het beleid verder uit. De samenhang tussen de thematische ambities krijgt hier aandacht. Voor Utrecht is de regio U16 van belang. In deze uitwerking gaat het over de verstedelijkingsstrategie. De verwachting is dat er tot 2040 in de regio ongeveer 99.000 tot 125.000 extra woningen nodig zijn. Na 2040 tot 2050 is er verdere ruimte voor woningbouw onder meer over ontwikkelingen langs de A12 tussen knooppunten Lunetten en Oudenrijn en het benutten van bestaande OV-knooppunten in de regio.

Plangebied
De planlocatie ligt in stedelijk gebied, in de overgang van stedelijk naar landelijk gebied.

Met de bouw van het studentenwoningcomplex wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van Utrecht en de doorontwikkeling van USP zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Utrecht Science park 2040.

Over de doorontwikkeling van het USP en de bebouwing van de planlocatie heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie in relatie tot het provinciale beleid en bijbehorende verordeningsregels.

Het plan 'High Five USP' is opgenomen in het regionaal programma Wonen en Werken via de Planmonitor Wonen. Daarin is de stand van december 2020 weergegeven. Het plan past goed in het regionale programma gezien de grote huidige woningtekorten in de subregio U16 Midden.

Mobiliteit (bereikbaarheid) en de landschaps- en cultuurwaarden van de planlocatie en omliggend gebied zijn de aandachtspunten waar in de planontwikkeling vanuit het provinciaal belang rekening mee gehouden moet worden. In Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5 is toegelicht hoe in de planuitwerking rekening is gehouden met deze provinciale belangen. De ontwikkeling van de planlocatie is hiermee in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie, Interim omgevingsverordening en de in voorbereiding zijnde Omgevingsverordening van de provincie.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'

Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord gepresenteerd. In het coalitieakkoord staat aan welke onderwerpen de coalitiepartijen GroenLinks, D66, PvdA, Student&Starter en ChristenUnie de komende jaren in Utrecht willen werken. In Utrecht wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij. De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat:

- *De groeiende ongelijkheid in de stad*

De coalitiepartijen zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. De aandacht gaat vooral uit naar Utrechters bij wie het niet vanzelf goed gaat. Voor de doelen en maatregelen in het coalitieakkoord geldt het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'.

Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hierbij allemaal belangrijk.

- *De grote woningnood*

Met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen de coalitiepartijen ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen. De coalitiepartijen vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft. Groei is geen doel op zich, het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen de coalitiepartijen in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen, zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

- *De klimaatcrisis*

De coalitiepartijen kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. De coalitiepartijen benutten alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie binnen de Utrechtse gemeentegrenzen en gaan met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag met energiebesparing. Nieuwbouw is energiezuinig en klimaatadaptief en de coalitiepartijen gaan actief aan de slag met geothermie en aquathermie. De coalitiepartijen blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen en om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak. De coalitiepartijen geven groen in de stad een flinke impuls en maken de openbare ruimte zoveel mogelijk publiek toegankelijk. Rond de stad creëren de coalitiepartijen natuur en landschap van groter formaat met een combinatie van natuur, recreatie en energieproductie.

Naast deze 3 grote opdrachten zien de coalitiepartijen ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtige stad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat de gemeente Utrecht al jaren heeft: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken. Samenwerking met (maatschappelijke) partners op het thema gezondheid is één van de manieren om de grote uitdagingen van onze tijd aan te pakken.

Plangebied

Met dit bestemmingsplan worden ruim 900 studentenwoningen mogelijk gemaakt. In de plint worden aanvullend verschillende bijpassende functies aan het woonprogramma in het gebouw toegevoegd. Met de bouw van het studentencomplex wordt een bijdrage geleverd aan de verdere ontwikkeling van het USP en het uitgangspunt zoals opgenomen in het coalitieakkoord om een volwaardige wijk van het USP te maken, inclusief alle voorzieningen.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

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

1. De koers: het beleid voor de lange termijn.
   Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 410.000 inwoners in 2030. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.
2. Thematisch beleid: het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp.
   Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, beziet een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
3. Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.
   In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke

waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De omgevingsvisie is te lezen op de website van de gemeente:
www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/.

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

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet, die op 1 juli 2022 in werking treedt. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 juli 2022 in het omgevingsplan zullen worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee 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, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiezen we ervoor een stad te zijn waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht, de tien-minutenstad. Daarbij zijn twee hoofdstructuren leidend voor het ordenen van de nieuwe plekken in de stad, namelijk de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. Groen, landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling, voor groenbeleving en recreatie, maar ook voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarmee wordt de bestaande stad ook versterkt. Er worden functies toegevoegd en de kwaliteit van de stad wordt verbeterd.

We maken de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

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

Omdat er met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU 2040 ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt. Ook heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen. Het document Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidbeleid 2019-2023 is ook onderdeel van de koers. Zie hiervoor paragraaf 5.17 Gezond stedelijk leven.

Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het ontwikkelingsgebied USP. Opgaven vanuit de RSU voor het Utrecht Science Park zijn:

- Balans tussen mengen van functies en unieke kwaliteiten van het gebied behouden.
- Doorontwikkelen Utrecht Science Park door toevoeging van Science gerelateerde bedrijven, -woningen en -voorzieningen. Een groei van studenten- en starterswoningen voor werknemers op het USP (zorgpersoneel, onderzoekers) is gewenst.
- Versterken beleefbaarheid waterlinielandschap (UNESCO Werelderfgoed): NHW als bindende/verwevende structuur/gebied tussen stad en landschap, behouden door ontwikkelen.
- Verbinden van de stad en het omliggende landschap en toegankelijk maken afgesloten gebieden.
- Gezondheid, groen en biodiversiteit: verdichting en vergroening in balans, gezondheid mens en dier bevorderen, vanuit landschap bijdragen aan recreatiemogelijkheden voor de stedeling, versterken van de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Voetgangers, fietser én OV hebben prioriteit boven auto. Voor een verdere groei is een schaalsprong OV en fiets nodig.

In de RSU 2040 is ook de visie op hoogbouw in Utrecht vastgelegd. De gemeente maakt het volgende onderscheid:

- Hoogbouw XL, met stedelijk-regionale betekenis: tot maximaal 105 meter. (Het grote contrast van de vorige hoogbouwvisie waar in de bestaande stad 90 meter de maximale hoogte was, en de 'sky is the limit' in Leidsche Rijn Centrum wordt hiermee verlaten.)
- Hoogbouw L, met stedelijke betekenis: tot maximaal 70 meter.

Hoogbouw tot 105 meter wordt gekoppeld aan de belangrijke OV-knopen in de stad. Dit versterkt de structuur van de stad en vergroot de leesbaarheid. Tegelijkertijd sluit dit perfect aan bij de nabijheidsdoelstellingen, namelijk: de grootste dichtheden bij de best bereikbare plekken.

Utrecht past haar hoogste hoogbouw toe op knooppunten met een stadsoverschrijdende betekenis. Deze knooppunten zijn de (toekomstige) intercity knooppunten: Utrecht Centraal, Leidsche Rijn Centrum en Lunetten Koningsweg. Naast de IC-knooppunten voegt de gemeente daar een vierde locatie aan toe; het Utrecht Science Park. Dit kenniscluster heeft geen IC-station, maar is voorzien van HOV en heeft (inter)nationale aantrekkingskracht.

Dit bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte van 76 meter toe. De bouw van het studentencomplex past daarmee in de visie van Utrecht op hoogbouw.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

Woonvisie Utrecht beter in balans
De woonvisie Utrecht beter in balans is op 18 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie zijn de punten van het collegeakkoord verwerkt. Daarin streven we naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. De horizon voor de visie op de Utrechtse woningmarkt is 2040. Onze ambities vragen meerjarige inzet en meervoudig sturen. Vanuit die visie en aanpak zijn voor de korte termijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd en uitgewerkt, die we volgen en zo nodig tussentijds bijstellen. Voor de komende jaren zijn dat:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
  We benutten de groei van onze stad om onze partners te stimuleren de bouwproductie hoog te houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee werken we naar streefpercentages voor de lange termijn.
- Meer gemengde wijken;
  De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
- Doorstroming;
  Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming.
- Een (t)huis voor iedereen;
  We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alles (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
  We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Plangebied

Met het bouwplan High Five worden ruim 900 studentenwoningen aan de woningvoorraad van Utrecht toegevoegd. Het plan is in lijn met de woonvisie. Een verdere beschrijving van het plan staat in Hoofdstuk 4 en in Hoofdstuk 5.

Huisvestingsbeleid,woningvormingen omzetting
Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van woningen is per 1 juli 2019 gewijzigd met de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht en de uitwerking hiervan in de beleidsregels Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten). Omdat er in Utrecht schaarste is in alle segmenten van de woningvoorraad en daarnaast de leefbaarheid in alle wijken onder druk staat, heeft de gemeenteraad met de nieuwe Huisvestingsverordening de gehele woningvoorraad als vergunningplichtig aangewezen.

Omdat is gebleken dat ongereguleerde omzetting en vorming van woningen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, wordt daarnaast in lijn van het bestemmingsplan 'Chw Algemene regels voor bouwen en gebruik' in alle bestemmingsplannen een regeling opgenomen voor

omzetting en woningvorming. In verband met een goede ruimtelijke ordening worden regels gesteld die zien op een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Deze regels werken aanvullend op het Bouwbesluit, waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn en op de Huisvestingsverordening 2019 die gericht is op het beheer van een goede woningvoorraad.

De beleidsregels 'Wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten)' zien onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat, enerzijds door de eisen met betrekking tot de minimale omvang van woningen en anderzijds door het in beeld brengen van de gevolgen van extra woningen binnen de context van de bestaande situatie. De bestemmingsregeling kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over omzetting en woningvorming is neergelegd in die beleidsregels.

Plangebied
In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor woningvorming, splitsen en omzetting. Het huisvestingsbeleid is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

2.3.2.2.2 Natuur

GroenstructuurplanUtrecht 'Stad en land verbonden' en 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht'
De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen.

In het groenstructuurplan 2007 'Utrecht Stad en land verbonden' is dit verwoord in 3 ambities:

- meer groen om de stad
- sneller naar buiten
- beter groen in de stad

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

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

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

Plangebied

Het plangebied bevindt zich direct naast een belangrijke groene verbinding: het Oxfordpad/het verlengde van de Zandlaan. De Zandlaan is zowel cultuurhistorisch, recreatief en ecologisch van belang en heeft, in combinatie met het open zicht aan weerzijden een belangrijke landschappelijke waarde. De cultuurhistorische, recreatieve en landschappelijke waarden blijven bestaan omdat voldoende afstand wordt aangehouden tussen het Oxfordpad (het verlengde van de Zandlaan) en de bebouwing.





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

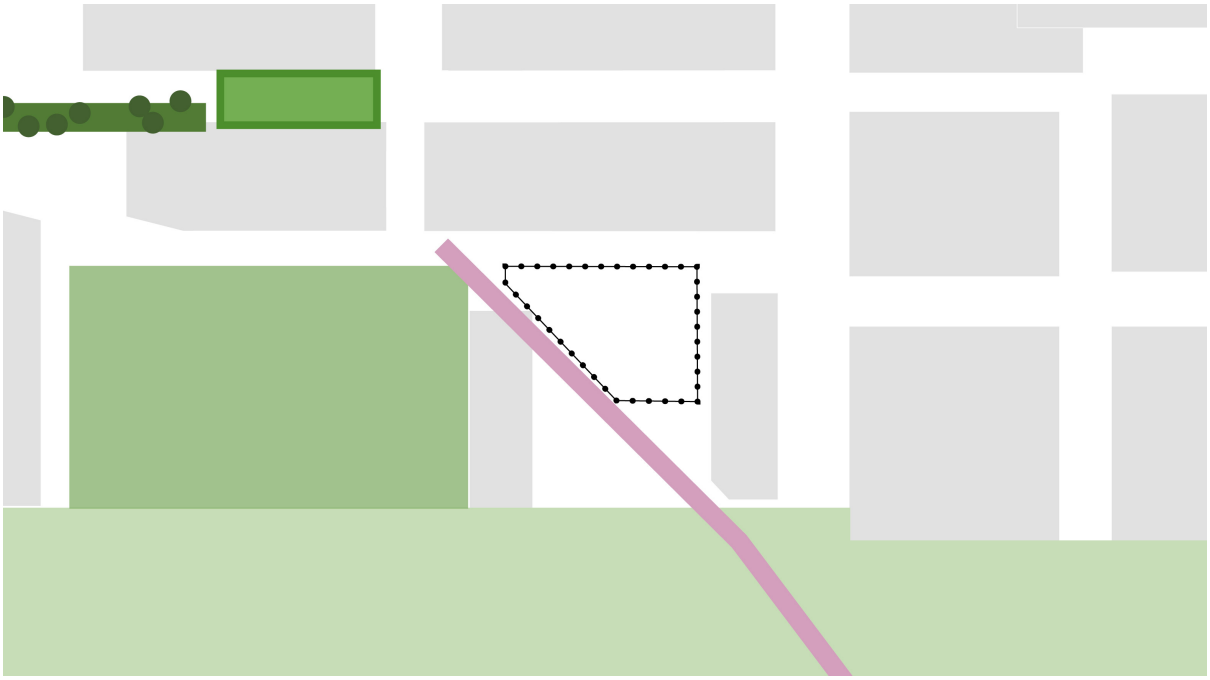
- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren. Daarnaast bij ingrepen in de huidige structuur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

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

Plangebied

Legenda

- Grote groengebieden
- Bomenplein
- Ecologisch overig
- Historisch overig



De bomenrij langs het Oxfordpad (het verlengde van de Zandlaan) behoort tot de boomstructuur als historische lijn. Deze ligt niet in het plangebied. Er zijn geen bomen aanwezig in het plangebied. In de toekomstige situatie zal de publiektoegankelijke ruimte (grond Universiteit Utrecht) rondom de High Five parkachtig worden ingericht, zoals ook opgenomen in de Omgevingsvisie Utrecht Science Park.

Nota Utrechtse soortenlijst (2018)
Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Utrechtse soortenlijst vastgesteld, ter bescherming en stimulering van de voor Utrecht belangrijke plant- en diersoorten en daarmee ter bevordering van de biodiversiteit in de stad. Onder de bescherming vallen 5 vogelsoorten, 3 vissoorten, 6 soorten wilde bijen, 40 plantensoorten en 10 paddenstoelsoorten. De Utrechtse soortenlijst wordt meegewogen bij de voorbereiding van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Bij een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente Utrecht initiatiefnemer is moet naar de aanwezigheid van deze Utrechtse soorten onderzoek worden gedaan. Bij gebiedsontwikkelingen van derden wordt dringend geadviseerd om de Utrechtse soortenlijst bij de onderzoeken te betrekken.

Plangebied

Er is een indicatie dat een aantal Utrechtse soorten, zoals de egel, kleine watersalamander, gewone pad en konijn hier voorkomt (zie natuurwaardenkaart Utrecht). Ook is er een indicatie dat zwaar beschermde soorten, zoals Das en Kerkuil, het gebied als foerageergebied gebruiken. Uit het uitgevoerde ecologische onderzoek blijkt echter dat de Utrechtse Soorten niet in het plangebied voorkomen, zie ook paragraaf 5.11 Natuurbescherming.

2.3.2.2.3 Bouwen

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)
In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht", welke in juli 2004 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

De nota, die verplicht is om welstandsbeleid te kunnen voeren, kent de volgende doelen:

- het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend;
- het verhogen van de kwaliteit van de welstandsadvisering;
- het vastleggen van efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg;
- het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad.

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

- op basis van een gebiedsgerichte analyse per buurt of wijk worden in hoofdlijnen een ruimtelijke karakteristiek gegeven;
- ambities worden vertaald in beleidsniveaus per gebied; deze beleidsniveaus zijn: behoud,

respect en open; de drie niveaus onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid in omgaan met de bestaande structuur en architectuur;
- algemeen geldende beoordelingscriteria verschillen alleen per beleidsniveau en niet per gebied.

Plangebied

Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'respect' waarvoor geldt dat essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristieken gerespecteerd moeten worden. Dit betekent:

- samenhang en structuur van het stedelijke (en landelijke) beeld staat voorop;
- respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm;
- nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties zijn mogelijk.

In de planontwikkeling is hiermee rekening gehouden. De concrete welstandstoetsing vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

2.3.2.2.4 Erfgoed en cultuurhistorie

Erfgoednota 2021 – 2030 Utrechts Erfgoed verbindt mensen en tijden (november 2021)

In de recente erfgoednota is verwoord welke uitdagingen en ambities op erfgoed-gebied de gemeente voor de rest van het decennium ziet en welke strategieën ze wil hanteren om deze het hoofd te bieden en te realiseren.

- Ambities voor de compacte stad: bij gebiedsontwikkelingen streven we naar versterking en zichtbaar maken van de historische kwaliteiten en het gebiedseigen karakter.
- Uitdaging: Uitzonderlijk Utrechts Erfgoed beter positioneren: Voor de werelderfgoederen (waaronder de Nieuwe Hollandse Waterlinie) en in de historische binnenstad vormen behoud en versterking van de erfgoedwaarden uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Vanaf de start wordt het gebouwd, archeologisch en ruimtelijk erfgoed betrokken bij een gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat kenmerken van het erfgoed worden geïnventariseerd, gewaardeerd en meegenomen in de integrale afweging.

Plangebied

In het bestemmingsplan is ter bescherming van de cultuurhistorische waarden de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie opgenomen. In paragraaf 5.14 wordt verder ingegaan op de cultuurhistorie in het plangebied.

Archeologie

De gemeente Utrecht heeft ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening opgesteld voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en is een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden ook zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel is geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

Plangebied

In het bestemmingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. In paragraaf **5.15** van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.2.5 Verkeer en mobiliteit

Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht

De gemeenteraad heeft op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. Met de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto, bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren.

In de parkeervisie wordt een viertal doelen gesteld, ten behoeve van een gezonde, leefbare en

bereikbare stad, die daarnaast ook verkeersveilig is en waar een goede luchtkwaliteit is.

Deze doelen zijn:

1. Bereikbaarheid van en binnen de stad;
2. Kwaliteitsslag openbare ruimte;
3. Stimuleren duurzame(re) vormen van mobiliteit;
4. Rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte.

De gemeente zet in op groei binnen de bestaande stad. Daardoor groeit ook de mobiliteit in de stad. Om leefbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen, wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren en het autogebruik niet verder laten toenemen. Om dit te kunnen bereiken is een gebiedsoverstijgende aanpak en een stadsbrede sturing nodig en moet gekeken worden naar een (her)verdeling en verspreiding van de bestaande parkeercapaciteit over de gehele stad. Dit is nieuw in de gemeentelijke aanpak, omdat tot nu toe met name buurtgericht, wijkgericht of ontwikkelingsgericht werd gekeken. De nieuwe parkeervisie gaat in op de maatregelen die nodig zijn in de verschillende buurten in Utrecht, en geeft aan wat nodig is om de stad bereikbaar te houden, fietsen te stimuleren en het autoverkeer, ondanks de groei van de stad, niet verder te laten toenemen. In zes modules, behorende bij de parkeervisie, werkt de gemeente de uitvoering van de parkeervisie verder uit. Op dit moment zijn twee van de zes modules vastgesteld: 'Parkeernormen' en 'Aanpak betaald parkeren'.

Utrecht wordt in de parkeervisie opgedeeld in verschillende parkeerzones. De parkeerzones verschillen van elkaar in bijvoorbeeld de hoogte van parkeernormen voor fiets en auto, de gehanteerde tarieven bij betaald parkeren of voorwaarden voor de uitgifte van parkeervergunningen. De gebiedsindeling wordt per zone (A, B of C) met de daarbij behorende normen op een kaart aangegeven.

In de module 'parkeernormen' wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met fiets- en autoparkeerplaatsen bij bouwontwikkelingen. Hierbij wordt ingegaan op de aantallen parkeervoorzieningen die nodig zijn bij ontwikkelingen, de eisen voor de plek en kwaliteit, de mogelijke alternatieven voor parkeren bij ontwikkelingen en het meebetalen aan alternatieve vervoersmiddelen via een nieuw bereikbaarheidsfonds. Daarnaast wordt aangegeven hoe ervoor gezorgd wordt dat de parkeervoorzieningen worden gebruikt zoals ze zijn bedoeld. In de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto is een concrete invulling aan de module gegeven.

De hoogte van de parkeernormen verschilt per locatie en per functie. In centrumgebieden, waar goede OV-voorzieningen zijn en een hoge mate van functiemenging is, is minder behoefte aan autoparkeerplaatsen en zijn de normen voor autoparkeren lager dan in gebieden waar je minder makkelijk komt met OV, en waar minder verschillende functies zijn. En voor functies die meer bezoekers trekken, zijn de normen voor zowel fiets als auto hoger dan voor voorzieningen waar weinig mensen op af komen.

Plangebied

Het plangebied ligt in een maatwerkgebied. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen over parkeren. In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op het verkeer en parkeren in relatie tot het plangebied.

2.3.2.2.6 Gezond stedelijk leven

Nota Gezondheid voor iedereen – VolksgezondheidsbeleidUtrecht 2019-2023
De ambitie van deze nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling, duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. In de nota is gezonde leefomgeving één van de 7 speerpunten. De ambitie is een gezonde leefomgeving voor elke Utrechter die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

Gezond leven is gemakkelijk
De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat deze voor iedereen bespeelbaar is en uitnodigt om te bewegen, te sporten, te verblijven en te ontmoeten. De voetganger en de fietser krijgen vaker voorrang dan de auto en krijgen meer ruimte. Het openbaar vervoer wordt een aantrekkelijk alternatief door betere bus-, tram- en treinverbindingen. Nieuwe woonwijken worden zo ontworpen dat de auto minder nodig is. Door voorzieningen dichtbij en door ontmoetingsplekken wordt ontmoeting gefaciliteerd. Dit draagt bij aan de sociale cohesie in de buurt. Er wordt toegewerkt naar een omgeving waar Utrechters gemakkelijk voedselkeuzes kunnen maken die gezond zijn voor mens, dier en milieu.

De druk op de gezondheid is zo laag mogelijk

Er wordt gekozen om idealiter geen nieuwe woningen binnen 100 meter van een autosnelweg te realiseren. Ook wordt de markt uitgedaagd om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen aan drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 motorvoertuigen per etmaal), met (innovatieve) maatregelen te komen die de gezondheidseffecten door luchtverontreiniging en geluidbelasting minimaliseren met behoud van een goed binnenmilieu en een prettige woon-en verblijfskwaliteit.

Voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid en kinderen van 0-18 jaar) wordt bij het bestemmen van nieuwbouw van voorzieningen (scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen) bij drukke binnenstedelijke wegen (>10.000 motorvoertuigen per etmaal) een minimale afstand van 50 meter en bij autosnelwegen een minimale afstand van 300 meter aangehouden. Voor bestaande voorzieningen die renovatie, aanbouw of vervangende nieuwbouw nodig hebben, wordt onderzocht of een alternatieve locatie ruimtelijk en binnen de financiële kaders mogelijk is. Bij tijdelijke schoolgebouwen en noodlokalen wordt er ook naar gestreefd om aan het afstandscriterium te voldoen.

Er worden hogere lokale ambitiewaarden voor geluid gehanteerd dan de wettelijke grenswaarden namelijk 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen (dit is 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde). Ook worden stille plekken beschermd. In dit licht worden geen horecavoorzieningen toegestaan in stille hofjes en rustige woonstraten.

Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Nieuwe wegen, woningen en kantoren leiden niet tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere lucht- of geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen zoals een geluidsluwe zijde en extra groen.

Mensen voelen zich prettig
Een evenwichtige balans tussen wonen, werken en recreëren is belangrijk voor een gezonde leefomgeving. Zo is er ruimte voor groen, water en is er ruimte om te spelen, te ontmoeten en te bewegen. Dit betekent ook dat er voldoende ruimte is om te recreëren in de buurt. Er zijn voldoende (maatschappelijke) voorzieningen en er is aandacht voor diversiteit in functies van de openbare ruimte.

De aanwezigheid van groen is goed voor de gezondheid van mensen, en voor de biodiversiteit in de stad. Groene ruimtes nodigen uit tot bewegen, zorgen voor verkoeling, zijn belangrijk als recreatieve (ontmoetings-) ruimte en absorberen geluid. Straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels worden zo groen mogelijk ingericht volgens het 'groen tenzij' principe. Elke Utrechter heeft de mogelijkheid om vanuit zijn woning een prettig ommetje te maken, want dat nodigt mensen uit tot meer bewegen en draagt bij aan ontmoeten.

Plangebied

In paragraaf 5.17 is op het Gezond stedelijk leven ingegaan. In paragraaf 5.4 is ingegaan op de geluidssituatie en in paragraaf 5.9 is ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied.

2.3.2.2.7 Bodem, ondergrond en water

Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017-2027 beleid PFAS (2020)
In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota bodembeheer 2012–2022 is met de voorliggende Nota bodembeheer 2017-2027 geactualiseerd. Utrecht groeit en er wordt zowel in de stad als aan de randen veel gebouwd. Door deze bouwinitiatieven kan de vraag naar bouwgrond periodiek groot zijn. We willen voorkomen dat deze bouwgrond van elders (vaak over lange afstand) wordt aangevoerd. De aanpak in de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.

Daarbij is de ambitie om maximaal voordeel te behalen voor mens en milieu, efficiënter te werken (goedkoper, kortere doorlooptijden) en werk met werk te maken. In de Nota bodembeheer staat hoe beschikbare vrijgekomen grond en baggerspecie op en in de landbodem van de gemeente Utrecht mag worden opgeslagen, hergebruikt of toegepast en welke regels en procedures hierbij gelden. De nota is bedoeld voor professionele partijen.

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht speelt, naast de grote vraag naar bouwgrond, mee dat gebiedseigen grond niet altijd kan worden hergebruikt en dat er te weinig hergebruiksmogelijkheden zijn. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied. De nota is hierdoor ingedeeld in: gebiedsspecifiek beleid, ander gemeentelijk beleid en landelijk beleid.

Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:

- een uitbreiding van het beheergebied en acceptatie van bodemkwaliteitskaarten uit omringende gemeenten;
- lokale maximale waarden op gebiedsniveau om zo gebruik te maken van de toegestane kwaliteit die past bij de bodemfunctie. Het betreft enkele wijken van Leidsche Rijn en de gemeentelijke hoofdwegen aan de oostzijde van de stad. Met deze lokale maximale waarden sluiten we aan bij de (toekomstige) woonfunctie van de wijken of industriefunctie van de hoofdwegen;
- lokale maximale waarden voor de stofgroepen polychloorbifenylen (PCB's) en organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB's) binnen bepaalde gebieden. Bij beide stofgroepen is met de lokale maximale waarden aangesloten bij de gebiedseigen kwaliteit;
- lokale maximale waarden voor het Noorderpark. Aangesloten is bij de gebiedseigen kwaliteit;
- een strengere eis met betrekking tot het gewichtspercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- lokale maximale waarden voor de stofgroep PFAS, waarbij de gehele gemeente als één zone wordt beschouwd. Deze waarden gelden voor de bovenste meter.

Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

- strengere onderzoekseisen bij bodemonderzoek en hergebruik van arseenhoudende veenlagen afkomstig van bodemlagen dieper dan 2 meter;
- een strengere eis met betrekking tot het volumepercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- regels voor het toepassen van grond met zichtbare asbestdeeltjes (dit is geen verplichting, maar een advies. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie en verplicht zichzelf wel) ;
- regels voor het toepassen van grond vanuit diepere bodemlagen;
- tijdelijke uitname van grond bij kabels- en leidingen cunetten (uitgravingen).
- Verminderde onderzoeksinspanning voor gebieden met een verhoogde kans op bestrijdingsmiddelen.

Landelijk beleid geldt voor alle andere gebieden en stoffen die niet onder het gebiedsspecifiek beleid of ander gemeentelijk beleid vallen.

Plangebied

In paragraaf 5.10 is op de bodemsituatie van het plangebied ingegaan.

Visie Water en Riolering (2022) en de Visie Klimaatadaptatie(2022)
De gemeenteraad heeft in februari 2022 de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld. De visie 'Water en Riolering' bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van de wettelijke zorgplicht op het gebied van water en riolering en is onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie voor het thema water en riolering. De visie vormt samen met het programma water en riolering het nu nog wettelijk verplichte Gemeentelijk Rioleringsplan en is daarmee de opvolger van het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. Deze wettelijk verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.

De Visie Klimaatadaptatie geeft aan wat nodig is om Utrecht voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Het is dan ook van belang om hier bij nieuwe bouwontwikkelingen rekening mee te houden en de bebouwde omgeving zo goed mogelijk aan te passen aan het veranderende klimaat.

De visie klimaatadaptatie sluit aan op de visie Water en Riolering, omdat de verwerking en het beheer van hemel-, riool-, oppervlakte- en grondwater een belangrijke bijdrage levert aan het geschikt maken van Utrecht tegen de veranderende omstandigheden. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptatie een onderdeel van is.

Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Zowel op eigen terrein, in de openbare ruimte, in de bodem of in het oppervlaktewater. Hiervoor moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden, zodat het riolerings- en afwateringssysteem wordt ontlast en zodat er water beschikbaar is in perioden van droogte. Een voorwaarde voor deze vergroening en voor het toevoegen van meer bomen, is dat de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie,

waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel dat de bebouwde omgeving in 2050 nog steeds aantrekkelijk is om te leven en dat ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn opgebouwd en getoetst. Gemeente Utrecht heeft samen met andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Wateroverlast
Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering zijn:

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden en bestrating en dakvlakken worden zoveel mogelijk aangesloten op een regenwatersysteem.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt en wordt zichtbaar over het oppervlak afgevoerd i.p.v. ondergronds.
- Buien tot 20 mm per uur kunnen verwerkt worden zonder dat er water op straat blijft staan.
- Zelfs bij zeer extreme regenbuien van 80 mm in een uur mag geen schade ontstaan aan gebouwen en nutsvoorzieningen en worden veiligheidsrisico's voorkomen.
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteliggingen. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen. Regenwater mag niet langer dan 3 uur op straat staan.

Voorkeursvolgorde
Voor het verwerken van regenwater wordt in Utrecht een voorkeursvolgorde aangehouden. Allereerst wordt water zoveel mogelijk vastgehouden om her te gebruiken. Pas daarna stroomt regenwater oppervlakkig af naar bovengrondse bergingsvoorzieningen t.b.v. infiltratie. Als dat niet kan wordt water geborgen en geïnfiltreerd in ondergrondse voorzieningen. Pas als het regenwater ook niet afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater wordt het afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

Droogte
Om droogteschade te voorkomen moet de sponswerking van de bodem vergroot worden. Hiervoor moet zoveel mogelijk regenwater vastgehouden en geïnfiltreerd worden. Uitgangspunten daarvoor zijn:

- Minimaal 90% van het regenwater wordt in het gebied opgevangen en verwerkt zonder afwenteling op het oppervlaktewater. Hiervoor moet 15 mm regenwater per m2 verharding (incl. dakvlakken) vastgehouden kunnen worden in daarvoor bestemde infiltratievoorzieningen. Deze voorzieningen moeten in minimaal 10 en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen.
- Om zoveel mogelijk water vast te kunnen houden is voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte “groen, tenzij” het leidende principe. Verharding voegen we alleen toe als het nodig is om het gewenste gebruik en beheer te faciliteren.
- Daken en gevels zijn zo groen mogelijk ingericht volgens het principe “geen dak of gevel onbenut”. Daarbij worden bij voorkeur zonnepanelen gecombineerd met groen. Met name daken waarop zicht is vanuit woningen, worden groen uitgevoerd.

Hitte
Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen.

In steden is het, door de aanwezigheid van verharding en gebouwen, extra warm. Hier kan het ongeveer 7 tot 10 graden warmer aanvoelen dan het landelijke gebied. Dit noemen we het 'hitte eiland effect': steden nemen overdag meer warmte op en stoten deze 's nachts langzaam af, waardoor het vooral 's nachts warm blijft in de stad. Voor Utrecht streven we naar een stad waarin het hitte-eiland effect beperkt is tot een verschil in gevoelstemperatuur van maximaal 5 graden Celsius ten opzichte van het buitengebied (referentie KNMI de Bilt).

De Gemeente Utrecht heeft in de klimaatadaptatievisie de volgende uitgangspunten opgesteld om hittestress te verminderen:

- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw.
- De minimale afstand tot een koelteplek is 200 meter;
- Er is minimaal 40 % groen per wijk.

Plangebied

In paragraaf 5.13 is op de watersituatie van het plangebied ingegaan.

2.3.2.2.8 Energie

Utrecht: energiek middelpuntvan het land, Energieplan Utrecht en duiding van het college bij het Energieplan (2016) en de Utrechtse Energieagenda's 2016 - 2019

De gemeenteraad heeft op 14 januari 2016 het Energieplan besproken en het document Duiding van het College bij het Energieplan vastgesteld. Deze documenten geven samen richting aan het energiebeleid in Utrecht voor de komende jaren. Het Energieplan is door 165 Utrechters opgesteld en hierbij stond de volgende vraag centraal: realiseer een klimaatneutraal Utrecht. Aan de hand van de onderwerpen wonen, werken, vervoer en centrale energievoorziening in Utrecht zijn, om dit te bereiken, te nemen maatregelen geformuleerd. Bewustwording via het verbeteren van informatievoorziening is hierbij belangrijk en de gemeente heeft een grote en proactieve rol bij de overgang naar duurzame energie.

In het najaar van 2015 zijn de Utrechtse Energieagenda's verschenen, welke een vervolg zijn op het Energieplan en de duiding daarop van het college. Hierin worden de concrete gemeentelijke werkzaamheden gepresenteerd en de inzet van middelen welke leiden tot een klimaatneutraal Utrecht richting 2030. Om deze ambitie te bereiken zijn de volgende ambitieuze doelstellingen voor 2020 geformuleerd:

- 20% CO_2-reductie ten opzichte van 2010;
- 20% van het totale energieverbruik wordt duurzaam opgewekt;
- 10% van de daken zijn voorzien van zonnepanelen.

Met het coalitieakkoord 'Utrecht: Ruimte voor iedereen' (2018) zijn voorgaande doelstellingen vervangen. Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn en om hiertoe te komen worden de volgende stappen genomen:

- de gemeentelijke energie-inkoop is in 2020 volledig verduurzaamd;
- in 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- in 2030 is het Utrechtse systeem van stadsverwarming verduurzaamd;
- in 2030 zijn minimaal 40.000 bestaande woningen van het gas af;
- het gemeentelijke vastgoed is in 2040 volledig verduurzaamd.

Plangebied

In paragraaf 5.19 is aangegeven hoe de energieambities in het plan worden ingevuld.

Visie op de warmtevoorziening (2017)

Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. De CO_2-uitstoot in onze stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van huizen en gebouwen met aardgas (inclusief de stadsverwarming). Ook gebruiken gebouwen op dit moment relatief veel warmte door een lage isolatiegraad en installaties met een laag rendement. Om de doelstelling te behalen om als Utrecht in 2030 klimaatneutraal te zijn, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig. Met het nieuwe coalitieakkoord is de doelstelling opgenomen om zo snel mogelijk klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen. Een duurzame warmtevoorziening kan gerealiseerd worden door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen. Dit vraagt om ingrijpende aanpassingen in gebouwen, de energie-infrastructuur en door nog meer gebruik te maken van duurzame warmtebronnen. Natuurlijke momenten, op zowel gebouw- als gebiedsniveau, moeten worden benut om de warmtetransitie te versnellen. Een klimaatneutrale warmtevoorziening moet aan de voorwaarden duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar voldoen.

In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd. Gemeenten moeten voor eind 2021 een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) opstellen. In de Transitievisie Warmte staat hoe de gemeente een aardgasvrije stad gaat maken en welke planning daarvoor wordt gehanteerd. In de TVW staat wanneer we in welke buurt starten met het aardgasvrij maken van gebouwen en het aanpassen van de energie-infrastructuur. In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen. In de RES staat hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt. Ook staat er in de RES welke duurzame warmtebronnen te gebruiken zijn zodat buurten van het aardgas af kunnen. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd. De landelijke wet- en regelgeving wordt hiervoor de komende tijd aangepast.

Plangebied

In paragraaf 5.19 is aangegeven hoe de energieambities in het plan worden ingevuld.

2.3.2.2.9 Sport, recreatie en toerisme

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, onderscheid gemaakt worden in categorieën van horecabedrijven in een bestemmingsplan of een beheersverordening bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op 12 april 2018 in werking getreden en door de raad vastgestelde Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018.

Plangebied

De categorieën van het Ontwikkelingskader zijn overgenomen in de bijlage bij de regels, de Lijst van Horeca-activiteiten. In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'zachte' tot 'harde' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling heeft tot doel de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. De Lijst van Horeca-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

Dit bestemmingsplan voor de High Five staat horeca toe tot maximaal categorie B. In paragraaf 2.3.2.3 is gemotiveerd dat de geplande horeca passend is in USP.

2.3.2.3 Gebiedsbeleid: Omgevingsvisie USP 2040

In gebiedsbeleid maakt de gemeente de koers en het thematische beleid passend binnen een specifiek gebied.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het gebied waarvoor de Omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040 is opgesteld (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 september 2022). De Omgevingsvisie beschrijft de ambities en gewenste ontwikkelrichting van het USP tot aan 2040. In de visie staat aangegeven hoe het gebied de komende jaren de kwaliteiten kan versterken en kansen kan benutten. De visie vormt daarmee het kader voor de nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

Concreter uitgelegd: de visie geeft aan waar ruimte is voor groei van wonen, werken, voorzieningen, sport en duurzame energieopwekking. Groei kan alleen in combinatie met een kwaliteitsverbetering op het gebied van groen, verblijf, levendigheid en bereikbaarheid van het USP; dit maakt integraal onderdeel uit van de visie. De belangrijkste uitgangspunten van de visie zijn:

1. Ruimte voor de ontwikkeling van science gerelateerde werkgelegenheid, wonen, voorzieningen en sport;
2. Versterking van een groen-blauw raamwerk voor recreatie, biodiversiteit, klimaatadaptatie en cultuurhistorie;
3. Een autoluw en bereikbaar USP;
4. Mogelijkheden voor het onderzoeken van duurzame energieopwekking;

In Bijlage 1 is een samenvatting opgenomen van de Omgevingsvisie met daarin een beschrijving van de belangrijkste onderwerpen. Op de gemeentelijke website is de hele Omgevingsvisie te lezen: Omgevingsvisie deelgebied Utrecht Science Park 2040 | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie.

Parkzone Zuid

Het wooncomplex High Five komt te liggen in Parkzone Zuid. Deze zone bestaat uit het gebied tussen de Cambridgelaan, Sorbonnelaan/ A27, hoofdwatergang ten zuiden van Toulouselaan en Bolognalaan. Dit gebied is door de rustige ligging aan het landschap, maar ook dicht bij de levendigheid van het centrum zeer geschikt voor wonen, onderwijs en werkfuncties. De zone aan de zuidzijde van de Cambridgelaan vormt een overgangszone tussen het dichtbebouwde Centrumcluster en het open landschap met de weilanden aan de zuidzijde. Deze zone wordt gekenmerkt door een afwisseling van open weides, bosschages en lanen en grote gebouwcomplexen. Deze afwisseling van levendigheid en rust is een belangrijke waarde. Zowel voor het gebied als voor de omgeving.

Ambities voor Parkzone Zuid:

1. Parkachtige overgangszone tussen groen campusterrein (binnen rode contour) en het open landschap (buiten rode contour).
2. Vergroten van de recreatieve waarde van het groen/landschap tussen de bebouwing, zowel voor bewoners uit de complexen als voor gebruikers/bewoners van het Centrum cluster en het Zuidwest cluster.

3. Gebouwen staan als losse eenheden ín het groene landschap.
4. De groene ruimte heeft verblijfs- en ontmoetingskwaliteit, zonder 'tuin-achtig' te zijn, daar waar mogelijk behoud van beweiding schapen.

In Hoofdstuk 4 is nader ingegaan op de relatie tussen de Omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040 en de ontwikkeling van het studentenwoningcomplex in het plangebied.

Strategie Horeca en Retail USP
In de Omgevingsvisie USP is aangegeven dat de mogelijkheden voor het maken van levendige plekken en functies in het USP beperkt zijn, ook bij verdere groei. Voorzieningen krijgen zoveel mogelijk een plek in het hart van het USP aan de Centrumboulevard. Om de aantrekkingskracht van dit Centrumgebied niet te frustreren, moet het uitbreiden van voorzieningen in de andere clusters tot de minimale basis worden beperkt, zoals bij de ontwikkeling van de High Five. In de Strategie Horeca & Retail USP -welke dient als basis- wordt dit onderbouwd aangegeven en is dit als zodanig verwoord/opgenomen in de Omgevingsvisie.

Met de komst van de High Five met ruim 900 studenten groeit het aantal bewoners op het USP aanzienlijk. Het nieuwe wooncomplex verdient hiermee een eigen -ook publiektoegankelijk- voorzieningenaanbod passend bij de USP-horecavisie en het geldende horecabeleid (Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018). De recent aangepaste Strategie Horeca en Retail USP is hierbij de basis en geeft voor de High Five aan dat er maximaal 490 m^2 horeca kan komen. Ook sport, studiefaciliteiten en een wasserette kunnen onderdeel uitmaken van de High Five.

Het voornemen is om in de High Five 490 m^2 horeca in de plint van het gebouw te realiseren (dit is inclusief keuken, opslag en sanitair in de kelder), dit komt overeen met de gewijzigde Strategie horeca USP. Te verwachten is dat de geplande horeca in High Five geen nadelig effect heeft op het Centrumgebied van USP gezien de uit het centrum gelegen ligging en de focus op de doelgroep studenten.

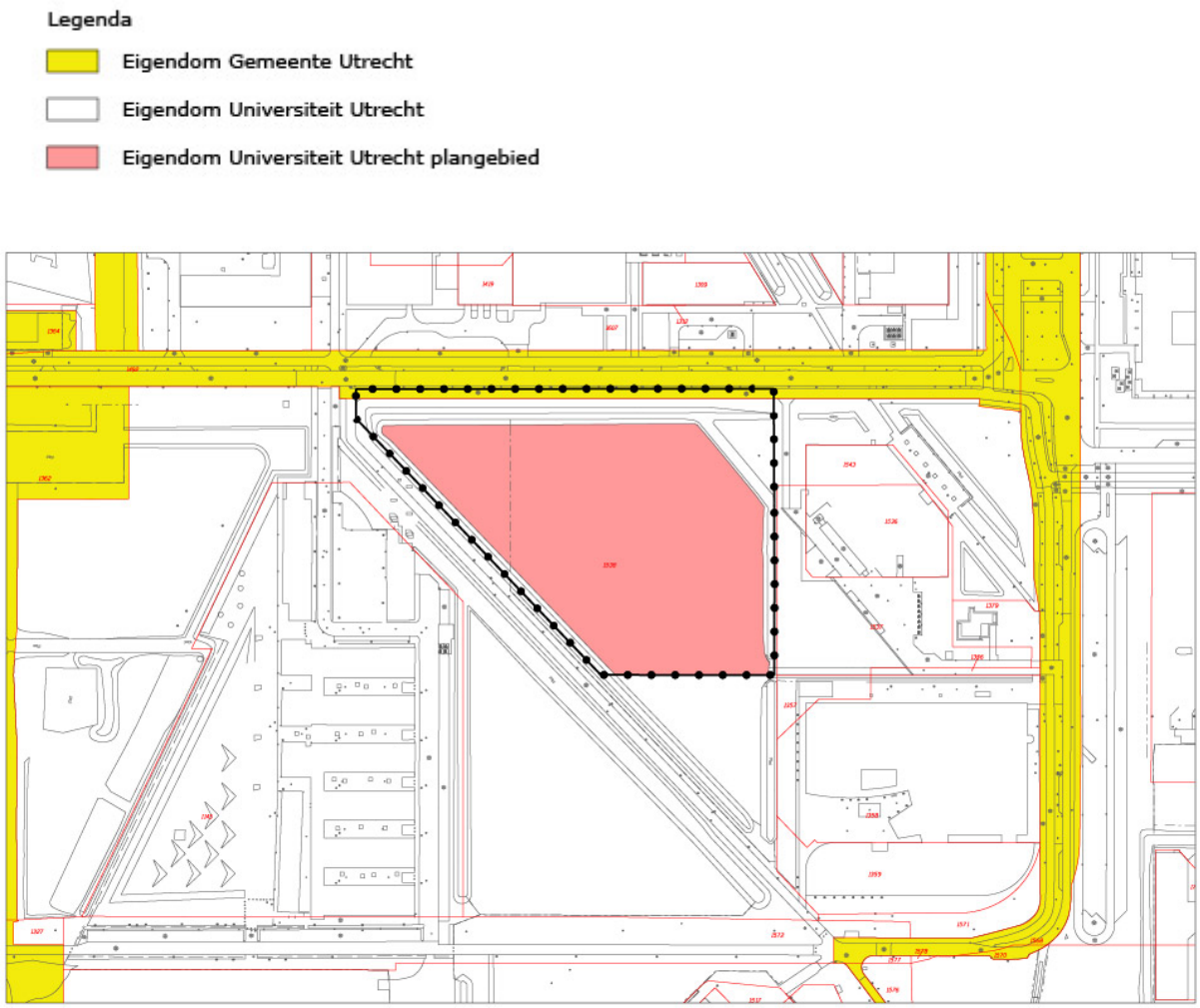
2.4 Conclusie

De conclusie is dat het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid de bouw van het studentenwoningencomplex niet in de weg staat, mits het gebouw en de ruimte eromheen zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving vanwege vooral de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de locatie.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Eigendomssituatie

De grond binnen het plangebied is eigendom van de Universiteit Utrecht (Heidelberglaan 8, 3584 CS Utrecht). De aangrenzende Cambridgelaan is eigendom van de gemeente.



Eigendomssituatie plangebied

3.2 Historie

Het plangebied is gelegen in de overgangszone van het polderlandschap naar de Utrechtse Heuvelrug. Het landschap is voor een belangrijk deel ontstaan door de activiteiten van de Rijn. Door ontginningen vanaf de 12e eeuw uitgevoerd door de Utrechtse kerken en kloosters kon het gebied als agrarisch cultuurlandschap in gebruik worden genomen. Het verkavelingspatroon was nog niet zo strak als de latere strokenverkavelingen. Er ontstonden in vorm en maat verschillende percelen.

In dit landschap vestigden zich het klooster Oostbroek, verschillende boerderijen (De Uithof) en de kastelen Rhijnauwen, Amelisweerd en Groenewoude (Nieuw-Amelisweerd). Vanaf het begin van de 19e eeuw kwam het gebied te liggen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW), een voormalige Nationale verdedigingslinie aan de oostzijde van Utrecht.

De NHW bestond uit een stelsel van forten, open schootsvelden en een watersysteem. Tot 1963 gold in dit gebied de Kringenwet, waarbinnen bebouwing vrijwel onmogelijk was. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is door UNESCO op de lijst van werelderfgoed geplaatst. Het plangebied maakt echter geen onderdeel uit van het NHW-gebied dat als werelderfgoed is aangewezen.

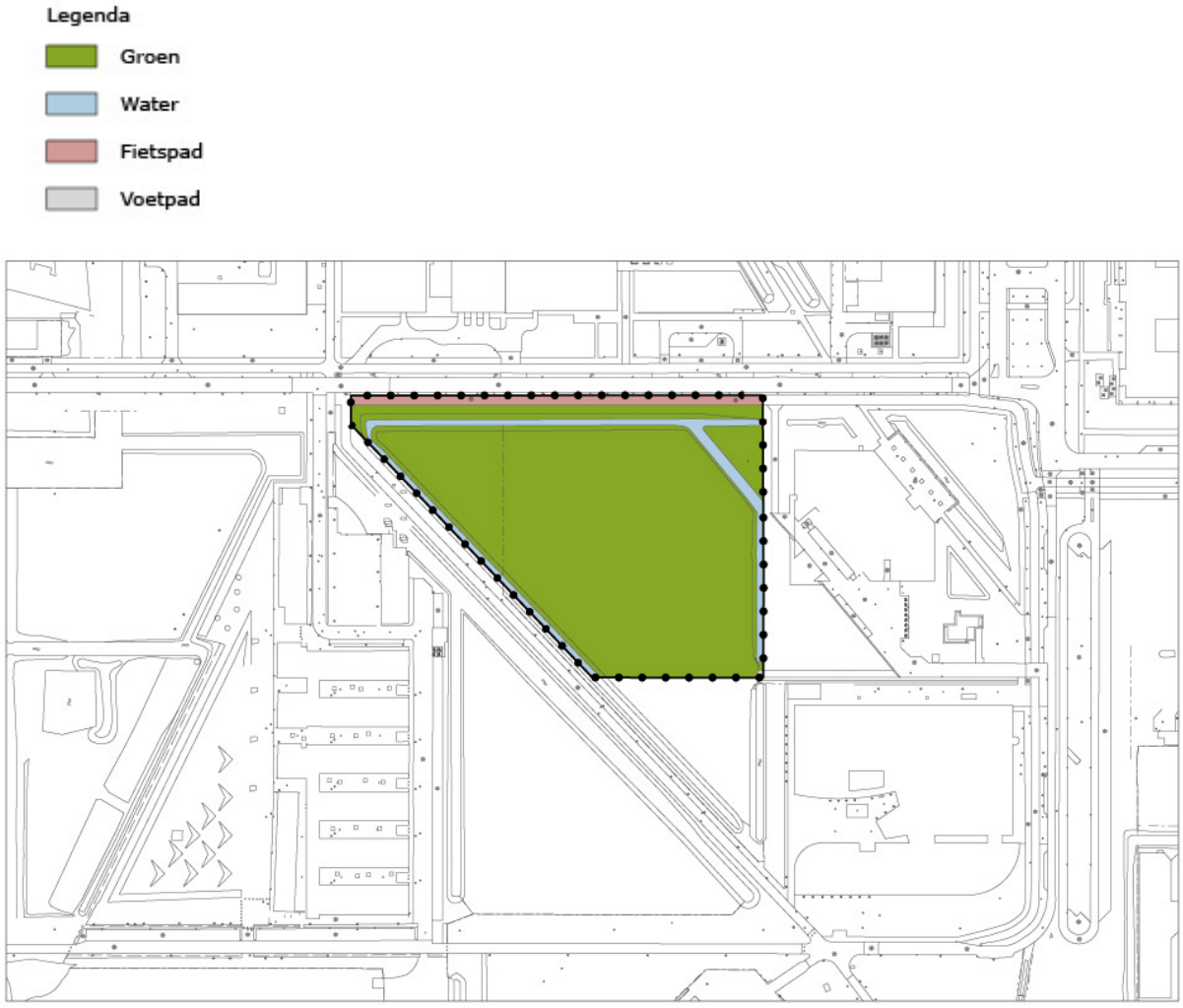
Toen de Kringenwet werd afgeschaft ontstond er aan de oostzijde van Utrecht ruimte voor

uitbreiding van de Universiteit buiten de binnenstad. De Uithof is ontwikkeld volgens een orthogonaal stedenbouwkundig systeem dat losstond van het aanwezig landschap. Later is er meer verbinding gezocht met het historisch landschap in de omgeving door nog aanwezige structuren te behouden, herstellen of kopiëren.

Een eerste stedenbouwkundig plan voor dit gebied is eind jaren vijftig gemaakt. Eind jaren tachtig is een stedenbouwkundig plan voor De Uithof gemaakt, dat uiteindelijk in 2010 is vertaald naar een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan vormt het kader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Dit plan gaat uit van het clusteren van bebouwing binnen een aantal bouwvelden, waarbinnen in hoge dichtheid gebouwd kon worden. Daarbuiten is geen bebouwing toegestaan en kan het landschap het gebied binnen dringen, waardoor het overal voel- en zichtbaar is.

3.3 Functies

Het plangebied is ongeveer 16.000 m^2 groot en onbebouwd. Het perceel is in gebruik als weide (mest uitrijden, wintervoerproductie, grasland, waterberging, landschap) door proefboerderij Tolakker van de faculteit Diergeneeskunde van de Universiteit Utrecht. Rond het plangebied liggen groene bermen en watergangen.



Huidig gebruik van het plangebied

3.4 Ruimtelijk

Het plangebied maakt deel uit van het landschap van het zuidelijke deel van het USP. Het bestaat uit open weidegebied omringd met sloten. Aan de zuidzijde van het plangebied loopt het Oxfordpad (het verlengde van de Zandlaan), een monumentale bomenlaan. Vanuit het plangebied is er een zichtrelatie met de landgoederen Amelisweerd en Rhijnauwen en het Fort Rhijnauwen. Aan de westzijde staat het wooncomplex Cambridgelaan. Aan de oostzijde staat het wooncomplex Johanna en een gebouw dat wordt gebruikt voor onderwijs van de Universiteit Utrecht en Hogeschool Utrecht. Het plangebied is een weiland met een lager peilniveau dan de Cambridgelaan.

3.5 Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied is beperkt. Het plangebied is binnen de afrastering van de weide niet toegankelijk, buiten de afrastering heeft het een openbaar karakter. Aan de noordzijde ligt de Cambridgelaan met een ontsluitingsfunctie en een breed profiel. Op het perceel zijn geen bomen of struiken aanwezig. De bomen langs (het verlengde van) de Zandlaan liggen buiten het plangebied en worden niet aangetast. Rondom het plangebied liggen, zoals hiervoor al aangegeven, hoofdzakelijk sloten.

Langs het plangebied ligt een belangrijke verbinding. Het verlengde van de Zandlaan aan de zuidzijde van het gebied is ingericht als fietspad. De route is een belangrijke recreatieve route voor fietsers, hardlopers en wandelaars. Daarnaast is het een belangrijke groene verbinding, onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Het weiland aan de zuidzijde van het plangebied wordt ontsloten via de Bolognalaan.

3.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied is aan de noordzijde aangesloten op het netwerk voor autoverkeer van het USP door de Cambridgelaan. Het verlengde van de Zandlaan (aan de zuidzijde) is alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Grote delen van de Cambridgelaan hebben aan zowel de noord- als zuidzijde fietspaden. Het voetpad bevindt zich aan de noordzijde van weg. De dichtstbijzijnde halte van de Uithoflijn (tram 22) is de halte 'Utrecht, Heidelberglaan'. Deze halte ligt op ongeveer 300 meter lopen van het perceel.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Proces nieuwbouw High Five Utrecht

De Universiteit Utrecht en de Stichting Studentenhuisvesting (SSH) hebben een overeenkomst gesloten met als doel de haalbaarheid van een studentencomplex aan de Cambridgelaan in het USP te onderzoeken. De betrokken partijen zijn deze samenwerking aangegaan omdat het plangebied een kansrijke locatie is voor de vestiging van een vijfde studentenwooncomplex van SSH op het USP.

Besloten is om de nieuwbouw in het USP verder uit te werken en de daarvoor benodigde stappen te zetten, conform het Utrechts Plan Proces. Een daarvan is de uitwerking van de 'Bouwenvelop High Five'. SSH, Jebber BV, gemeente Utrecht en de Universiteit Utrecht hebben gezamenlijk een bouwenvelop opgesteld en hiermee ingestemd. De bouwenvelop en het Voorontwerp (VO) vormen de basis waarop dit bestemmingsplan is opgesteld.

4.2 Functies

Het wooncomplex bestaat uit een U-vormig gebouw met een plint/begane grondlaag en daarboven 5 bouwlagen, met op de uiteinden twee torens met 16 extra bouwlagen. Onder het gebouw is een halfverdiepte kelder voorzien, hoofdzakelijk bestemd voor fietsparkeren en technische ruimten. Binnen het gebouw kan het volgende onderscheid in functies worden gemaakt:

- In de halfverdiepte kelder en plint zijn aanvullende functies voorzien.
- In de laagbouw tussen de twee torens zijn 5 bouwlagen/verdiepingen met onzelfstandige studentenwoningen voorzien.
- In de twee torens zijn 21 bouwlagen/verdiepingen met zelfstandige studentenwoningen voorzien.

Uitsluitend ter referentie en indicatie zijn hierna enkele afbeeldingen opgenomen die een impressie geven van de ruimtelijke inpassing van het nieuwe studentenwooncomplex.








4.2.1 Wonen (verdiepingen)

De Stichting Studentenhuisvesting (SSH) verhuurt ruim 18.000 studentenkamers en -woningen verspreid over 8 gemeenten in Nederland. Deze woningen zijn beschikbaar voor vaste en uitwisselingsstudenten. In de stad Utrecht huisvest de SSH ongeveer 13.000 studenten. De wachttijd voor een woning loopt hier uiteen van ongeveer 2 jaar voor een kamer in de omgeving van Utrecht tot meer dan 5 jaar voor een zelfstandige woning in Utrecht zelf.

De vraag naar studentenwoningen stijgt. In de komende 8 jaar wordt in Utrecht een stijging in aantal van ongeveer 3.800 studenten verwacht. Dat zal naar verwachting leiden tot een extra woningvraag van 400 tot 1.900 kamers tot 2025. Ook zal de vraag naar tijdelijke woonruimte door uitwisselingsstudenten naar verwachting toenemen met ruim 300 kamers. Met het wooncomplex High Five op het USP kan een groot deel van deze stijgende vraag worden opgevangen.

In het wooncomplex zijn ruim 900 studentenwoningen voorzien, waarvan ongeveer 700 zelfstandig en ongeveer 200 onzelfstandig. Onzelfstandig houdt in dit geval in dat per 9, 10 of 11 studentenkamers een gemeenschappelijke keuken en woonkamer aanwezig is (op dezelfde verdieping). Daarbij zijn globaal de volgende gebruiksoppervlaktes aan de orde:

- Ongeveer 19,5 m^2 voor de zelfstandige studentenwoningen;

- Ongeveer 15,0 m^2 voor de onzelfstandige studentenwoningen;
- Ongeveer 40 m^2 per gemeenschappelijke woonkeuken.

Binnen High Five worden minimaal 10 studentenwoningen (waarvan 5 zelfstandig en 5 onzelfstandig) gerealiseerd, bestemd voor specifieke doelgroepen (zoals bijvoorbeeld mindervaliden). Deze woningen krijgen gebruiksoppervlaktes van ongeveer 30-35 m^2.

4.2.2 Aanvullende functies (plint en kelder)

In de plint van het wooncomplex worden functies voorzien die ontmoeting, samenleving en gemeenschapsvorming stimuleren. De voorzieningen in de plint zullen deels alleen beschikbaar zijn voor bewoners van High Five en deels toegankelijk zijn voor andere bewoners en gebruikers van het USP.

In hoofdzaak gaat het in de plint om de volgende functies:

- In de oostelijke hoek circa 780 m^2 sportfaciliteiten voorzien (aan de zijde van de Cambridgelaan);
- In de noordwestelijke hoek circa 490 m^2 horeca voorzien (aan de zijde van de Cambridgelaan);
- Tussen de sportfaciliteiten en horeca is in de plint een ruime onderdoorgang (circa 19,5 meter breed) in de plint voorzien, ten behoeve van de hoofdontsluiting en toegang tot de halfverdiepte kelder en de binnentuin;
- In het zuidwestelijke deel van de plint zijn primair voorzieningen ten behoeve van de woonfunctie c.q. studentenwoningen voorzien, te weten een wasserette, een ruimte met postbussen en diverse gemeenschappelijke ruimten (onder andere woonkamer, vergader-, studie- en stilteruimten).
- Het inkoopstation en trafo zal in verband met de eisen van de netbeheerder aan de locatie en de bereikbaarheid in 1 van de gevels van de plint komen.

In hoofdzaak geldt dat de algemeen toegankelijke functies in de plint langs de Cambridgelaan worden gesitueerd (sport en horeca) en dat de voorzieningen voor enkel de bewoners in het daarachter liggende deel van de plint komen.

In de halfverdiepte kelder is primair stallingsruimte voor fietsen (en motoren/scooters) voorzien, met daarnaast techniekruimten (onder andere voor het WKO-systeem) en de keuken- en toiletruimte voor de horecafunctie.

4.3 Ruimtelijk

4.3.1 Plangebied & Stedenbouwkundig plan De Uithof

Een eerste stedenbouwkundig plan voor dit gebied is eind jaren vijftig gemaakt. Eind jaren tachtig is een stedenbouwkundig plan c.q. Masterplan voor De Uithof gemaakt, dat uiteindelijk in 2010 is vertaald naar een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan vormt het kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het USP en de basis voor de beoordeling van bouwplannen.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het concentreren van bebouwing in hoge dichtheid binnen een aantal bebouwingsclusters. Buiten de aangewezen bebouwingsclusters is geen bebouwing toegestaan. Dit geeft de mogelijkheid om het landschap rond het USP te behouden en zichtbaar te houden. Het stedenbouwkundig ontwerp van het USP is bovenop het oorspronkelijke slagenlandschap ontworpen. Hierbij zijn landschappelijke elementen zoals bijvoorbeeld het fort, de Hoofddijk en watergangen zorgvuldig ingepast. Het landschap loopt door tussen de bebouwingsclusters, waardoor het oorspronkelijk landschap nog duidelijk herkenbaar is. Dit is onder andere het geval binnen het plangebied.

4.3.2 High Five & Omgevingsvisie USP

Zoals al in paragraaf 2.3.2.3 Gebiedsbeleid: Omgevingsvisie USP 2040 is beschreven, is voor het Utrecht Science Park een Omgevingsvisie opgesteld. De ambities en toekomstvisie voor het USP uit de Omgevingsvisie zijn gebruikt voor het vastleggen van de uitgangspunten voor High Five. Specifiek voor de ruimtelijke structuur in en rondom het plangebied zijn vanuit de Omgevingsvisie de hierna benoemde overwegingen en conclusies relevant.

Het ruimtelijk concept van het USP bestaat uit een aantal grotere, helder afgebakende bebouwingsclusters. Vanwege de wens om te groeien wordt er binnen de bebouwingsclusters in hoge dichtheid bebouwd. Buiten de clusters staan enkele individuele gebouwen in het groen. Het bouwvlak van de High Five staat buiten de clusters en wordt gezien als een individueel gebouw. Alle individuele bebouwing is gesitueerd langs twee belangrijke assen in het USP: de Universiteitsweg en de Cambridgelaan. Al in het eerdergenoemde Masterplan (van Koolhaas/Zaaijer) was voorzien in een

reeks gebouwen langs deze assen. Het bouwvlak van deze gebouwen is afgestemd op het open houden van zichtrelaties naar het landschap. De bebouwing sluit aan op de typologie van bestaande complexen: bebouwing met een compacte footprint en hoge accenten.

In het USP is ruimte voor functies die het kenniscentrum versterken. Het toevoegen van woningen is alleen mogelijk voor doelgroepen met een binding met het USP, zoals bijvoorbeeld woningen voor studenten.

De bebouwingsclusters en individuele gebouwen buiten de clusters bevinden zich in een groenblauw raamwerk. Het groen en het landschap loopt hier niet om de stad heen, maar dwars door het USP. Dit biedt de mogelijkheid om stad en land beter te verbinden en het landschap voor de gebruikers en bewoners van USP en voor de mensen uit de stad dichterbij te brengen. Het wooncomplex High Five ligt in Parkzone Zuid. Dit gebied bestaat uit het gebied tussen de Cambridgelaan, Sorbonnelaan/A27, hoofdwatergang ten zuiden van Toulouselaan en Bolognalaan.

De zone aan de zuidzijde van de Cambridgelaan vormt een overgangszone tussen het dichtbebouwde Centrum cluster en het open landschap aan de zuidzijde. Een kenmerk is de afwisseling van open weides, bosschages en lanen en grote gebouwcomplexen. Levendigheid en rust is hierbij een belangrijke waarde. Zowel voor het gebied zelf als voor de omgeving. In het parkgebied zijn verschillende landschappelijke en cultuurhistorische structuren aanwezig, zoals de Zandlaan en het Biologenbosje. Het bijzondere aan deze structuren is dat zij veelal een relatie leggen tussen het landschap en het Centrumcluster en daarmee het landschap en de biodiversiteit het USP intrekken.

In de Omgevingsvisie zijn voor de Parkzone Zuid de volgende waarden onderscheiden:

- Verbindende structuren met het landschap: verkaveling- en slotenpatroon, Zandlaan, Hogebospad.
- Panoramisch zicht op Landgoederen van Amelisweerd en vice versa.
- Zandlaan (en het verlengde daarvan) als vliegroute voor vleermuis.

Daarbij zijn voor het landschap/Parkzone Zuid de volgende ambities aan de orde:

- Het behouden en versterken van het landschap in en om het USP.
- Het meer toegankelijk maken van het landschap, zowel voor gebruikers van het USP als voor bewoners uit omliggende buurten en gemeenten. De groene ruimte heeft verblijfs- en ontmoetingskwaliteit, zonder 'tuinachtig' te zijn.
- Het behouden en versterken van de biodiversiteit in en om het USP.
- Parkachtige overgangszone tussen groen campusterrein (binnen rode contour) en het landschap (buiten rode contour).
- Vergroten van de recreatieve waarde van het groen/landschap tussen de bebouwing voor alle gebruikers.
- Gebouwen staan als losse eenheden ín het groene landschap.

Voor de genoemde waarden geldt allereerst dat het plan voor High Five wordt ingepast/is afgestemd op het bestaande verkavelings- en slotenpatroon, waarbij (het verlengde van) de Zandlaan als verbindend structuurelement ongemoeid wordt gelaten. Daarnaast is het bouwvlak bepaald aan de hand van belangrijke zichtlijnen, met als doel om vanaf de Cambridgelaan de relatie met het open landschap van Amelisweerd te behouden.

Ten aanzien van de ambities geldt dat voor de buitenruimte rondom High Five nadrukkelijk wordt ingezet op een groene inrichting met verblijfs- en ontmoetingskwaliteit, in een (campus)parkachtige setting. De recreatieve waarde wordt daarbij vergroot door onder andere de voorziene buitensportzone, de aanleg van voetpaden en de beoogde recreatieve voorzieningen als een moestuin en jeu de boules baan. Het geprojecteerde bouwvlak van High Five beoogt compacte en intensieve bebouwing in het plangebied, waarbij de afstand tot de naastgelegen wooncomplexen zorgt dat de individualiteit wordt benadrukt.

4.3.3 Buitenruimte High Five

Voor de inrichting van de buitenruimte kan onderscheid worden gemaakt in drie delen:

- De Cambridgelaan: de laan waar vandaan het complex zal worden ontsloten voor voetgangers, fietsers en autoverkeer en waar een functiestrook (zie paragraaf 4.4.7) wordt gerealiseerd.
- Het Campuspark: het groene gebied rond de High Five dat het karakter van een publiek park krijgt.
- De binnentuin die een verbinding vormt tussen de hoofdentree van het gebouw aan de Camebridgelaan en het Campuspark. De binnentuin geeft toegang tot alle entrees/voorzieningen en biedt ontmoetingsruimte voor primair de bewoners van High Five.

De Cambridgelaan is nu ingericht als 50 km/uur weg met vrijliggende fietspaden en een voetpad aan de noordzijde. Aan deze laan zijn meerdere ontwikkelingen voorzien (zoals de nieuwbouw van de ISU en RIVM) ook is er in de Omgevingsvisie een knip voorzien, zodat deze laan kan worden omgevormd tot een fietsstraat. De planvorming voor de herinrichting van de Cambridgelaan is nog niet gestart. Bij de herinrichting zullen de logistieke functies voor de High Five worden meegenomen. Gedacht wordt aan een volgende opzet:

- Een functiestrook langs de Cambridgelaan met de toegang tot de entreezone van High Five, parkeerruimte voor laden/lossen en mindervaliden en opstelruimte voor hulpdiensten (met name de brandweer) en ondergrondse afvalcontainers.
- Tussen de functiestrook en de rest van het plangebied wordt de bestaande watergang grotendeels gehandhaafd en alleen onderbroken/gedempt ten behoeve van de entreezone.
- De entreezone sluit aan bij de onderdoorgang in de plint en omvat in hoofdzaak hellingbanen ten behoeve van voetgangers en fietsers.

Het gebied rond de High Five blijft zoveel mogelijk onderdeel van het landschap en behoort tot het Campuspark. Voor dit Campuspark zijn in de omgevingsvisie de ingrediënten benoemt. Het publieke park zal bestaan uit een combinatie van recreatie, natuur, landschap en weide. Voor het gebied rond de High Five zal door de Universiteit Utrecht een inrichtingsplan worden opgesteld. In dit gebied is ruimte voor:

- Waterberging/-compensatie passend bij de bestaande landschappelijke structuren.
- Recreatieve voorzieningen zoals een moestuin, kleinschalige sport- en speelvoorzieningen voor studenten, ruimte om te zitten en recreëren in het groen.
- Het gebied wordt parkachtig ingericht met groen, bomen en natuur passend bij de bestaande landschappelijke- en natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden.
- In het Campuspark kunnen weides blijven bestaan en kan een calamiteitenroute voor hulpdiensten worden gerealiseerd, mits deze op landschappelijke wijze is ingericht.
- Uiteraard betekent de parkachtige setting ook dat de verschillende onderdelen in de buitenruimte verbonden zijn via voetpaden. Buiten deze paden wordt voor de overige functies in de buitenruimte zo min mogelijk verharding toegepast (met uitzondering van het terras).
- In het Campuspark is onder voorwaarden een terras mogelijk ten behoeve van de horeca in de High Five. Dit terras moet zorgvuldig worden ingepast in het park.

4.3.4 Opgaven en compensatiemaatregelen

In paragraaf 5.11 Natuurbescherming is ingegaan op het beleidskader voor natuur in de stad zoals dat in het Groenstructuurplan is vastgesteld. De in het Groenstructuurplan geformuleerde ambities zijn betrokken bij de totstandkoming van het plan om een woonfunctie in het plangebied van dit bestemmingsplan te realiseren. Het betreft vooral de eis dat vanuit High Five op een afstand van 200 meter of minder een groene plek in de vorm van een park of groenstrook beschikbaar moet zijn. Gelet op de voorgenomen groene inrichting van de buitenruimte zoals hiervoor beschreven, wordt aan deze eis voldaan.

Vanuit water ligt er een wettelijk opgave om het te dempen water, de toename aan verhard oppervlak en versnelde waterafvoer te mitigeren en te compenseren. Dit is uitgewerkt in 5.13 Water en Klimaatadaptatie en de bijbehorende Waterparagraaf in Bijlage 10. Gezien het voorgaande moet voor de bouw van het wooncomplex alleen compensatie plaatsvinden vanuit de wateropgave.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Bereikbaarheid

Het plangebied is aan de noordzijde aangesloten op het netwerk voor autoverkeer van het USP door de Cambridgelaan. Het Oxfordpad (het verlengde van de Zandlaan aan de zuidwestzijde van het plangebied) is alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Aan de zuidzijde van de Cambridgelaan ligt ter hoogte van High Five een fietspad, aan de noordzijde liggen een fietspad en een trottoir.

Er zijn diverse bushaltes in het USP. De dichtstbijzijnde halte van is de halte 'Utrecht, Heidelberglaan'. Deze halte ligt op ongeveer 300 meter lopen van het perceel. Hier is ook de dichtstbijzijnde tramhalte van de eind 2019 in gebruik genomen tramlijn 22.

Een goede bereikbaarheid is van groot belang voor de woonfunctie van High Five. Er lopen verschillende trajecten om de bereikbaarheid van het USP op korte en langere termijn te verbeteren. In het programma U Ned (zie programma-uned.nl) wordt bijvoorbeeld gekeken naar de verbetering van de OV-verbindingen en de (regionale) fietsstructuur. Ook binnen het proces van de

eerdergenoemde Omgevingsvisie voor het USP is veel aandacht voor de verdere uitwerking van verkeerskundige ambities op en rond het USP: onder andere een autoluw centrum, versterking van de voet- en fietspadenstructuur, meer ruimte en veiligheid voor fietser & voetganger en het anders organiseren van het auto parkeren.

In de Omgevingsvisie voor USP is het voornemen opgenomen om de Cambridgelaan in de toekomst te transformeren naar een fietsstraat waar de auto te gast is. De Cambridgelaan krijgt daarbij een smaller profiel, een meer informele, groene inrichting en wordt middels een zogenaamde 'knip' doodlopend voor doorgaand autoverkeer. Bij de inrichting van de buitenruimte van de High Five is al zoveel mogelijk rekening gehouden met deze ambities. Dit houdt onder andere in dat het bestaande fietspad aan de zuidzijde van de Cambridgelaan niet hoeft te worden behouden, maar kan worden ingezet voor het realiseren van de herinrichting en de eerdergenoemde entreezone van High Five. De ligging, locatie en het gebruik van nu nog separaat over de Cambridgelaan verspreide (nuts)functies als afvalcontainers, laad- en losplekken en parkeren voor elektrische voertuigen en mindervaliden zullen integraal en in samenhang met elkaar onderzocht moeten worden en waar mogelijk geoptimaliseerd worden. Die onderzoeken moeten nog plaatsvinden. Uitgangspunt voor de buitenruimte van de High Five is dat deze toekomstige oplossingsrichtingen niet onmogelijk moet maken.

4.4.2 Mobiliteitsanalyse

De autobereikbaarheid van het USP is in de spitsen uiterst kritisch en vooral de kruispuntbelastingen binnen het gebied zijn cruciaal voor de doorstroming van het verkeer. Voor het project High Five c.q. dit bestemmingsplan geldt dat er geen nieuwe autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd (zie ook hierna). Het autoverkeer van en naar de High Five beperkt zich tot logistieke stromen, deelautobewegingen en autobewegingen van bezoekers van de studenteneenheden.

Bezoek aan woningen, en dus ook aan studentenwoningen, gebeurt hoofdzakelijk in de avond, met de hoogste parkeervraag op zaterdagavond, op die momenten dat er ruimte is in het netwerk en in het parkeeraanbod. De verkeersgeneratie en de extra druk op de bestaande auto-infrastructuur als gevolg van de High Five is in de maatgevende spitsperioden verwaarloosbaar. Doordat de toekomstige bewoners c.q. studenten in de regel dichter bij hun studielocatie komen te wonen, draagt het initiatief mogelijk zelfs positief bij aan het beperken van de groei van de dagelijkse pendel van studenten tussen het Utrecht Science Park en de stad/regio.

4.4.3 Fiets en voetgangers

Utrecht geeft prioriteit aan de fietser en de voetganger. Dat betekent ook dat gemeente Utrecht waarde hecht aan veiligheid voor de fietser en voetganger. De locatie van High Five is met de fiets goed te bereiken via de Cambridgelaan. De Cambridgelaan heeft in de huidige situatie ter hoogte van High Five aan de noord- en zuidzijde fietspaden en aan de noordzijde een trottoir c.q. voetpad.

In de toekomstige situatie wordt de Cambridgelaan prettiger voor fietsers en kan mogelijk het fietspad aan de zuidzijde van de Cambridgelaan weggehaald worden. Met de voorgenomen herinrichting van de Cambridgelaan als fietsstraat blijft echter nadrukkelijk sprake van een goede ontsluiting/bereikbaarheid van het plangebied voor fietsers.

Voor voetgangers geldt dat de dichtstbijzijnde OV-haltes (aan de Heidelberglaan) zijn te bereiken via de doorsteken Coïmbrapad en Bisschopsteeg. Om het gebruik van OV te stimuleren is voor voetgangers van en naar High Five een veilige oversteek van de Cambridgelaan richting deze doorsteken voorzien.

4.4.4 Parkeren auto

Het autoparkeren binnen het plan is in de planvoorbereiding getoetst aan het op dat moment geldende parkeerbeleid, te weten de 'Nota Stallen en Parkeren', vastgesteld op 22 maart 2013 door de gemeenteraad, inclusief het 'Addendum Nota parkeernota fiets en auto' dat door de gemeenteraad op 28 maart 2019 is vastgesteld.

Intussen heeft de gemeenteraad van Utrecht de geactualiseerde parkeervisie en -normen vastgesteld. Op de parkeernormen voor de categorie 'geoormerkte studentenwoningen' heeft dit geen effect. Voor dit type woningen blijft de parkeernorm 0,1 parkeerplaats per eenheid, welke zowel de parkeervraag voor de studenten als hun bezoek omvat. De norm is zo laag, omdat het voor studenten aannemelijk is dat zij geen auto bezitten. Zij hebben (doorgaans) weinig geld, geen kinderen, geen gezin en geen werk waar een auto voor nodig is. Wel hebben zij een OV-kaart en wonen en studeren in het Utrecht Science Park. Een lage norm is daarmee logisch.

Het parkeerbeleid biedt enkele mogelijkheden om af te wijken van de parkeereis, te weten:

- Realiseren van extra fietsparkeervoorzieningen;
- Aanbieden van deelauto's;
- Voorzien in bestaande parkeercapaciteit.

Op basis van het voorgaande is voor High Five een parkeeronderbouwing opgesteld, zie Bijlage 9. De belangrijkste conclusies in deze onderbouwing luiden als volgt:

- *De Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto van de gemeente Utrecht bieden de mogelijkheid om middels de inzet van deelauto's af te wijken van de parkeereis. Echter, omdat de parkeernorm alleen betrekking heeft op bezoekers parkeren zijn wij van mening dat rekenkundig geen beroep kan worden gedaan op deze afwijkingsgrond.*
- *10% van de parkeervraag kan worden gesubstitueerd, omdat er ruim voldoende fietsparkeerplaatsen in het plan zijn voorzien. Dit betekent dat de resterende parkeerbehoefte 83 parkeerplaatsen bedraagt.*
- *Conform de Beleidsregels Parkeernormen Fiets en Auto van de gemeente Utrecht wordt voor zowel auto als fiets parkeren aan de parkeereis voldaan. Hiertoe dient, voor het auto parkeren, wel gebruik te worden gemaakt van de restcapaciteit van parkeerterrein P4 aan de Helsinkilaan. Dit parkeerterrein valt formeel gezien niet binnen de acceptabele loopafstand voor bezoekers, echter (gelet op het voornemen van de gemeente om alle parkeercapaciteit op het Utrecht Science Park optimaal te benutten) is deze overschrijding (vanuit de doelgroep bezien) niet buitenproportioneel.*
- *Wel is het dringende advies om samenwerking te zoeken met het naastgelegen 'Johannagebouw' om daar: óf het aantal deelauto's uit te breiden, óf een regeling te treffen zodat bewoners van High Five ook gebruik kunnen maken van de daar aanwezige deelauto's (eventueel in combinatie met MAAS-maatregelen). Het is in praktijk namelijk niet aannemelijk dat geen van de 921 studenten over een auto zal (willen) beschikken.*

Note: het bestemmingsplan maakt inmiddels 925 studentenwoningen mogelijk. Dit maakt de conclusies in Bijlage 9 niet anders.

Uit de parkeeronderbouwing volgt daarmee dat de auto parkeervraag wordt opgelost door middel van extra fiets parkeerplekken in combinatie met het gebruik van vrije autoparkeerplaatsen in de nabijheid van High Five (op het maatgevende dagdeel). Realisatie van extra c.q. nieuwe parkeerplaatsen is daarom niet nodig. Daarnaast wordt aanvullend ingezet op deelmobiliteit, waarbij voor High Five de combinatie wordt gezocht met het naastgelegen studentencomplex Johanna. In de Johanna zijn momenteel 4 deelauto's beschikbaar voor de 655 bewoners van het complex. Gedacht moet worden aan uitbreiding van aantal (en/of type) deelauto's, óf een regeling te treffen zodat bewoners van High Five ook gebruik kunnen maken van de daar aanwezige deelauto's. Omdat geen inzicht is in het gebruik van de deelauto's bij het Johannagebouw, moeten hierover nog nadere afspraken worden gemaakt.

4.4.5 Parkeren fiets

Het complex krijgt een collectieve fietsenstalling op eigen terrein en moet, om het gebruik van de fiets te stimuleren, in kwantiteit en kwaliteit (locatie, toegankelijkheid, helling etc.) voldoen aan de uitgangspunten zoals beschreven in het geldende parkeerbeleid. De fietsenstalling moet voorzien in de parkeervraag van de bewoners en de bezoekers van de woningen en de voorzieningen (sport en horeca) in de plinten. Deze fietsparkeervraag bedraagt in totaal 1.180 plekken en is berekend op basis van de fietsparkeernormen die eind 2021 zijn vastgesteld.

Het fietsparkeren binnen het plan is tijdens de planontwikkeling getoetst aan het op dat moment geldende parkeerbeleid, de 'Nota Stallen en Parkeren', vastgesteld op 22 maart 2013 door de gemeenteraad, inclusief het 'Addendum Nota parkeernota fiets en auto' dat door de gemeenteraad op 28 maart 2019 is vastgesteld. Intussen heeft de gemeenteraad van Utrecht de geactualiseerde parkeervisie en -normen vastgesteld. Op de parkeernormen voor bewoners van 'geoormerkte studentenwoningen' heeft dit geen effect. Het parkeerbeleid schrijft voor woningen kleiner dan 50 m2 een gemeenschappelijke bergruimte voor van 1,5 m2 per eenheid. Omgerekend naar fietsparkeerplaatsen komt dit uit op 1 fietsparkeerplaats per studentenwoning. Daarnaast moet voorzien worden in de parkeerbehoefte van bezoekers per fiets. In het recent vastgestelde beleid is een norm opgenomen voor bezoekersparkeren van 0,5 fietsparkeerplaats per woning voor de eerste 20 woningen en 0,25 voor ieder woning daarboven. Verder maakt High Five gebruik van de mogelijkheid om 15% extra fietsparkeerplaatsen aan te leggen ten koste van de autoparkeereis. Voor de horeca en de sportvoorzieningen in de plinten zijn op basis van de normen in totaal nog eens 153 fietsparkeerplaatsen nodig.

Echter, omdat de vraag naar fietsparkeerplaatsen van deze functies niet gelijktijdig plaatsvindt, kan optimalisatie plaatsvinden door middel van dubbelgebruik. Wanneer daarmee rekening gehouden wordt, bedraagt de fietsparkeereis van alle gezamenlijke functies in de High Five nog 1.180 plekken. Dat is het aantal fietsparkeerplaatsen dat ten minste gerealiseerd moet worden.

Functie / doelgroep	Aantal	Norm	Parkeereis	Aanwezigheid maatgevende moment: werkdag avond	Parkeereis werkdagavond
Bewoners	925	1 pp./woning	925	90%	832,5
Compensatie autoparkeren bezoekers	15% van autoparkeereis	1,5 fietspp. vervangt 1 autopp.	21	80%	16,8
Bezoekers woningen	20	0,5 voor de eerste 20 woningen	10	80%	8
Bezoekers woningen	905	0,25 vanaf de 21e woning	226,25	80%	181
Sport	780	4,9 / 100m2 BVO	38,22	100%	38,22
Horeca	490	23,5 / 100m2 BVO	115,15	90%	103,635
		NETTO PARKEEREIS	1336		1180

Note: bovenstaande actuele berekening wijkt net iets af van de iets globalere berekening in Bijlage 9 uit 2021, maar dat maakt de conclusie dat er voldoende fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd niet anders.

4.4.6 Verkeersveiligheid

Door de vestiging van High Five neemt het aantal fietsers en voetgangers en daarmee de druk op de infrastructuur rondom de locatie toe, vooral in de ochtendspits, wanneer studenten veelal lopend naar studielocaties op het USP zullen vertrekken. Tijdens de 2-uurs ochtendspits maken circa 1.000 motorvoertuigen gebruik van de Cambridgelaan.

Om de studenten veilig de Cambridgelaan te laten oversteken wordt een veilige en voor mindervaliden toegankelijke oversteek gemaakt als onderdeel van de ontwikkeling. Het is de ambitie om de Cambridgelaan op termijn te 'knippen' voor doorgaand verkeer en af te waarderen naar een weg waar de auto te gast is en waar meer ruimte komt voor fiets en voetganger (zie ook de Omgevingsvisie USP). Deze afwaardering leidt tot een afname in verkeersintensiteiten, draagt bij aan het gewenste verblijfsklimaat en heeft positieve effecten op de oversteekbaarheid en verkeersveiligheid.

4.4.7 Goederenvervoer/functiestrook

Zoals hiervoor is aangegeven, is ter hoogte van High Five een functiestrook aan de Cambridgelaan voorzien (tijdelijk tot aan de herinrichting).

De voorzieningenstrook zal voorzien in minimaal 5 laad- en losplekken (plus 2 MIVA parkeren, 8 ondergrondse containers en een brandweeropstelplek). Voor het aantal laad- en losplekken is geen norm, maar is berekend de parkeervraag per dag (op basis van rapportgegevens). De voorkeur gaat nog uit naar meer, zodat deze plekken eventueel kunnen worden omgevormd tot mindervalide parkeerplaats, als er vraag naar is. Deze strook beslaat niet de volledige lengte van de Cambridgelaan ter hoogte van het plangebied, maar wordt ook onderbroken ten behoeve van onder andere de entreezone van High Five.

Met het realiseren van de functiestrook wordt voorkomen dat tijdelijk parkerende voertuigen de doorstroming en verkeersveiligheid op de Cambridgelaan nadelig beïnvloeden. De geambieerde herinrichting van de Cambridgelaan biedt op termijn kansen om het laden en lossen van de panden aan de Cambridgelaan anders vorm te geven. Meer in gezamenlijkheid en meer passende bij het verblijfskarakter. Hoe dit precies vorm moet krijgen is op dit moment nog niet duidelijk. Uitgangspunt voor de buitenruimte van de High Five is dat deze toekomstige oplossingsrichtingen niet onmogelijk moet maken.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken welke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. wordt aangegeven welke activiteiten altijd m.e.r.-plichtig zijn. Bij de activiteiten die in lijst D van die bijlage genoemd worden moet beoordeeld worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit deze m.e.r.-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een m.e.r. moet worden opgesteld.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet afzonderlijk gepubliceerd te worden.

Plansituatie

Op grond van artikel 2, lid 5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet echter ook in 'overige gevallen' bekeken worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (de vormvrije m.e.r.-beoordeling). Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Utrecht) een besluit te nemen om voor het project wel of geen m.e.r.-procedure te volgen voor het project voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldingsnotitie) opgesteld. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is de conclusie dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er daarom geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te doorlopen. De gemeente heeft dan ook op 5 januari 2022 besloten om voor dit plan geen m.e.r.-procedure toe te passen (zie Bijlage 3).

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 2

Conclusie

Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen door de bedoelde ontwikkeling. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn gebouwen van de Universiteit Utrecht en de Hogeschool Utrecht aanwezig. De kortste afstand tussen deze onderwijsgebouwen/-functies en het bestemmingsvlak voor het wooncomplex bedraagt meer dan 50 meter, terwijl voor onderwijsfuncties een maximale richtafstand van 30 meter aan de orde is. Er zijn vanuit deze onderwijsfuncties c.q. 'bedrijfsactiviteiten' geen belemmeringen voor het plangebied en de daarin geprojecteerde woonfunctie.

5.4 Geluidhinder

Wettelijk kader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object – hiervoor kent de Wet geluidhinder "geluidgevoelige bestemmingen" zoals woningen, scholen, medische centra, ziekenhuizen, woonwagenstandplaatsen, etc.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn van toepassing bij het:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt);
- reconstrueren van wegen;
- bestemmen of wijzigen van gezoneerde industrieterreinen.

Plansituatie

In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd om het plan te toetsen aan de wettelijke eisen van de Wet geluidhinder, het lokale geluidbeleid en te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze akoestische onderzoeken betreffen wegverkeerslawaai en geluid vanwege buitenactiviteiten (zie Bijlage 7 en Bijlage 8. Hierna volgen de belangrijkste conclusies voor het plangebied.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied van de onderzochte bestemming ligt binnen de vanuit de Wet geluidhinder relevante geluidszone van de Cambridgelaan.

Om die reden is een akoestisch onderzoek inzake wegverkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- Cambridgelaan: de berekeningen geven aan dat vanwege het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden met maximaal 9 dB.
- Overige wegen: de geluidbelasting vanwege de overige gezoneerde wegen is lager dan de voorkeursgrenswaarden. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen bezwaren tegen de nieuwbouw.
- Volgens het beleid van de gemeente Utrecht moet voor de toekenning van een hogere waarde aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke geluideisen. Uit de berekeningen blijkt dat voor 118 wooneenheden 53 dB wordt overschreden. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eis dat op gebouwniveau ten minste 50% van de wooneenheden (inclusief MIVA-woningen) een geluidbelasting heeft van ten hoogste 53 dB na wettelijke aftrek.
- Aanvullend hierop wordt geadviseerd om in een vervolgonderzoek de geluidwering van de gevels van de wooneenheden af te stemmen op de gezamenlijke geluidbelasting (zonder wettelijke aftrek). Op deze manier worden de toekomstige bewoners/studenten optimaal beschermd tegen de geluidbelasting in de omgeving en wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Geluid vanwege buitenactiviteiten

- Rondom het woongebouw zijn in de buitenruimte terrassen en kleinschalige buitensportgelegenheden voorzien. Onderzocht is in hoeverre deze activiteiten tot geluidhinder voor de studentenwoningen in het plangebied en omliggende geluidgevoelige functies kunnen leiden. In de opgestelde onderzoeksnotitie is hierover het volgende geconcludeerd:
- De maximaal berekende geluidniveaus door het terras en sport tezamen bedraagt 58 dB(A) op de gevels van High Five en maximaal 48 dB(A) op de bestaande gevels. Bepalend is de avondperiode. Hiermee wordt de richtwaarde van 40 dB(A) voor de avondperiode met 18 dB en 8 dB overschreden bij respectievelijk de woningen in het High Five gebouw en de bestaande

woningen.
- Om een akoestisch acceptabel leefklimaat binnen het woongebouw High Five te garanderen van maximaal 30 dB(A) in de avondperiode is onderzoek nodig naar de geluidwering van de gevels. Met een te realiseren geluidwering van de maatgevende gevels boven het terras van minimaal 28 dB wordt voldaan aan de normwaarde van 30 dB(A) voor het binnenniveau. Ook maximale binnengeluidniveaus LAmax zullen met deze waarde voor de gevelwering voldoen aan de hieraan gestelde richtwaarden. De benodigde geluidwering van de gevel is bouwtechnisch haalbaar. Dit moet in een later stadium uitgewerkt worden.
- Het hoogst berekende geluidniveau ter plaatse van de overige gebouwen bedraagt 48 dB(A) in de avondperiode. Voor een binnenwaarde van 30 dB(A) is in dit geval een gevelwering van 18 dB noodzakelijk. Deze waarde wordt zonder meer gehaald in de bestaande moderne bouw.

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect geluid bezien geen onaanvaardbare belemmeringen voor de functie wonen op deze locatie. Voor alle studentenwoningen is de benodigde geluidwering van de gevel bouwtechnisch haalbaar. Daarmee kunnen ook de relatief hoge geluidbelastingen worden gemitigeerd. Voor dit plan is het nodig om, parallel aan de ruimtelijke procedure, een hogere waarde procedure voor de geluidbelasting als gevolg van de Cambridgelaan te doorlopen. Voor 118 woningen in High Five zijn hogere waarden van 54 tot maximaal 57 dB nodig. De procedure van het hogere waardenbesluit loopt gelijk op met die van het bestemmingsplan met gelijktijdige terinzage legging. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zal het college de benodigde hogere waarden verlenen.

5.5 Trillingen

Het project vormt gezien de voorgenomen woonfunctie geen bron voor trillingshinder. Het nieuwe woongebouw ligt op ongeveer 190 meter van de dichtstbijzijnde spoorlijn (de trambaan over de Heidelberglaan). Verder ligt de A27 op ongeveer 750 meter afstand en is trillingshinder van de overige omliggende wegen op voorhand uitgesloten. Om deze redenen zijn trillingseffecten voor het project uitgesloten.

5.6 Geur

De voorgenomen woonfunctie zal niet resulteren in geurhinder. Bovendien zijn in de omgeving van het plangebied geen relevante bronnen van geurhinder aanwezig.

5.7 Externe veiligheid

Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen wordt in de toelichting van het bestemmingsplan de relatie tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. Daartoe moeten in de eerste plaats risicobronnen geïnventariseerd worden. Vervolgens wordt een toets uitgevoerd aan de betreffende wet- en regelgeving.

De normen en richtlijnen voor de risico's van gevaarlijke stoffen zijn onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; voor transport over weg, spoor en water). Het Bevt geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. In het Bevt staan twee soorten risico's beschreven waarop normen en richtlijnen van toepassing zijn. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) geeft aan hoe groot de overlijdenskans is indien een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De wetgever beschouwt een overlijdenskans van eens in de miljoen jaar (aangeduid met 10^{-6}) voor nieuwe situaties als acceptabel. In de wetgeving is dit risico vertaald naar een afstandsnormering. Voor de afstand tussen de risicoveroorzakende activiteiten en kwetsbare objecten is die norm een harde grenswaarde. Voor de afstand tot beperkt kwetsbare objecten is die norm een richtwaarde waarvan mag worden afgeweken als daar een gegronde reden voor is. Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan op het overlijden van een groep mensen als gevolg van een calamiteit. Het Bevt verplicht ertoe in de toelichting van het bestemmingsplan het groepsrisico wordt beschreven en gemotiveerd. Voor het toetsen van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde oriëntatiewaarde. Dit is geen harde wettelijke norm maar een houvast om te toetsen of het groepsrisico acceptabel is al dan niet in combinatie met maatregelen voor de bestrijding van ongevallen.

In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risicoveroorzakende activiteiten. Uit deze inventarisatie blijkt dat er in de omgeving diverse risicobronnen aanwezig zijn. De locatie bevindt zich op ruim 400 meter van de rijksweg A27 op grotere afstand bevinden zich de doorgaande sporen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Indien zich een incident voordoet

waarbij onbedoeld giftige stoffen vrijkomen kunnen de effecten tot over de locatie reiken.

Voor zowel het spoor als de A27 geldt dat het plaatsgebonden risico ter hoogte van het plangebied lager is dan 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico legt hiermee geen beperkingen op voor het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het spoor tot het plangebied dragen de plannen niet bij aan de hoogte van het groepsrisico. Aangezien de afstand van het plangebied groter is dan 200 meter kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten zijn voldoende. Aanwezige personen zullen over het algemeen voldoende zelfredzaam zijn om zich in geval van een dreigende ramp in veiligheid te brengen. In het geval van een incident met giftige of schadelijke stoffen zal het advies zijn om binnen te schuilen en ramen en deuren te sluiten. Het is daarom belangrijk dat eventuele mechanische ventilatie kan worden afgesloten.

5.8 Niet Gesprongen Explosieven

In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Er is daarom een vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van Ontplofbare Oorlogsresten in het onderzoeksgebied 'Studentencomplex Campus Utrecht' uitgevoerd, zie Bijlage 15.

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de omgeving van het onderzoeksgebied tijdens de Duitse bezetting heeft gediend als oefenterrein voor Duitse troepen. Aan de hand van luchtfoto's is te zien dat een enkele springlocatie van militaire oefenactiviteit binnen de contouren van het onderzoeksgebied valt. Er is ook onderzocht of er naoorlogse bodemingrepen hebben plaatsgevonden, waardoor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten eventueel niet meer aannemelijk is. Vanaf de jaren zeventig is met de bouw van De Uithof gestart, waarbij aan de noordzijde van het onderzoeksgebied een weg (Cambridgelaan), sloot en ondergrondse kabels en leidingen zijn aangelegd.

De geplande werkzaamheden in het kader van de bouw van het nieuwe studentencomplex vinden plaats in onverdacht gebied waardoor geen vervolgonderzoek nodig is en de werkzaamheden op reguliere wijze kunnen worden uitgevoerd.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn, samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

In artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening moet houden met de effecten op de luchtkwaliteit. De Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor een aantal stoffen. Deze zijn in het algemeen strenger dan de in de wet Milieubeheer gehanteerde grenswaarden.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn voor fijnstof strenger dan de grenswaarden van de EU. De WHO stelt zelfs dat er géén veilige concentratie is aan te geven voor fijnstof; op grond van haalbaarheid heeft zij daarom een gezondheids-kundige advieswaarde vastgesteld voor PM_{10} en $PM_{2,5}$.

Stof	Grenswaarde EU	WHO-advieswaarden 2005	Toetsingsperiode
NO_2 (stikstofdioxide)	40 µg/m³	40 µg/m³	Jaargemiddelde
PM_{10} (fijnstof)	40 µg/m³	20 µg/m³	Jaargemiddelde
$PM_{2,5}$ (fijnstof)	25 µg/m³	10 µg/m³	Jaargemiddelde

WHO-advieswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de

wettelijke grenswaarden voor PM_{10} (20 µg/m³) en voor $PM_{2,5}$ (10 µg/m³). Deze motie is uitgewerkt in het Raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht - luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het Raadsbesluit.

Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Plansituatie

De luchtkwaliteit langs wegen in Nederland wordt gemonitord en berekend met de NSL-monitoringstool (conform het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)). De luchtkwaliteit wordt hierbij in beeld gebracht op toetspunten langs doorgaande wegen waar verkeersbewegingen uitstoot van luchtverontreinigende stoffen veroorzaken. Het maximale aantal verkeersbewegingen per weekdag als gevolg van High Five bedraagt 360 voertuigbewegingen.

Voor het dichtstbij het plangebied gelegen NSL-toetspunt geldt dat de concentratie NO_2 met 23,4 µg/m³ in 2020 en 15,1 µg/m³ in 2030 binnen de wettelijke grenswaarde blijft. De concentratie van PM_{10} blijft met 18,8 µg/m³ in 2020 en 16,5 µg/m³ bovendien binnen zowel de wettelijke grenswaarde als de advieswaarde van de WHO (2005). Voor $PM_{2,5}$ wordt in 2020 met 11,3 µg/m³ wel voldaan aan de wettelijke grenswaarde, maar nog niet aan de advieswaarde van de WHO (2005). Echter zal dit in 2030 met 9,2 µg/m³ wel het geval zijn.

Op basis van de genoemde verkeersgeneratie geeft een berekening met de NIBM-tool de volgende uitkomst:

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

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	360
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,25**
	PM_{10} in µg/m³	**0,06**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De berekende toenamen van 0,25 µg/m³ NO_2 en 0,06 µg/m³ PM_{10} zijn kleiner dan drie procent van de grenswaarden. Het plan draagt hierdoor niet in betekenende mate bij aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. Daar komt bij dat toevoeging van maximaal 0,06 µg/m3 voor $PM_{2,5}$ (worst case op basis van berekende toenamen van PM_{10}) niet leidt tot overschrijding van de WHO-advieswaarde-2005 voor $PM_{2,5}$. Bovendien neemt de gemeente, samen met de rijksoverheid en de provincies aanvullende maatregelen met het oog op verbetering van de luchtkwaliteit, waardoor de WHO-advieswaarde-2005 voor $PM_{2,5}$ versneld zal worden gerealiseerd. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eis dat een ontwikkeling niet in betekenende mate mag bijdragen aan de concentraties van stoffen waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen. Daarnaast wordt ruimschoots aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer voldaan. Voor het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen om het plan te realiseren.

5.10 Bodem en ondergrond

Kader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet worden getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

Bodembescherming

Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Dit speelt vooral bij bedrijfsmatige activiteiten of calamiteiten.

Bodemsanering

Ernstig verontreinigde locaties moeten worden gesaneerd als er ook sprake is van milieuhygiënische risico's. Bij immobiele verontreiniging in de bovengrond die zich niet kan verspreiden (zoals zware metalen en PAK) wordt uitgegaan van een zogenoemde functiegerichte benadering. Dit houdt in dat de kwaliteitseisen die aan de bodem worden gesteld afhankelijk zijn van de (toekomstige) bestemming van de locatie. Bij mobiele verontreiniging die zich via het grondwater kan verspreiden, wordt mede afhankelijk van de kosteneffectiviteit, zoveel mogelijk verwijdering van de verontreiniging nagestreefd. Een ander uitgangspunt is dat bij nieuw in te richten gebieden of terreinen hogere eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit dan bij milieuhygiënisch onvermijdbare saneringen in gebieden waar geen nieuwe inrichting plaats vindt. Bij nieuwe situaties ligt het criterium voor saneren bij ernstige verontreiniging.

Bodembeheer

Bij hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond wordt uitgegaan van het principe "wat schoon is moet schoon blijven" en "wat vies is mag niet viezer worden". Waar mogelijk wordt een verbetering van de kwaliteit nagestreefd, zodat de bodem duurzaam geschikt wordt voor elk gewenst gebruik.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning of een functiewijziging moet een bodemonderzoek volgens de NEN 5740 verricht worden. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of misschien zelfs een bodemsanering noodzakelijk is voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie.

De resultaten van het onderzoek moeten bij de in te dienen aanvraag omgevingsvergunning worden aangeleverd voor deze in behandeling wordt genomen. Hierbij moet worden aangetoond dat de grond ter plaatse geschikt is voor de uitoefening van de functie. In het gemeentelijk bodeminformatiesysteem is onderzocht of in het gebied ernstige gevallen van bodemverontreiniging aanwezig zijn.

- Relevante informatie uit bodeminformatiesysteem over historisch bodemgebruik;
- Zijn er in het plangebied verontreinigde locaties aanwezig;
- Aangeven wat bekend is van bodemkwaliteit, wat is gesaneerd, wat eventueel potentieel risico is vanwege huidig gebruik.

Plansituatie

Onderzoek

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied vastgesteld. Op basis hiervan is de conclusie dat de bodemkwaliteit de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

De resultaten van het verkennend onderzoek van 27 januari 2021, zie Bijlage 11, zijn hierna beschreven:

Grond

Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn in de bovengrond bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van plastic en baksteen. In het mengmonster van de zintuiglijke schone (boven)grond zijn licht verhoogde gehalten kobalt, kwik, lood en nikkel aangetoond. In het mengmonster bovengrond met zwakke baksteenbijmenging zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In de venige ondergrond zijn licht verhoogde gehalten molybdeen aanwezig.

Bij hergebruik van eventueel vrijkomende grond binnen gemeente Utrecht is geen aanvullend onderzoek nodig naar PFAS tijdens een partijkeuring. De aanwezigheid van plastic kan bij hergebruik beperkingen opleveren als dit een te hoog percentage is (zie Nota Bodembeheer 2017-2027).

Grondwater

In het grondwater is, behoudens een verhoogde concentratie aan barium ten opzichte van de streefwaarde, geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een concentratie boven de

streefwaarde. De verhoogde concentratie barium in het grondwater is vermoedelijk van natuurlijke oorsprong (verhoogde achtergrondconcentratie).

Overig
Op basis van de Nota Bodembeheer 2017-2027 is de toepassingseis voor grond kwaliteit landbouw/natuur (schone grond).

Het terrein ligt in de schone zone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2015). Dit betekent dat voor de aanpak of verplaatsing van grondwaterverontreiniging de gevalsgerichte aanpak van de Wet bodembescherming geldt. Bij aanleg van bodemenergiesystemen geldt geen dieptebeperking en kan worden aangesloten bij bestaande systemen in de directe omgeving. Op basis van de gemeten gehaltes in het grondwater zijn er geen beperkingen.

Ondergrond
Het plangebied is in de omgevingsvisie van de provincie Utrecht niet aangewezen als aandachtsgebied voor bodemdaling. Op basis van de indicatieve zettingsgevoeligheid is het specifieke terrein minder gevoelig voor zetting. Het terrein ligt wel een gebied met rivierkleiafzettingen met plaatselijk veenhoudende grond. Zeker in droge perioden kan door belasting van de bodem zetting daarom niet geheel worden uitgesloten. De nieuwbouw moet zodanig plaatsvinden dat dit niet leidt tot zetting van de bodem.

Geadviseerd wordt om voor de nieuwbouw niet alleen zandgrond toe te passen, maar zeker in groenstroken teelaarde en gezonde levende bodem met organische stof te behouden of te realiseren. Dit is ook goed voor het watervasthoudend vermogen van de bodem bij klimaatmaatregelen.

De ondergrond biedt kansen voor de duurzame energie (bodemenergie), waterberging (klimaatadaptatie), ruimte voor groen en ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen, parkeerkelders). Bij plannen voor benutting van de ondergrond wordt geadviseerd het ondergronds ruimtegebruik mee te nemen in het planontwerp, zodat meervoudig ondergronds gebruik geen belemmering of nadelige beïnvloeding op elkaar heeft.

Conclusie
De boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie zijn licht verontreinigd met zware metalen. Op basis van de analyseresultaten voor grond en grondwater kan de hypothese 'verdacht' worden aangenomen. De resultaten komen echter overeen met de verwachte bodemkwaliteit in dit gebied. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. De milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft geen consequenties voor wat betreft de geplande nieuwbouw.

Rekening houden met de fysische bodemkwaliteit is belangrijk om zetting te voorkomen. Een gezonde levende bodem biedt kansen voor biodiversiteit en het vasthouden van water. Inzicht in effecten van het gebruik van de ondergrond kan nadelige gevolgen beperken. De bodemkwaliteit levert geen beperkingen op om het studentencomplex te kunnen bouwen.

5.11 Natuurbescherming

Kader
Het plangebied ligt aan de rand van de stad, op de overgang van het Kromme Rijngebied naar de Utrechtse Heuvelrug. De ondergrond schetst een beeld van de ontstaansgeschiedenis: op het in de laatste ijstijd afgezette dekzand liggen een metersdik pak van veen- en kleilagen. Het veen is ontstaan door bosvorming op natte grond, de klei is in de loop van eeuwen door de Kromme Rijn afgezet. De bovenste laag is door agrarisch gebruik en gedeeltelijke vergraving sterk door de mens beïnvloed.

Natuurbescherming is in Nederland op nationaal niveau geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb beschermt planten en dieren. Het gaat daarbij om soorten die op Europees niveau bescherming genieten op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn, aangevuld met soorten die alleen op nationaal niveau beschermd zijn. De bescherming is geregeld via verbodsbepalingen en een zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren. Ook natuurgebieden vallen onder de reikwijdte van de Wnb, voor zover het gebieden betreft in het Natura-2000 netwerk. Tot slot beschermt de Wnb houtopstanden (voormalig Boswet).

Het beleid voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur, EHS) is vastgelegd in de Omgevingsvisie provincie Utrecht, waarvan de regels zijn vertaald in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Op gemeentelijk niveau vormen het Groenstructuurplan en de Utrechtse Soortenlijst de belangrijkste beleidskaders voor natuur in de stad. De hierin geformuleerde ambities zijn betrokken bij de totstandkoming van het plan om een woonfunctie in het plangebied van dit bestemmingsplan te realiseren.

Plansituatie en conclusies

Wet natuurbescherming: beschermde soorten

Een bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld, als op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan in de weg staat. Onderzoek naar beschermde soorten moet antwoord geven op de vragen of:

- In en rond het plangebied wettelijk beschermde soorten voorkomen;
- Het plan mogelijk leidt tot overtreding van verbodsbepalingen;
- Het aannemelijk is dat voor de beschermde soorten ontheffing kan worden verleend voor uitvoering van het plan.

Daarnaast moet het onderzoek inzicht geven in de eventueel noodzakelijk te treffen mitigerende of compenserende maatregelen.

Wet natuurbescherming: beschermde gebieden

Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt met een zogenaamde 'voortoets' bekeken of een passende beoordeling van dat plan moet worden gemaakt. Een passende beoordeling moet worden gemaakt als de waarschijnlijkheid of het risico bestaat dat het plan significante gevolgen heeft voor een of meerdere Natura 2000-gebieden (al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten). Het bestemmingsplan kan in beginsel alleen worden vastgesteld als er zekerheid bestaat dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast. Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-merplicht (art. 7.2a Wm). Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

Natuurnetwerk Nederland en groene contour

Als uitvoering van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de provincie Utrecht het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) vastgelegd in de Omgevingsvisie provincie Utrecht. In de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht zijn de regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen.

Bescherming van het NNN geschiedt via het 'nee, tenzij'- regime. Bij nieuwe ontwikkelingen in het NNN moet worden getoetst of per saldo sprake is van significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Wordt significante aantasting aangetoond, dan is de ontwikkeling niet mogelijk, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang én reële alternatieven ontbreken. De aantasting moet dan zoveel mogelijk worden beperkt. Is deze beperking onvoldoende om significante aantasting te voorkomen, dan is compensatie nodig.

Utrechtse soortenlijst

In de voormalige Flora en faunawet werden soorten beschermd die niet meer beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming, die per 1 januari 2017 in werking is getreden. Hieronder vallen diverse kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn. Deze soorten zijn in de Utrechtse soortenlijst genoemd.

De gemeenteraad heeft in de actualisatie van het Groenstructuurplan in 2018 besloten dat bij gemeentelijke ruimtelijke plannen de Utrechtse soortenlijst bij het onderzoek en ontwikkelingen wordt betrokken zodat de soorten zo goed mogelijk beschermd worden.

Bij ruimtelijke plannen van derden beveelt de gemeente nadrukkelijk aan om de Utrechtse soortenlijst mee te nemen in onderzoek en ontwikkelingen. Wanneer de Utrechtse soortenlijst niet wordt meegenomen in het plan of project, dan wordt dit gemotiveerd.

De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht. Zie https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/groen/.

Uitgevoerd onderzoek

De aanwezigheid van beschermde soorten en gebieden in en rond het plangebied is primair onderzocht door middel van een quickscan ecologie. Zie hiervoor het onderzoek dat is opgenomen als Bijlage 4. Het onderzoek betrof zowel veld- als bronnenonderzoek.

Wet natuurbescherming:beschermde soorten / Utrechtse soortenlijst

Uit het onderzoek blijkt dat het voorkomen van de beschermde soorten egel en (spits)muizen binnen het plangebied niet is uit te sluiten. Specifiek voor de watergangen geldt bovendien dat hier algemene amfibieën voor kunnen komen. Het gaat hierbij om de kleine watersalamander,

bastaardkikker, bruine kikker en gewone pad. Gezien de lage ligging van het plangebied en het gebrek aan schuilmogelijkheden worden overwinterende dieren hier echter niet verwacht. Voor deze soorten geldt bovendien een algemene vrijstelling binnen de provincie Utrecht.

In het plangebied komen geen jaarrond beschermde vogels voor. Aanwezigheid van niet-jaarrond beschermde vogels is echter niet uit te sluiten. In de omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieve broedplaatsen aanwezig voor deze vogels. Daarom zijn met de ontwikkeling geen negatieve effecten te verwachten.

Omdat in het plangebied geen bomen of gebouwen staan, zijn vaste verblijfplaatsen van vleermuizen uit te sluiten. De groenstructuur langs (het verlengde van) de Zandlaan kan wel een functie hebben als vliegroute voor vleermuizen. Bij de geplande ontwikkeling blijven deze bomen echter staan. Daarmee worden eventuele vliegroutes voor vleermuizen niet aangetast. Bovendien is in de omgeving van het plangebied voldoende foerageergebied aanwezig.

Het gebied heeft momenteel geen wezenlijke functie als leefgebied voor beschermde flora en fauna. In het plangebied komen bovendien geen soorten voor die op de Utrechtse Soortenlijst staan. De soortenbescherming van de Wet natuurbescherming staat uitvoering van het plan daarom niet in de weg. Wel dient bij de uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedende vogels in en rond het plangebied. Het wezenlijk verstoren van broedende vogels dient voorkomen te worden; hiervoor kan geen ontheffing worden verkregen.

Wet natuurbescherming:beschermde gebieden / Natuurnetwerk Nederland en groene contour

Het plangebied ligt op ruime afstand (>3 km) van beschermde natuurgebieden. Effecten van het plan op beschermde gebieden die betrekking hebben op enige vorm van fysieke aantasting of verstoring kunnen worden uitgesloten. Om mogelijke effecten als gevolg van stikstofdepositie in kaart te brengen is met Aerius een berekening van de stikstofdepositie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het plan niet leidt tot extra depositie op enig Natura 2000 gebied, zie de stikstofberekeningen in Bijlage 5 (gebruiksfase) en in Bijlage 6 (bouwfase).

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natuur Netwerk Nederland (NNN) en grenst daar ook niet direct aan. De dichtstbij gelegen NNN-gebieden zijn de landgoederen van Amelisweerd en Rhijnauwen, en landgoed Oostbroek op respectievelijk circa 400 meter en 1,1 km afstand. Het plangebied maakt eveneens geen onderdeel uit van de Groene Contour.

Negatieve effecten van het plan op de wezenlijke waarden en kenmerken en daarmee het functioneren van het NNN, kunnen worden uitgesloten.

Diervriendelijk bouwen

De biodiversiteit in steden staat onder druk. Daarom stelt de gemeenteraad bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden eisen aan de geschiktheid van de bebouwde omgeving als leefgebied voor dieren, onder de noemer "diervriendelijk bouwen". In de planontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven op basis van de volgende eisen uit de bouwenvelop:

- Bij de inrichting van de (openbare) ruimte rondom het gebouw worden door de universiteit inheemse planten, struiken en bomen toegepast die bijdragen aan de biodiversiteit.
- Verlichting in de buitenruimte wordt door de SSH en door de Universiteit tot een minimum beperkt en uitstraling van verlichting naar de groene structuren wordt zo veel mogelijk voorkomen.
- Treffen van maatregelen voor diervriendelijk bouwen en het behoud en ontwikkeling van lokale biodiversiteit, zoals het integreren van verblijfplaatsen in de ontwikkeling van gebouw-bewonende soorten fauna (nest- en verblijfplaatsen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen). Gezien de omvang van deze ontwikkeling vertaalt de opgave van Diervriendelijk Bouwen zich in dit geval tot het inbouwen van tenminste 25 nestkasten voor de gierzwaluw en een kraamverblijf voor de gewone dwergvleermuis. Dit wordt door de ontwikkelaar meegenomen bij het uitwerken van de bouwtekeningen.

5.12 Bomen

Binnen de grenzen van het plangebied van het bestemmingsplan staan geen bomen.

De dichtstbijzijnde bomen (buiten het plangebied) staan langs de Zandlaan en het verlengde daarvan (Oxfordpad). De planontwikkeling heeft geen effect op deze bomen en ze kunnen dan ook in het kader van de realisatie van het studentencomplex blijven staan. Daarnaast is nog van belang dat in de buitenruimte rondom High Five aanplant van nieuwe bomen is voorzien. De preciese locaties, type bomen en hoeveel bomen, zal door de Universiteit als eigenaar van de grond worden uitgewerkt in een inrichtingsplan.

5.13 Water en Klimaatadaptatie

Met de watertoets wordt beoogd de waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken waardoor het water een evenwichtige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. Een evenwichtige plaats houdt in dat in elk plan de negatieve effecten voor de waterhuishouding ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen -waar mogelijk- moeten worden voorkomen.

De resultaten van de watertoets zijn beschreven in Bijlage 10 Waterparagraaf. Deze waterparagraaf is opgesteld in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

Waterhuishouding

Het plangebied van High Five is omgeven door een stelsel van tertiaire watergangen. Indien er water wordt gedempt, als gevolg van de aanleg van een duiker met dam voor de entree van het gebouw, moet dit 1 op 1 worden gecompenseerd in oppervlaktewater binnen het plangebied.

Het plangebied ligt in het peilgebied Utrecht en Kromme Rijn met een flexibel peil van minimaal 0,51 m NAP en maximaal 1,32 m NAP. Ter hoogte van het plangebied is het gemiddelde peil +0,65 m NAP.

Wateropgave en watercompensatiemaatregelen

Uit de waterparagraaf (zie Bijlage 10) volgt dat door de toename van verhard oppervlak er compensatiemaatregelen genomen moeten worden. Bij het berekenen van de watercompensatie volgens de Keur moet 15% van de verharding als nieuw oppervlaktewater worden aangelegd. Bovendien mag een bui van 80 mm niet zorgen voor schade.

Op basis van onderstaande Wateropgave-tabel moet voor een toename van 4380 m² verhard oppervlak watercompensatie worden gerealiseerd binnen het plangebied. De compensatie kan worden opgelost in de vorm van berging of oppervlaktewater. Het is ook mogelijk om een combinatie te maken van beiden. Voor het plangebied gelden de volgende getallen, in berging 197 m³ of in oppervlaktewater 657 m², zie berekening in de Waterparagraaf.

Berekende wateropgave volgens de Keur

Onderdeel	Bestaande situatie in m²	Nieuwe situatie in m²	Afname / Toename verhard oppervlak m²
Groen / onverhard	12.626	8.273	- 4.353
Water	1.223	1.196	- 27
Dakoppervlak	0	3.802	+ 3.802
Verharding	1.807	2.385	+ 578
Totaal	15.656	15.656	

Berekende waterbergingseis volgens Visie Water en Riolering en Visie Klimaatadaptatie

Naast de wateropgave uit de KEUR is er ook een ambitie in de vorm van een waterbergingseis van de Gemeente Utrecht afkomstig uit de Visie Water en Riolering en Visie Klimaatadaptatie. De eis is bedoeld om water vast te houden op de plek waar het valt, om zo droogte tegen te gaan. De waterbergingseis is het realiseren van 15 mm berging t.o.v. het verhard oppervlak in het plangebied. Voor High Five is dat (4380 m2) x 0,015 m = 66 m^3.

Dit betekent dat van de berekende wateropgave op basis van 45 mm (in de vorm van waterberging 197 m^3 of oppervlaktewater 657 m^3), er minimaal 15 mm (66 m^3) moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in de vorm van waterberging, bijvoorbeeld door de aanleg van een groen dak of wadi.

Oplossingsrichting watercompensatie in berging

De watercompensatie moet gezocht worden binnen de grenzen van het plangebied. Het voorkomen van een versnelde afvoer naar het oppervlaktewater is daarbij belangrijk. Er moet onderzocht worden of op de bebouwing groene of blauwe daken toegepast kunnen worden. Groene daken worden voor 60% als verhard oppervlak gezien en 40% als onverhard oppervlak. Tenzij aangetoond kan worden dat de daken 45 mm water kunnen bergen. Dan worden de daken als volledig onverhard oppervlak meegeteld.

Een blauwgroen dak biedt ook voordelen ten aanzien van voorkomen hittestress in gebouw en omgeving. Het draagt bij aan biodiversiteit. Bij de combinatie van een blauwgroen dak met PV panelen, leidt dit over het algemeen tot een fractioneel hoger opwekkingsrendement van de PV panelen, wat de energievoorziening ten goede komt.

Op maaiveldniveau kan berging gevonden worden in de vorm van een wadi. Onder maaiveldniveau kan berging gevonden worden in de vorm van een IT-riolering of hemelwaterriool, alvorens het

water afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater.

Oplossingsrichting watercompensatie in open water

De watercompensatie binnen het plangebied mag ook ingevuld worden door het graven van oppervlaktewater. Ook kunnen er natuurvriendelijke oevers (NVO) worden aangelegd die mee tellen in de watercompensatie. NVO's die een waterdiepte van minimaal 30 cm hebben tellen voor 100% mee in de watercompensatie.

Gekozen oplossingsrichtingen

In het inrichtingsplan dat wordt opgesteld door de universiteit Utrecht zal een definitieve keuze worden gemaakt voor de invulling van de waterbergingsopgave. Waarschijnlijk wordt het een combinatie van bovenstaande oplossingsrichtingen.

Klimaatadaptatie

De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen. Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien in vergelijking met hedendaags. Binnen stedelijk gebied leidt dit vooral tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en het beperken van hittestress in gebouwen en de openbare ruimte.

Klimaatadaptatie krijgt in het project hoofdzakelijk vorm via de inrichting van de buitenruimte, waar mogelijk in combinatie met een groene/blauwe inrichting van daken. Naast groen zijn hier ook waterbergende voorzieningen als compensatie voor de verhardingstoename voorzien. Dit om zowel droogte, wateroverlast (vanwege piekbuien) als hittestress tegen te gaan. Ten aanzien van het voorkomen van hittestress worden koele plekken in de buitenruimte gecreëerd door bijvoorbeeld aanleg van bomen die schaduw bieden, in lijn met de gemeentelijke Visie Klimaatadaptatie die in voorbereiding is. Tot slot is nog van belang dat het geprojecteerde woongebouw zelf voor extra beschaduwing van de directe omgeving zorgt, waarmee de hittestress rondom het plangebied in beginsel ook verminderd wordt.

In aanvulling op het voorgaande wordt binnen het project aandacht besteed aan het volgende:

- De hoogteligging van het maaiveld en de buitenruimte ten opzichte van de bebouwing, om schade door wateroverlast in het woongebouw te voorkomen. Dit krijgt vorm door het realiseren van een voldoende hoog vloerpeil om te voldoen aan de gemeentelijke ontwateringseisen en de drooglegginseisen van HDSR.
- De eisen ten aanzien van het voorkomen van schade door extreme buien zoals deze zijn verwoord in het genoemde gemeentelijke beleid (Visie Water en Riolering en Visie Klimaatadaptatie).

5.14 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt op de noordelijke, brede oeverwal van de Kromme Rijn. Dit stroomruglandschap kenmerkt zich door gebogen restgeulen (zoals de bijna verdwenen Bisschopswetering) en middeleeuwse ontginningen die ter plaatse van het plangebied de vorm hadden van een strokenontginning. Het plangebied behoorde tot het open agrarische landschap (weilanden) bij boerderij De Uithof, gebouwd in de vroege 17^{e} eeuw. De Uithof was, zoals de naam al aangeeft, een uithof (kloosterboerderij) bij de oorspronkelijke abdij Oostbroek, die later tot het landgoed Oostbroek is uitgegroeid. Het Oxfordpad (het verlengde van de Zandlaan) ten zuidwesten van het plangebied, geeft met zijn oriëntatie vrijwel haaks op de Kromme Rijn nog duidelijk de richting van de historische strokenverkaveling weer. Deze laan liep oorspronkelijk door tot op de Hoofddijk, de andere historische verbinding die duidelijk afwijkt van het strikt noord-zuid en oost-west verlopende, orthogonale ontwerp van de USP-structuur uit de jaren '60.

Het plangebied is tevens gelegen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) als militair erfgoed binnen de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur. Het huidige, vanuit de geschiedenis overgeleverde weilandpeil, lag dusdanig laag dat het vanuit het noorden grotendeels geïnundeerd kon worden in tijden van oorlogsdreiging. Het bestaande weilandpeil vertegenwoordigt dan ook cultuurhistorische waarde als zijnde het voormalige inundatieveld.

Het plangebied ligt vrijwel precies tussen 2 verdedigingswerken van de NHW, Fort Rhijnauwen in het zuiden en Fort Hoofddijk in het noorden. Daarmee ligt het ook in de zgn. verboden kringen, zônes rond verdedigingswerken waarin er vanuit het toenmalige Ministerie van Oorlog restricties ten aanzien van het bouwen, beplanten en aanleggen van infrastructurele werken van kracht.

Uit de Cultuurhistorische Atlas van de provincie volgt daarbij dat direct ten noorden en zuidwesten van het plangebied in het verleden als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie een (anti)tankgracht aanwezig was. Verder onderscheid de provincie voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie de volgende behoudenswaardige kernkwaliteiten:

- het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit een samenhangend stelsel van onder andere forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- groen en overwegend rustig karakter;
- openheid.

Het project laat de (anti)tankgracht als cultuurhistorisch element ongemoeid, waarbij de openheid wordt gehandhaafd door het behoud van zichtlijnen vanaf de Cambridgelaan. Daar komt bij dat van openheid en een groen en overwegend rustig karakter in het plangebied in de huidige situatie al geen sprake meer is, aangezien het plangebied al vrijwel volledig is omsloten door bebouwing en infrastructuur.

In aanvulling op het voorgaande is nog van belang dat delen van de NHW sinds medio 2021 zijn aangewezen als UNESCO Werelderfgoed. Het dichtstbij gelegen NHW-gebied binnen het UNESCO Werelderfgoed ligt op circa 150 meter afstand van het plangebied (ten zuiden van de Toulouselaan). Gezien deze afstand en de hiervoor genoemde redenen wordt een relevant effect op cultuurhistorische waarden (inclusief UNESCO Werelderfgoed) niet verwacht.

Vanwege de ligging in de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) zoals opgenomen in de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur is een cultuurhistorische waardenstelling uitgevoerd (zie Bijlage 12). De belangrijkste aanbevelingen uit deze waardenstelling luiden als volgt:

De zuidelijke rand van de USP is tot voorkort altijd een belangrijk element geweest in de verbinding van de USP met het landschap. Door de laatste landelijke structuren binnen deze rand te bebouwen verandert het karakter van de zuidelijke rand en daarmee de verbinding met het landschap. In de planvorming is het verstandig om zorgvuldig om te gaan met het karakter van deze diffuse rand.

Vanaf de Cambridgelaan is er vanaf de projectlocatie op dit moment ruim zicht op het open landschap. De diagonale bomenlaan deelt het open landschap binnen de grenzen van het USP in tweeën. De diagonaal van de Zandlaan vormt een belangrijke groene en recreatieve structuur waarbij de aanwezige zichtlijnen, over de diagonaal en richting het waardevolle landschap, zo veel mogelijk behouden dienen te worden. Bij de totstandkoming van de positionering en het plot van het beoogde gebouw zijn de zichtlijnen naar het landschap reeds bepalend geweest.

Het is belangrijk om de diagonale landschappelijke structuur van de Zandlaan grenzend aan het plangebied te behouden, en waar mogelijk te versterken, inclusief de laanbeplanting. Hierbij dient de diagonaal wel een solitair element in het landschap te blijven. Een landschappelijke randzone van open landschap rondom de Zandlaan is dus wenselijk.

De hiervoor genoemde aanbevelingen zijn nadrukkelijk betrokken bij de positionering van het bouwvlak van het voorliggende bestemmingsplan, waarbij de zichtlijnen naar het achterliggende landschap zoveel mogelijk zijn behouden. Daarnaast blijft de Zandlaan als solitair element in het landschap behouden.

5.15 Archeologie

5.15.1 Wettelijk kader

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 2007 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

5.15.2 Verordening en bestemmingsplan

De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. In de verordening op de archeologische monumentenzorg is een vergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden. In bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verordening en een regel opgenomen (dubbelbestemming Waarde - Archeologie). In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de voor Waarde- archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Met deze specifieke gebruiksregel wordt geregeld dat onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

5.15.3 Gemeentelijke archeologische waardenkaart

De Archeologische Waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de verordening op de archeologische Monumentenzorg. Deze waardenkaart is geënt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de stad. Hij geeft inzicht in de ligging van beschermde archeologische rijksmonumenten, gebieden van hoge archeologische waarde, gebieden van hoge archeologische verwachting en gebieden van archeologische verwachting en bij welk te verstoren oppervlakte en diepte een vergunningsplicht geldt. In de op de waardenkaart aangeduide gebieden waar een vergunningplicht geldt zal van toekomstige initiatiefnemers tot bodemverstorende activiteiten een inspanning vereist worden om resten uit het verleden op te laten sporen en zo nodig veilig te stellen.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist.

Gebieden van hoge archeologische waarde (rood) zijn gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m^2 en dieper dan 50 cm. Gebieden van hoge archeologische verwachting (geel) zijn zones waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek archeologische waarden te verwachten zijn (er wordt een middelhoge tot hoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 50 cm. Bij gebieden met een archeologische verwachting (groen) zijn de verwachtingen lager (er wordt een middelhoge dichtheid aan archeologische vondsten of sporen verwacht). Hier geldt een archeologievergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 1000 m^2 en dieper dan 50 cm. Daarnaast zijn op de kaart witte gebieden aangewezen. Voor deze zones geldt geen verwachting en geen vergunningstelsel.

5.15.4 Archeologie in het plangebied High Five

Binnen het plangebied High Five zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig.

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied van middelhoge archeologische verwachting (WA5). Net buiten het plangebied, in het zuidelijke puntje van het weiland is bovendien sprake van een hoge archeologische waarde (WA3). Dit betreft de mogelijke aanwezigheid van een groepsschuilplaats uit 1940 (zie onderstaande afbeelding).

Voor het gebied van middelhoge verwachting geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm. Voor de hoge archeologische waarde geldt een vergunningplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied overschrijdt de vrijstellingsgrenzen (oppervlakte en diepte) en is daarmee vergunningplichtig. Aan de vergunning worden voorwaarden verbonden ten aanzien van het archeologisch onderzoek dat uitgevoerd moet worden.



Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

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 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
	WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
	WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T
	Gemeentegrens		

Afbeelding: Het plangebied High Five (met rode lijn aangegeven) op de archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht (2022)

Archeologisch onderzoek en verwachting

Binnen het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek (zie Bijlage 13) en een verkennend archeologisch booronderzoek (IVO-O) (zie Bijlage 14) uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat er in het plangebied een intacte oorspronkelijke bodemopbouw onder de moderne bouwvoor aanwezig is. Onder de 'bouwvoor' (de bovenste laag grond) zijn oeverafzettingen op veen op dekzand aangetroffen. Er zijn twee potentiële archeologische niveaus aan te wijzen: de top van de oeverafzettingen en de top van het dekzand. Voor de oeverafzettingen geldt een middelhoge verwachting op resten uit de Romeinse tijd tot en met Late Middeleeuwen. Voor de top van het dekzand geldt een hoge archeologische verwachting voor resten uit het (Laat-)Paleolithicum tot en met Laat Neolithicum. De archeologische resten in de oeverafzettingen zijn vanaf 30 cm beneden huidig maaiveld te verwachten. Het hoogste voorkomen van het dekzand is op ongeveer 50 cm beneden huidig maaiveld aangetroffen.

In het zuidelijk deel van het weiland (waarschijnlijk net buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) is mogelijk een (deel van een) groepsschuilplaats uit WO II (1940) aanwezig.

Om vast te stellen of archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn moet een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P) worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van

het proefsleuvenonderzoek kan worden bepaald of aanvullend archeologisch onderzoek door middel van een Definitieve Opgraving noodzakelijk is.

Conclusie

Archeologisch onderzoek moet uitwijzen of archeologische waarden door de voorgenomen bodemingrepen worden bedreigd. Eventuele archeologische waarden kunnen waarschijnlijk ex situ (door middel van opgraven) worden behouden. Archeologie is daarom naar verwachting geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.16 Kabels en leidingen

De meeste kabels en leidingen liggen langs de wegen rondom het plangebied. In het plangebied van het bestemmingsplan liggen slechts enkele kabels en leidingen (zie Bijlage 16). Deze kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de realisatie van het woongebouw.

5.17 Gezond stedelijk leven

Kader

In paragraaf 2.3.2.2.6 is het gemeentelijke beleid voor een gezond stedelijk leven uiteengezet. In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen').

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. Hieronder wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Plansituatie

Gezond leven is gemakkelijk
Om wandelen en fietsen te faciliteren wordt de buitenruimte aangesloten op de nabijgelegen loop- en fietsverbindingen en wordt onder het woongebouw een goed bereikbare en makkelijk toegankelijke stallingsruimte voor fietsen gerealiseerd.

Druk op gezondheid zo laag mogelijk
Geluid heeft invloed op de gezondheid van mensen. Het akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai laat zien dat er geen onaanvaardbare belemmeringen voor de functie wonen op deze locatie zijn. Voor 118 woningen in High Five zijn hogere waarden van 54 tot maximaal 57 dB nodig. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt hiermee niet overschreden.

Rondom het woongebouw zijn in de buitenruimte terrassen en kleinschalige buitensportgelegenheden voorzien. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in de avondperiode de richtwaarde van 40 dB(A) wordt overschreden. Vanuit gezondheid is dit onwenselijk. Geluidwering die nodig is om aan de normwaarde van 30 dB(A) voor het binnenniveau te voldoen is haalbaar en zal worden toegepast.

Iedereen die in Utrecht woont en/of werkt heeft recht op gezonde lucht. Stoffen als roet en fijnstof schaden de gezondheid van onze inwoners, zeker die van kinderen, ouderen en mensen met longziekten. Het plan voldoet aan de eis dat een ontwikkeling niet in betekenende mate mag bijdragen aan de concentraties van stoffen waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen. Voor het aspect luchtkwaliteit zijn vanuit gezondheid geen belemmeringen om het plan te realiseren.

Mensen voelen zich prettig
Het plan biedt ruime mogelijkheden voor ontmoeten, verblijven, recreëren en/of bewegen in een groene, parkachtige omgeving. De plint van het gebouw wordt DE plek waar studenten elkaar ontmoeten, kunnen studeren, ontspannen en sporten. Bij het inrichten van de plint zijn de behoeftes van studenten onderzocht en meegenomen in het plan. De plint biedt ruimte aan gemeenschappelijke functies zoals sportruimten, horeca, studieplekken en een wasserette. Daarnaast komen studenten die in onzelfstandige kamers wonen, elkaar tegen in de gezamenlijke keuken en woonkamer. Studenten die een zelfstandige studio hebben, komen elkaar tegen in de gang. Er wordt naar gestreefd om gezond en betaalbaar voedsel aan te bieden in de horeca in de plint. De aanwezigheid van groen is goed voor de gezondheid van mensen en voor de biodiversiteit. Het plan voorziet in een groen ingerichte buitenruimte, met ruimte voor onder andere sport en recreatie. Bij de terreininrichting van de buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen rust en reuring. In de noordelijke helft van het plangebied ligt de nadruk op reuring (intensief gebruik) en de zuidelijke helft juist op rust (extensief gebruik). Qua recreatie is onder andere voorzien in een buitensportzone, aansluitend bij de inpandige sportfaciliteiten, en zijn recreatieve voorzieningen zoals een moestuin en jeu de boules baan beoogd.

Conclusie

De conclusie is dat concrete maatregelen worden getroffen waarmee invulling wordt gegeven aan de missie van de gezonde stad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het volksgezondheidsbeleid.

5.18 Toegankelijkheid

Kader

Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. We willen dat alle inwoners en bezoekers, met en zonder beperking, alle (openbare) gebouwen, woningen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken.

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. Het uitgangspunt van het VN-verdrag handicap is 'niets over ons zonder ons'. Samenwerking met de belangenorganisaties voor inwoners met een beperking in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling is daarmee noodzakelijk. De ambities van de gemeente voor het VN-verdrag handicap staan in de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. In de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' zijn drie kansen omschreven die we als gemeente willen pakken. Dit zijn: sneller en concreet resultaat, niet alleen fysiek maar ook sociaal toegankelijk en samenwerken met de stad. Met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' laten we zien wat we al doen en wat we nieuw op pakken. Dit zijn acties die nodig zijn voor het benutten van de drie kansen.

Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012. In 2022 treedt een aantal wijzigingen van het Bouwbesluit 2012 in werking. Er zijn dan nieuwe toegankelijkheidseisen voor bijvoorbeeld drempels bij hoofdingangen van nieuwe publiek toegankelijke gebouwen en alle toegangen bij nieuwbouwwoningen.

Plansituatie

Gebouwen

Iedereen, met of zonder beperking, kan de gebouwen binnen komen, in de gebouwen doen waarvoor ze zijn bestemd en gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Zo kan in een hotel iedereen de kamers bereiken, bij het bed komen, in de badkamer, bij de wc, en kan iedereen in de foyer, ontbijtzaal of het restaurant eten en drinken. In een kantoor kan iedereen bij de receptie, in de vergaderkamers, in de werkruimtes, in de wc en de kantine. Kortom, de gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een beperking. Voor het bouwen of grootschalig verbouwen van gemeentelijke openbare gebouwen geldt de Utrecht Standaard Toegankelijk. Bij gebouwen die niet van de gemeente zijn, zoals in dit geval, willen wij graag dat Utrecht Standaard Toegankelijk wordt gebruikt. De Utrecht Standaard Toegankelijk beschrijft een ontwerpmethode waarbij het uitgangspunt is dat letterlijk alles toegankelijk is voor iedereen, behalve wanneer er goede redenen zijn om hier bij bepaalde onderdelen van het gebouw van af te wijken. Hiermee zorgen we ervoor dat in de gebouwen in Utrecht iedereen kan doen wat hij of zij volgens de bestemming komt doen (in een bioscoop kom je een film kijken en een kopje koffie drinken, een kaartje kopen en ga je naar de wc, etc.).

Woningen

Utrecht wil graag rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen. Wij willen dat iedereen, ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel, alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Iedereen kan vanaf de openbare weg bij de voordeur komen, een brief in de bus doen, aanbellen, binnengaan, in de woonkamer komen en bij het toilet, gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. We willen dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte moet zo zijn ingericht dat iedereen, met of zonder beperking zich goed kan verplaatsen. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte staan de uitgangspunten. Het Handboek Openbare Ruimte en de richtlijn Voetpaden voor iedereen kunnen helpen bij de uitwerking.

Conclusie

Het gebouw is zo ontworpen dat de studentenwoningen zonder trapjes of opstapjes te bereiken zijn en daarmee rolstoeltoegankelijk zijn. Dit is een eis uit het Bouwbesluit zoals dat per 1 januari 2022 geldt. In de woontoren zijn vooral relatief kleine studentenwoningen voorzien, waardoor in ieder geval niet in alle woningen de draaicirkels voor rolstoelgebruikers te realiseren zijn. Verder worden in het gebouw 10 ruimere studentenwoningen gebouwd voor mindervaliden.

Voor alle functies in de plint (en de kelder) geldt dat de openbare ruimten, voor zover uitvoerbaar,

toegankelijk zijn voor mindervaliden. De fietsenstalling is voor alle studentenwoningen gemakkelijk toegankelijk en is primair te bereiken via een hellingbaan. De hellingbaan vanaf de Cambridgelaan naar de hoofdentre van het gebouw kan ook gebruikt worden door mindervaliden. De fietsenstalling is voor mindervaliden vanuit beide torens op het gebouw ook per lift bereikbaar.

De inrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw voldoet, voor zover uitvoerbaar, aan de richtlijn Voetpaden voor iedereen en is daarmee goed toegankelijk voor mindervaliden. Specifiek geldt daarbij nog dat de entreezone met aansluiting op de Cambridgelaan en de oversteek over de Cambridgelaan richting de OV-haltes aan de Heidelberglaan toegankelijk worden voor mindervaliden. Tot slot is nog van belang dat in de functiestrook langs de Cambridgelaan met de toegang tot de entreezone van High Five, onder andere parkeerruimte voor mindervaliden wordt gerealiseerd.

5.19 Energie

Kader

De gemeente Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Het energieplan “Utrecht: energiek middelpunt van het land” (2016) en de Visie op de Warmtevoorziening Utrecht (2017) vormen hiervoor de beleidsbasis.

Nieuwbouwprojecten moeten hier aan bijdragen door zo veel mogelijk energieneutraal te ontwikkelen. Het Utrechtse Energie Protocol (2020) biedt een handvat aan ontwikkelaars om dit doel verder uit te werken. Beperken van het energieverbruik voor warmte-en koude behoefte en maximaal gebruik van de energiebronnen binnen het eigen plangebied zijn hierbij het startpunt.

In de Transitievisie Warmte (TVW) deel 1, vastgesteld op 3 juni 2021, is tevens vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.

In het toetsen van plannen voor energie wordt veelal gebruik gemaakt van de Bijna Energieneutraal Gebouwen (BENG) indicator uit het Bouwbesluit. Met de BENG stelt het Bouwbesluit minimale wettelijke eisen aan de energieprestatie van gebouwen. Hiermee wordt afzonderlijk beoordeeld op:

- BENG-1: de maximale energiebehoefte in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m^2.jr)
- BENG-2: het maximale primair fossiel energiegebruik, in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m2.jr)
- BENG-3: het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Om te komen tot een energieneutrale ontwikkeling dient BENG-2 gereduceerd te worden naar nul, en BENG-3 verhoogt te worden naar minimaal 100%.

In de prestatieafspraken met de SSH voor de periode 2021-2025 is ten aanzien van energie opgenomen dat er gestreefd moet worden naar energieneutrale nieuwbouw. Dit is in lijn met de algemene beleidslijn van de gemeente. Ook is afgesproken dat bij oplevering van nieuwe complexen wordt bekeken op welke manier het gebouw passend duurzaam gemaakt kan worden met als doel het verminderen van CO2 uitstoot. Voor de doeleinden van dit bestemmingsplan wordt passend duurzaam en het verminderen van de CO2 uitstoot op één lijn gezet met het streven naar energieneutraliteit.

Plansituatie

Conform prestatieafspraken en gemeentelijk beleid, streeft de initiatiefnemer naar een energieneutrale planontwikkeling. Hiertoe heeft de initiatiefnemer voor High Five een uitgebreide BENG-studie gedaan, waarin diverse systemen en installatieconcepten zijn onderzocht. De uitkomsten tonen aan dat, conform de reguliere kaders voor investeren en uitbaten, een energieneutraal gebouw financieel niet haalbaar is. Dit ook vanwege de hoge bouwdichtheid en het beperkte dakoppervlak voor PV panelen.

Uit deze studie bleek dat het gebouw in de meeste constellaties wél (ruim) kan voldoen aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit wat betreft BENG-1 (energiebehoefte) en BENG-3 (aandeel hernieuwbare energie), maar dat de wettelijke eisen voor de BENG-2 (primair fossiel energiegebruik) al lastig te halen zijn. Vervolgens is onderzocht met welke aanvullende maatregelen, of combinaties van maatregelen, tot een verbeterde BENG-score kan worden gekomen.

De studie heeft geleid tot een pakket van maatregelen waarmee de wettelijke BENG-2 eis net haalbaar lijkt en BENG-1 en BENG-3 aanzienlijk beter dan wettelijk presteren. Hiermee wordt gedeeltelijk invulling gegeven aan de Utrechtse beleidskaders, met erkenning voor de moeilijkheidsgraad die voortvloeit uit de geplande hoge bouwdichtheid. Bij het vaststellen van de bouwenvelop heeft de initiatiefnemer aangegeven om in uitwerkingsfase te blijven kijken of binnen het financiële kader maatregelen mogelijk zijn die verder gaan dan de minimale eisen uit het Bouwbesluit.

In de selectie van een aannemer heeft de initiatiefnemer de deelnemende aannemers uitgedaagd (en financieel beloond) voor een duurzamer gebouw. Eerdere maatregelen waren onder andere zonnepanelen te plaatsen op een extra, nog boven de gebouwinstallaties, gelegen dakvlak ("pergola-constructie") bovenop de torens , triple glas, balansventilatie in combinatie met warmteterugwinning en gasloos door middel van een WKO installatie. Na de selectie van de aannemer zijn reeds stappen gezet en maatregelen genomen die leiden tot verdere verduurzaming. Zo zal het gebouw voldoen aan BREEAM 'Good' of 'Very Good' (2 tot 3 sterren), dit was eerst enkel een BREEAM certificaat. Verder wordt ingezet op maatwerk door het energielabel A++ als uitgangspunt te nemen voor minimaal 65% van de studio's. Hierdoor wordt het bouwteam de mogelijkheid geboden om technische oplossingen te onderzoeken en in te spelen op technische ontwikkelingen die worden verwacht. Oplossingen die van invloed zijn op de BENG resultaten en het uiteindelijk energielabel. Deze aanpak biedt ook de nodige ontwerpruimte voor omgang met de uiteenlopende energieprofielen van de studio's (door oriëntatie, schaduwwerking, hoogte, etc.).

In de planontwikkeling wordt verder rekening gehouden met de mogelijke komst van een grootschalig collectief WKO-netwerk in dit gedeelte van het Utrecht Science Park, waarop ook gebouwen van UMCU, HU, ISUtrecht (nieuwbouw) en UU zullen worden aangesloten. Hiermee stimuleert de High Five innovatieve technieken voor warmte en koude voorziening. Waarbij niet alleen naar de eigen energievoorziening wordt gekeken, maar ook met betrokken stakeholders actief wordt onderzocht op welke wijze het gebouw en omliggende studentenwoonblokken een bijzondere betekenis kunnen hebben in de beginfase van dit collectieve net.

Vooruitlopend op het grootschalig collectief WKO-netwerk zet de SSH ook zelf in op een eigen WKO ('Clusternet SSH'), waarbij de woningen in High Five, maar ook de circa 2.200 bestaande woningen in drie omliggende complexen van SSH op het USP (Johanna, de Bisschoppen en Cambridge) vanuit High Five gevoed kunnen worden met duurzame warmte. Dit als onderdeel van het mogelijk toekomstig grootschalig collectief WKO-netwerk.

5.20 Circulaire economie en Instrumenten duurzaam bouwen

Kader

In 2050 wil de gemeente Utrecht een circulaire stad zijn. Dit betekent dat we een afvalvrije economie hebben. Hiervoor zijn niet alleen andere materialen nodig die anders worden ingezameld en hergebruikt, maar worden ook nieuwe verdienmodellen ontwikkeld (waaronder deelconcepten). Het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 schetst de eerste stappen en aandachtspunten op de route naar 2050. Hierbij is er nadrukkelijk aandacht voor experimenteren en innoveren, zodat in de jaren daarna opgeschaald kan worden.

Bij bouwontwikkelingen maakt de gemeente tevens gebruik van de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) indicator, een methodiek die net als BENG ook onderdeel vormt van het landelijke Bouwbesluit, om de algemene milieuvoetafdruk van de gebruikte bouwmaterialen te toetsen. De gemeente streeft hierbij naar een lagere milieubelasting dan het Bouwbesluit voorschrijft, zodat innovatieve bouwmaatregelen worden gestimuleerd.

Aanvullende instrumenten die de gemeente gebruikt om (privaatrechtelijke) afspraken over duurzaam bouwen meetbaar te maken, zijn GPR Gebouw, GPR Gebied en BREEAM. Hierbij kan er op diverse duurzaamheidcategorieën gescoord worden, waaronder energie, circulaire economie, water, gezondheid en omgevingskwaliteit. De eerdergenoemde MPG indicator is in GPR en BREEAM opgenomen als scoringsmogelijkheid, met een relatief zware weging. De keuze voor aanvullende duurzaamheidseisen op basis van MPG, GPR, BREEAM of een combinatie/geen hiervan wordt o.a. gemaakt op basis van de eigenschappen van het plangebied en het type bouwontwikkeling dat gepland is.

In de prestatieafspraken met de SSH voor de periode 2021-2025 is ten aanzien van circulaire economie opgenomen dat één of meerdere pilotprojecten worden gekozen. De High Five is in dat kader geen pilotproject; er gelden daarom vanuit de prestatieafspraken geen specifieke eisen voor circulariteit.

Plansituatie

Sturing op circulariteit en integrale duurzaamheidseisen vindt plaatst via privaatrechtelijke overeenkomsten, waarbij bovengenoemde aspecten mee worden gewogen. Om de integrale duurzaamheidsprestatie zichtbaar te maken, is op verzoek van de initiatiefnemer gekozen voor BREEAM als primaire duurzaamheidseis. De geselecteerde aannemer heeft als uitgangspunt voor het realiseren van het gebouw meegekregen dat minimaal een BREEAM 'Good' of 'Very Good' certificaat (2 of 3 sterren) behaald moet worden. Het minimale niveau van BREEAM ligt boven de wettelijke norm voor duurzame en gezonde gebiedsontwikkeling; hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag om duurzaamheid en innovatie in bouwprojecten.

Met de BREEAM eis wordt indirect ook het behalen van een verbeterde MPG score (als onderdeel van het scoringskader van BREEAM) gestimuleerd, zonder dat deze direct voorgeschreven wordt.

5.21 Windklimaat

Om de windhindereffecten van het geprojecteerde woongebouw te beoordelen is een windhinderonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 17). De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- In de bestaande situatie kennen de omliggende bestaande gebouwen een windrijk klimaat.
- De toevoeging van High Five zorgt voor afscherming vanuit wind vanuit het zuidoosten, waardoor het windklimaat nabij het oostelijk gelegen bestaande gebouw en op de Cambridgelaan aanzienlijk beter wordt. Op de rest van de omgeving is de invloed van High Five beperkt, doch overwegend positief.
- Door toevoeging van maatregelen (zoals vegetatie en schermen) is het windklimaat nabij High Five in de belangrijke zones (daar waar mensen zullen verblijven) aanzienlijk verbeterd. Hierbij wordt er vrijwel overal een acceptabel niveau bereikt.
- Aandachtspunt is de westgevel nabij activiteitenzone west. Hier is windhinderklasse D aanwezig.

Vanwege het windklimaat zijn er gelet op de genoemde conclusies geen onaanvaardbare belemmeringen voor het realiseren van de woonfunctie in het plangebied.

5.22 Bezonning

Om de bezonningseffecten van het geprojecteerde woongebouw te beoordelen is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie Bijlage 18). De conclusies van deze studie luiden als volgt:

- Alle bestaande woningen rondom High Five (met ten minste 2 uur bezonning in de bestaande situatie) hebben in de periode 19 februari tot 21 oktober als gevolg van de nieuwbouw van High Five nog steeds ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag op de gevel en voldoen hiermee aan de lichte TNO-norm.
- De bestaande woningen rondom High Five die in de bestaande situatie in de periode 19 februari tot 21 oktober reeds minder dan 2 uur zon hebben, worden door High Five niet negatief beïnvloed.
- De andere (onderwijs)gebouwen aan de noordzijde van de Cambridgelaan, de buitenruimte van Johanna en de Cambridgelaan zelf worden ook extra beschaduwd, maar houden voldoende bezonningsmogelijkheden. De grootste afnames vinden plaats bij laagstaande zon in de wintermaanden. De afname in deze periode is evident voor stedelijke bebouwing. Een kleine zone aan de noordzijde van High Five wordt wel grotendeels beschaduwd, maar leidt ons inziens niet tot een slecht buitenklimaat voor de gehele Cambridgelaan.
- De extra beschaduwing rondom High Five in de zomermaanden kan bijdragen aan het verminderen van hittestress omdat hierdoor ook sprake is van extra koelteplekken op het terrein.

Vanwege bezonning zijn er gelet op de genoemde conclusies geen onaanvaardbare belemmeringen voor het realiseren van de woonfunctie in het plangebied.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal en anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten die worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal evenals afspraken over het planproces zijn in een intentie- en plankostenovereenkomst vastgelegd en verder uitgewerkt in een anterieure overeenkomst.

De kosten die zijn gemoeid met het maken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vormen geen onderdeel van deze afspraken. Deze kosten worden op de reguliere wijze door leges verrekend.

Planschade

Uit onderzoek blijkt dat het risico op planschade niet aanwezig is. Planschadeclaims zijn echter op voorhand niet geheel uit te sluiten. Kosten die voorvloeien uit eventuele claims zijn niet voor rekening van de gemeente Utrecht. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat eventuele toegekende planschadeclaims voor rekening komen van de initiatiefnemers en dat deze dus gedekt worden uit de exploitatieopzet van deze ontwikkeling.

Geen exploitatieplan

Het kostenverhaal is via de anterieure overeenkomst verzekerd. Daarnaast is er geen noodzaak tot het stellen van eisen aan de fasering of aan de uitvoering van het plan. Het is daarom niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Samenwerkingsproces

De SSH en de gemeente Utrecht hebben een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van een studentencomplex aan de Cambridgelaan in het USP te onderzoeken. De betrokken partijen zijn deze samenwerking aangegaan omdat het USP een kansrijke locatie is voor de vestiging van een vijfde studentenwooncomplex. Bij de totstandkoming van de bouwenvelop en de uitwerking van deze bouwplanontwikkeling heeft de gemeente intensief samengewerkt met de SSH als toekomstig eigenaar van het studentenwooncomplex, Jebber als ontwikkelaar voor de SSH en de UU als eigenaar van de grond.

6.2.2 Participatieproces

De gemeente Utrecht wil bewoners en andere partijen zorgvuldig informeren en betrekken bij de voortgang van planontwikkelingen. Het uiteindelijk doel van participatie is kwaliteitsverbetering en aansluiting vinden bij wat er leeft in de omgeving. Het participatieniveau in de fase richting de vastgestelde bouwenvelop is voor omwonenden en belanghebbenden ingezet op informeren.

De belanghebbenden in de directe omgeving zijn actief betrokken (geïnformeerd) tijdens het afronden van de bouwenvelop. Hierbij gaat het om de verschillende woonbesturen van de omliggende studentencomplexen en de Hoge School Utrecht. Zij zijn geïnformeerd over het toekomstige studentencomplex High Five en de mogelijke inpassing ervan aan de Cambridgelaan en hebben aandachtspunten kunnen meegeven. Over het vervolg van het planproces zijn zij op de hoogte gesteld.

De betrokken partijen kijken in de basis positief aan tegen een nieuw studentenwooncomplex in USP en de wijze waarop de initiatiefnemer de ervaring en inzichten van studenten gebruikt bij ontwikkelconcepten en het nadenken over de gezamenlijke ruimtes en voorzieningen in de plint. Ook werd de aandacht voor ruimte voor ontmoeting en ontspanning zowel binnen als buiten onderstreept. Verder hebben de woonbesturen een aantal handige tips en ervaringen meegegeven die meegenomen kunnen worden in het ontwerp van het gebouw.

Het concept van de bouwenvelop heeft 3 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid om daar een reactie op te geven. Er zijn vijftien reacties ontvangen. Deze zijn beantwoord in een reactienota. De hoofdthema's van deze reacties zijn de consequenties van de High Five op de naastgelegen studentencomplexen Cambridgelaan en Johanna qua zonlicht/bezonning, geluid, windhinder, privacy, uitzicht, groen en drukte, en bouwoverlast. Daarnaast is verzocht te zoeken naar een andere plek of

eerst gebruik te maken van leegstaande gebouwen. Ook wordt aandacht gevraagd voor een volwaardige supermarkt in het USP.

De Hogeschool Utrecht heeft verzocht om meer inzicht te krijgen in de verkeersveiligheid en bereikbaarheid (toekomstige verkeerssituatie), hoe de autoparkeervraag wordt opgelost en waar en op welke wijze de functiestrook (t.b.v. afvalinzameling, mindervalide parkeerplaatsen, laden en lossen en een opstelplaats voor de brandweer) wordt gerealiseerd. De binnengekomen reacties hebben niet geleid tot grote wijzigingen in de bouwenvelop, wel op sommige plaatsen tot verduidelijking en aanscherping.

Het voorliggende bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van de bouwenvelop.

6.2.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het initiatief is in een vroegtijdig stadium besproken met de provincie Utrecht en het waterschap HDSR.

In het overleg met de provincie is het provinciale beleid en de provinciale ruimtelijke regels in relatie tot erfgoedwaarden en mobiliteit aan de orde gekomen. De provincie heeft aangegeven niet negatief tegenover de bouw van het studentenwoningcomplex te staan, mits rekening wordt gehouden met de erfgoedwaarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en als er een onderbouwd mobiliteitsconcept wordt ingezet dat niet leidt tot significant hogere verkeersbewegingen. In paragraaf 5.14 Cultuurhistorie en paragraaf 4.4 Verkeer en parkeren is hiervoor een onderbouwing gegeven.

Met de HDSR heeft afstemming plaatsgevonden over het rekening houden met de watergerelateerde aspecten bij bebouwing van het huidige onbebouwde terrein. In overleg met het waterschap is de waterparagraaf opgesteld.

Het concept van het bestemmingsplan is vervolgens in het kader van het formele vooroverleg volgens het Besluit ruimtelijke ordening, voor reactie toegezonden aan de relevante vooroverlegpartners.

De provincie heeft gereageerd dat zij het plan een positieve ruimtelijke ontwikkeling vinden. Verder adviseert de provincie om in de toelichting:

- te benoemen dat de woningbouw die het plan mogelijk maakt, past binnen het regionaal programma Wonen en Werken. Dit is aangevuld in paragraaf 2.2.1.
- een passage op te nemen waarin benoemd wordt dat er geen extra bodemdaling ontstaat door deze ontwikkeling. Dit is aangevuld in paragraaf 5.10 Bodem en ondergrond.

De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) heeft gereageerd dat de VRU de verantwoording van de externe veiligheid in het bestemmingsplan aangescherpt wil zien. *Naar aanleiding van deze reactie is de onderbouwing in paragraaf 5.7 Externe veiligheid aangevuld.*

Van het waterschap (HDSR) is een brief ontvangen waarin zij bevestigen dat in het voortraject afstemming over het aspect water heeft plaatsgevonden. De HDSR vraagt om in het vervolgproces actief betrokken te blijven zodat zij kunnen blijven meedenken over een concrete invulling van de inrichtingsvraagstukken, waaronder ook de aanleg van infiltratievoorzieningen en open water. Daarnaast merkt de HDSR op dat de initiatiefnemer van de planontwikkeling of de gemeente een watervergunning moet aanvragen (of er geldt een meldingsplicht) bij het waterschap voor in ieder geval de volgende activiteiten:

- Het dempen en graven van oppervlaktewater;
- Het aanleggen van een dam met duiker;
- Het tijdelijk onttrekken en lozen van grondwater.

De HDSR ziet verder graag dat de ambities van gemeente en het waterschap ten aanzien van de waterbergingsopgave en een klimaatadaptieve leefomgeving nader worden geconcretiseerd in het bestemmingsplan ten aanzien van de volgende drie onderdelen:

- concreet aangeven op welke wijze de benodigde waterbergingscapaciteit wordt gerealiseerd. De HDSR ziet kansen voor het verbreden van bestaande watergangen, in combinatie met de aanleg van natuurvriendelijke oevers.
- concretiseren hoeveel m^2 aan oppervlaktewater gedempt wordt ter plaatse van de entreezone en op welke wijze deze demping wordt gecompenseerd.
- voor de dam met duiker vraagt de HDSR uit te gaan van een beperkte maatvoering en dit als uitgangspunt op te nemen in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de reactie van de HDSR is paragraaf 5.13 Water en Klimaatadaptatie en Bijlage 10

Waterparagraaf *aangevuld waarmee invulling wordt gegeven aan de opmerkingen van de HDSR. Het ontwerp van de sloot en duiker aan de Cambridgelaan, onder de hellingbaan naar de fietsenkelder en de hellingbaan naar de hoofdentree, wordt in overleg met HDSR uitgewerkt en ter goedkeuring aangeboden. Voor de aanleg van een dam met duiker en de benodigde watercompensatie is een watervergunning van HDSR nodig.*

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Standaardisering en Bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

7.2 Regeling bijbehorende bouwwerken

In het Besluit omgevingsrecht Bijlage II artikel 2 staan de vergunningvrije bijbehorende bouwwerken opgesomd. Deze vergunningvrije bouwwerken zijn in 2014 aanzienlijk verruimd. De vergunningvrije bouwwerken komen overeen met de voorheen door de gemeente Utrecht gehanteerde standaard erfbebouwingsregeling bij woningen. Besloten is daarom om in het bestemmingsplan geen aparte regels meer op te nemen voor bijbehorende bouwwerken, maar om te verwijzen naar de vergunningvrije bijbehorende bouwwerkenregeling in het Besluit omgevingsrecht.

7.3 Artikelsgewijze toelichting

Voor de Inleidende regels en de bestemmingsregels is hieronder een korte toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is toegelicht hoe een begrip uit het bestemmingsplan bij toepassing van de regels moet worden uitgelegd.

Artikel 2 Wijze van meten

De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een bepaalde maat, zoals een bouwhoogte, staat.

De verplichte "Anti-dubbeltelregel" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 2, lid 2.5, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten. Als een bewoner bijvoorbeeld 60% van zijn tuin mag volbouwen en dat ook heeft gedaan, ontstaat een nieuwe tuin. Deze regel verhindert dat de bewoner nu ook weer 60% van de nieuwe, kleinere tuin mag volbouwen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

In de bestaande situatie is de locatie in gebruik als weide en heeft het de bestemming Groen. Ook in de nieuw situatie blijft een groot deel van de locatie de bestemmings Groen houden. Het 'groen' zal in de nieuwe situatie meer worden gebruikt als een park met daarin verschillende functies. Het bestemmingsplan geeft hierover duidelijkheid door expliciet in de nieuwe bestemming Groen deze andere functies te benoemen. De volgende functies zijn in de bestemming Groen toegestaan:

1. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
2. recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalige sport- en speelvoorzieningen en moestuinen;
3. fiets-, voet- en calamiteitenpaden;
4. onderhoudspaden en -stroken voor de aangrenzende bestemming(en) Wonen en Water;
5. nutsvoorzieningen;
6. water, waterbeheer en waterberging;
7. voorzieningen voor warmte-koudeopslag;
8. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals kunstwerken, civieltechnische bouwwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

In artikel 3.3.1 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor het *"Recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalige sport- en speelvoorzieningen en moestuinen"*. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht

worden aan het plaatsen van een volleybalnet, zitelementen/bankjes en calisthenics/fitness toestellen. Het moet hierbij gaan om '*medegebruik*'. Om in het bestemmingsplan duidelijk te maken dat de bijbehorende oppervlakteverhardingen kleinschalig moeten zijn, is in artikel 3.3.1 geregeld dat de verharding per geval 20 m^2 mag zijn en de gezamenlijke oppervlakte aan verharding, valbescherming of kunstgras voor deze functies mag maximaal 200 m^2 zijn.

Horeca-Terras
In aanvulling op bovenstaande functies maakt het bestemmingsplan binnen de bestemming Groen, ter plaatse van de aanduiding 'terras', ook een horeca-terras mogelijk. Dit terras hoort bij de horecafunctie die in de plint van het studentencomplex wordt gerealiseerd. De preciese locatie en vormgeving van het terras is bij het opstellen van het bestemmingsplan nog niet bekend. Ook willen wij er voor zorgen dat er voor de omliggende woningen een aanvaardbaar geluidsniveau is als gevolg van het terras. Daarom is het terras niet zondermeer mogelijk, maar moet er een vergunning worden aangevraagd. Bij het verlenen van de vergunning toetsen wij of aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid vanaf het terras en invallend op de gevels van omliggende geluidgevoelige functies niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur);
2. in afwijking van de regel onder 1 kan de vergunning ook worden verleend, als vaststaat dat het binnenniveau van omliggende geluidgevoelige functies niet hoger is dan 35 dB(A) voor de dagperiode (7-19 uur), 30 dB(A) voor de avondperiode (19-23 uur) en 25 dB(A) voor de nachtperiode (23-7 uur);
3. de oppervlakte van een terras niet meer is dan ter plaatse van de aanduiding 'terras' is aangegeven. *De maatvoeringsaanduiding op de plankaart geeft aan dat dit maximaal 200 m^2 mag zijn.*

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied
Het deel van het plangebied dat bedoeld is voor de ontsluiting van het plangebied is bestemd als 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Het gaat hier om bestemmingsverkeer. Ook bermen van wegen, water en snippergroen maken hier deel van uit.

Artikel 5 Water
Water is in het plangebied een structurerend element en heeft in het plangebied de bestemming 'Water' gekregen. De regeling uit de keur blijft onverkort naast het bestemmingsplan van kracht.

Kruisingen met wegverkeer en de ontsluiting van aangrenzende percelen zijn expliciet opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Hiermee kan er geen misverstand ontstaan over dat de nieuwe ontsluiting van het studentencomplex aan de noordzijde over het water (waarschijnlijk met behulp van een duiker) expliciet juridisch mogelijk is.

In de overige bestemmingen zijn waterbeheer, waterberging en sierwater eveneens toegestaan, in het belang van waterbeheer en waterberging.

Artikel 6 Wonen

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is om studentenwoningen mogelijk te maken. Dit is de functie die het meest prominent in het complex vertegenwoordigd is, en daarom is de bestemming Wonen gekozen. Dit laat overlet dat er ook andere functies in het gebouw gewenst zijn en in deze bestemming mogelijk worden gemaakt.

De aanvullende functies worden in de kelder en in de eerste bouwlaag/plint gerealiseerd. Het gaat om Horeca-activiteiten, Sportvoorzieningen, Maatschappelijke voorzieningen en Gemeenschappelijke ruimten zoals vergader-, studie-, stilte- verkeers- en ontvangstruimten, gemeenschappelijke woonkamers, keukens, wasruimtes.

De specifieke gebruiksregel in 6.3.1 regelt dat er in het plangebied niet geparkeerd mag worden met auto's. De auto parkeervraag wordt opgelost door extra fiets parkeerplekken in combinatie met het gebruik van vrije autoparkeerplaatsen in de nabijheid van High Five. Ook wordt aanvullend ingezet op deelmobiliteit. Realisatie van nieuwe parkeerplaatsen is niet nodig zoals is toegelicht in paragraaf 4.4 Verkeer en parkeren.

Er mogen uitsluitend studentenwoningen worden opgericht indien het bouwplan in overeenstemming is met de Wet geluidhinder of met het hogere waarde besluit dat voor deze locatie is genomen. Dit is geregeld in de specifieke gebruiksregel in 6.3.4 Geluid.

Voorwaardelijke verplichting onzelfstandige studentenwoningen

Dit bestemmingsplan maakt 925 studentenwoningen mogelijk. In artikel 6.3.5 staat een voorwaardelijke verplichting om met dit bestemmingsplan te regelen dat hiervan minimaal 200

onzelfstandig moeten zijn. De overige 725 studentenwoningen mogen als zelfstandige studentenwoningen worden gerealiseerd. Deze verplichting is in het plan opgenomen om bij te dragen aan het bereiken van een gewenste mix van functies in het USP.

Het USP wordt ontwikkeld als campus; als Campuspark. Bij de ruimtelijke structuur hiervan hoort dat de onderwijs- en kennisfuncties en de bijbehorende woonfuncties zich binnen één omgeving bevinden en in elkaar overvloeien. De verschillende functies krijgen synergie met elkaar en de omgeving is zo ingericht dat eenvoudig interacties ontstaan tussen de verschillende bewoners en gebruikers in het gebied. In High Five krijgt dit ook uiting door de gemeenschappelijke functies in de plint en door een mix van zelfstandige studentenwoningen en onzelfstandige studentenwoningen. Dat laatste zorgt (naast dat de prijsstelling van onzelfstandige studentenwoningen gunstiger is dan zelfstandige studentenwoningen en daarmee dus voor een bredere groep bereikbaar is) dat studenten niet alleen zelf ook een woning bewonen, maar ook samen met andere studenten, die in ieder geval vaak verschillen qua opleiding, een woning bewonen. Interactie tussen verschillende studenten komt zo makkelijk tot stand en draagt zo bij aan het gewenste 'campus-karakter' van USP.

Horeca

In de plint van het gebouw is horeca toegestaan. De horecacategorie mag D1, D2, D3 en B zijn en de oppervlakte van de horeca mag maximaal 490 m^2 bedragen, de oppervlakte van het terras in de bestemming Groen maakt hier geen onderdeel vanuit.

De categorie-indeling van horeca-activiteiten is overgenomen uit de beleidsnota Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018. In die nota zijn de indeling en de achterliggende keuzes toegelicht, zie: het horecabeleid in de Omgevingsvisie.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

De met deze Waarde aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met de Nieuwe Hollandse Waterlinie verbonden cultuurhistorische waarde. In Artikel 8 zijn daarom regels gesteld om deze waarden te beschermen en toch de ontwikkeling mogelijk te maken waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld.

7.4 Handhaving

Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden.

Doel handhavend optreden
Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingsplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven
Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van

een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl