Gemeente Utrecht

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Herontwikkeling Reitdiepstraat, Rivierenwijk

Vastgesteld, 9 april 2025



TAM-omgevingsplan Herontwikkeling Reitdiepstraat, Rivierenwijk

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding en doelstelling 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Bestaande planologische regeling 8
1.4 Juridische aspecten 8
1.5 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 11

2.1 Rijksbeleid 11
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 16
2.3 Gemeentelijk beleid 21
2.4 Conclusie 39

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 41

3.1 Beschrijving van het plangebied 41
3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied 42
3.3 Conclusie 43

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 45

4.1 Projectbeschrijving 45
4.2 Verkeer en openbare ruimte 47

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 51

5.1 Inleiding 51
5.2 Milieueffectrapportage 51
5.3 Bedrijven en milieuzonering 51
5.4 Geluidhinder 52
5.5 Trillingen 56
5.6 Geur 56
5.7 Omgevingsveiligheid 56
5.8 Ontplofbare Oorlogsresten 57
5.9 Luchtkwaliteit 58
5.10 Bodem 59
5.11 Natuurbescherming 62
5.12 Bomen 64
5.13 Water en klimaatadaptatie 69
5.14 Archeologie 73
5.15 Kabels en leidingen 75
5.16 Kwaliteit van de leefomgeving 75
5.17 Gezond stedelijk leven 76
5.18 Toegankelijkheid 76
5.19 Circulaire economie 77
5.20 Energie 78
5.21 Conclusie 82

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 83

6.1 Economische uitvoerbaarheid 83
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 84
6.3 Handhaving 84

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 87

7.1 Inleiding 87
7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels) 87
7.3 Functies (hoofdstuk 2 van de regels) 88
7.4 De bruidsschatregels 89

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

De hoofddoelstelling van deze omgevingsplanwijziging is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de nieuwe herontwikkeling aan de Reitdiepstraat. Het plan betreft de realisatie van 154 sociale huurwoningen, waarvan 119 appartementen en 35 eengezinswoningen.

Aanleiding voor de voorgenomen herontwikkeling aan de Reitdiepstraat vormt de verouderde en éénzijdige woningvoorraad die niet meer aansluit op de behoefte van tegenwoordig en de vraag naar meer sociale huurwoningen. Daarnaast is de openbare ruimte versnipperd, laagwaardig van kwaliteit en sociaal onveilig. Er is grote vraag naar sociale woningbouw met een mix van grondgebonden en meergezinswoningen in een groene en veilige omgeving.

De eerste plannen voor deze herontwikkeling stammen al uit 2009. Door de crisis destijds en veranderende wetgeving zijn de plannen vertraagd. Jaren later zijn de plannen weer opgepakt, zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden geactualiseerd en is op grond hiervan het stedenbouwkundig plan aangepast. Dit heeft onder meer geleid tot een startdocument tussen de gemeente en de initiatiefnemer Bo-Ex dat op 18 juni 2019 door het college is vastgesteld. Daarna zijn de programmatische uitgangspunten (Pup) voor het plan op 3 november 2020 vastgesteld. Deze programmatische uitgangspunten zijn stedenbouwkundig nader uitgewerkt waarbij de randvoorwaarden en uitgangspunten zijn vastgelegd in de bouwenvelop die op 5 november 2024 door het college is vastgesteld.

De volgende stap voor dit plan is om, zoals in de bouwenvelop is beschreven, voor deze locatie het omgevingsplan te wijzigen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van de stad Utrecht. Het plangebied is gelegen in het zuidelijk deel van de Rivierenwijk. De wijk wordt ingeklemd tussen het Merwedekanaal en de Vaartsche Rijn. In het noorden vormt de Balijelaan-Vondellaan de grens van de wijk. In het zuiden snijdt de Socrateslaan, als onderdeel van de stedelijke verdeelring, door de wijk. De Jutfaseweg is samen met de Rijnlaan de belangrijkste ontsluitingsweg voor de wijk. De Rijnlaan verbindt de Socrateslaan met de Balijelaan-Vondellaan en vormt hiermee de ruggengraat van de wijk.

Het plangebied is begrensd door de Reitdiepstraat (inclusief de bestaande flat ten noorden van de Reitdiepstraat), de Berkelstraat, de achterzijde van de kavels aan de Hoendiepstraat en de Jutfaseweg. De plangrenzen van het plangebied sluiten aan op die van recente juridisch-planologische regelingen.



Afbeelding: Begrenzing plangebied

1.3 Bestaande planologischeregeling

Dit plan vervangt voor de locatie van het plangebied het onderstaande juridisch-planologische regeling. Het genoemde bestemmingsplan maakt van rechtswege deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht. Daarbij geldt het definitieve deel van Omgevingsplan gemeente Utrecht zoals te vinden op regels op de kaart.

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
Rivierenwijk	12 juli 2007	15 oktober 2008

In het bestemmingsplan 'Rivierenwijk' is de huidige situatie gedetailleerd vastgelegd, waarbij aan de portiekflats een woonfunctie is toegekend en aan de openbare ruimte een groen- of verkeersfunctie. Aan de loods aan de zuidzijde van het plangebied is een bedrijfsmatige functie toegekend. Aangezien met de voorgenomen herontwikkeling een volledig nieuwe stedenbouwkundige structuur aan het gebied wordt gegeven die de huidige structuren en dus ook functies doorkruist, past het nieuwe plan qua gebruiks- en bouwregels niet binnen het geldende bestemmingsplan.

1.4 Juridischeaspecten

1.4.1 Het TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan

Elke gemeente moet op grond van de Omgevingswet alle regels over de leefomgeving in het omgevingsplan van de gemeente opnemen. Op het moment dat dit plan is opgesteld is het technisch nog niet goed mogelijk om tegelijkertijd een aantal wijzigingen van het omgevingsplan aan te brengen. Daarom heeft het Rijk gezorgd voor een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM), die de gemeente toestaat om het omgevingsplan te wijzigen met een “TAM-IMRO-omgevingsplan”. Dat is een plan in de vorm van een bestemmingsplan dat met de standaardcodering IMRO wordt opgesteld. Het TAM-omgevingsplan geldt juridisch als wijziging van het omgevingsplan van de gemeente. De gemeente moet te zijner tijd het TAM-omgevingsplan technisch omzetten in het “echte” omgevingsplan.

1.4.2 Omgevingsvergunningen en het omgevingsplan

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit als het omgevingsplan voor die activiteit een omgevingsvergunning verplicht stelt of als die activiteit in strijd is met de regels van het omgevingsplan.

In artikel 4.5 van het omgevingsplan staat bijvoorbeeld dat voor het bouwen een omgevingsvergunning vereist is. Een aanvraag van de omgevingsvergunning wordt getoetst aan de regels, beoordelingsregels genoemd, van het omgevingsplan. Voor het bouwen staan die beoordelingsregels in hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. De beoordelingsregel in artikel 4.7 van het omgevingsplan komt erop neer dat het bouwen moet passen binnen het doel van de functie, dus in het geval van dit plan de regels die in hoofdstuk 2 zijn opgenomen.

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als de aanvraag voldoet aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan, dus ook aan de regels van hoofdstuk 2 van dit plan.

Als de aanvraag in strijd is met het omgevingsplan of op grond van de beoordelingsregels van het omgevingsplan moet worden afgewezen, kan de omgevingsvergunning misschien toch verleend worden op grond van de regels van het Rijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Die omgevingsvergunning wordt in de wet 'omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit', afgekort: bopa, genoemd. Om aan die regels te voldoen moet vaak uitgebreid onderzoek worden gedaan en moeten veel aspecten beoordeeld worden. De gemeente moet voor de toets van zo'n aanvraag ook regels van het Rijk en van de provincie toepassen en beoordelen of de aanvraag past bij het gemeentelijke beleid.

Bij het opstellen van de regels en de aanwijzing van locaties en functies in dit plan is rekening gehouden met de beoordelingsregels in het omgevingsplan. De regels in dit plan vervangen de regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en vullen de regels van het definitieve omgevingsplan aan.

1.4.3 Vergunningvrij bouwen

In sommige gevallen is voor het bouwen geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt bijvoorbeeld voor het bouwen van bijgebouwen (schuurtjes) of aanbouwen achter of naast een huis die voldoen aan de eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving en aan de regels van hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 van het omgevingsplan staat dan in de beoordelingsregels dat in afwijking van artikel 4.5 geen omgevingsvergunning nodig is.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies worden hier beschreven. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, worden de mogelijkheden die het plan biedt aan de toekomstige ontwikkelingen beschreven. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan. In hoofdstuk 7 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

In de bijlagen zijn de diverse onderzoeken opgenomen.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is in september 2020 vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening als structuurvisie en geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet als de Nationale Omgevingsvisie. De NOVI is de eerste integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet en is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda.

De Visie
De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een groot aantal opgaven, op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt daarbij een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip. De NOVI staat voor een nieuwe aanpak waarbij overheden en maatschappelijke organisaties met regie vanuit het Rijk integrale afwegingen maken.

Toelichting
In de toelichting worden 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven en de daarbij horende opgaven waarvoor het Rijk zich gesteld ziet. Steeds wordt per belang het huidige beleid gekoppeld en wordt de opgave gesteld die met het belang samenhangt.

Uitvoeringsagenda
In de uitvoeringsagenda staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Het Rijksbeleid is vertaald in de Omgevingswet en in de vier Algemene Maatregelen van Bestuur: het Omgevingsbesluit (Ob), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Daarnaast is regelgeving van het Rijk opgenomen in bruidsschatregels.

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 (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 toekomstige generaties.

Plangebied
De ontwikkeling van de 154 woningen past binnen de belangen en prioriteiten die zijn aangegeven in de NOVI. Zo wordt de woningvoorraad uitgebreid met woningen waar behoefte aan is. Daarnaast wordt een veilige fysieke en gezonde leefomgeving bevorderd. In hoofdstuk 5 wordt hier verder op ingegaan.

2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Met de inwerkintreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daarop gebaseerde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) komen te vervallen. De regels van het Barro en het Rarro zijn vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Barro/Rarro omvatte alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in ruimtelijke besluiten van lagere overheden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Romeinse Limes, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ook stonden in het Barro/Rarro de Rijksregels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland / Natura 2000-gebieden, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond Rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer en de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

In het Bkl staan verder regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn tevens wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, omgevingsveiligheid, bodem, enzovoorts geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden. De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;

- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) regels over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Zie hiervoor de uitwerking onder paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Plangebied

Het plangebied voldoet aan de verschillende normen die staan in de instructieregels met betrekking tot de diverse milieu-aspecten die behandeld worden in Hoofdstuk 5. In paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingedaan op de Ladder. De regels in afdeling 5.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet van toepassing op dit plan. Tot slot is vanwege de bepaling in artikel 5.1b van het Besluit kwaliteit in artikel 1.4 Begrippen ook het begrip 'woonschip' opgenomen.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' worden toegepast.

Stedelijk ontwikkeling
Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Daarbij geldt voor woningbouwprojecten dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m^2. Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m^2 is er 'in beginsel' geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvoor moet worden beoordeeld of het plan een nieuw of groter beslag op de ruimte toelaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, het plan op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Om te kunnen beoordelen of daadwerkelijk sprake is van een groter beslag op de ruimte moet niet gekeken worden naar wat er daadwerkelijk gebouwd is, maar naar wat het omgevingsplan planologisch toestaat aan bebouwing. Ook verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan moeten daarin meegenomen worden.

Van belang is dus in hoeverre het plan in vergelijking met de vorige regeling:

- functies wijzigt;
- een groter beslag op de ruimte mogelijk maakt.

Een combinatie van een ontwikkeling met een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en een functiewijziging is natuurlijk ook mogelijk. Er moet worden bekeken of het hele plan een stedelijke ontwikkeling is, zoals bedoeld in artikel 5.129g Bkl.

Motivering evenwichtige toedeling van functies:
De behoefte aan de stedelijke ontwikkeling en regionale afstemming
Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van overprogrammering en leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit

gebied hangt af van de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling. Om de behoefte te bepalen kan het bestaande aanbod van de functie die je wil ontwikkelen (bijvoorbeeld een bepaald soort woningen) worden afgetrokken van de vraag naar deze functie. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend als bestaand aanbod. Het gaat om de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte. De kwalitatieve behoefte is de behoefte aan het specifieke karakter van de stedelijke ontwikkeling. Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen de basis zijn voor de onderbouwing. Deze documenten moeten dan voldoende concreet en onderbouwd zijn.

Definitie stedelijk gebied
De Ladder is beleidsneutraal vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omgezet naar de Omgevingswet. De extra Ladder afweging moet volgens artikel 5.129g Bkl plaatsvinden buiten het stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied. Dit stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied is toegevoegd aan deze bepaling, omdat dit ook onderdeel was van de definitie van het bestaande stedelijk gebied uit het Bro.

Grens stedelijk gebied
De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie zijn lijnen uitgezet voor het begrip stedelijk gebied onder het Bro. Zo vormen gronden waarop een agrarische functie rust, en die overeenkomstig die functie worden gebruikt, geen onderdeel van stedelijk gebied. Onbebouwde grond met een niet-agrarische functie kan deel uitmaken van het stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het stedelijk samenstel van bebouwing.

Stedelijk gebied en doorschuiven Laddertoets
De gemeenteraad kan een Laddertoets voor een omgevingsplanwijziging uitstellen tot het moment van realisering van de ontwikkeling. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied heeft dit gevolgen voor de grens van het stedelijk gebied.

Een ontwikkeling buiten het stedelijk gebied wordt niet tot het stedelijk gebied gerekend als:

- bij de ontwikkeling geen rekening is gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien;
- en op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Dit regelt artikel 5.129g, lid 3 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Deze regeling voorkomt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied waarvoor nog geen Laddertoets is uitgevoerd onderdeel wordt van het stedelijk gebied.

Onderzoek mogelijkheden om binnen stedelijk gebied in behoefte te voorzien
Als de stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing gepland is moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dit gebied in de behoefte te voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen dit gebied een rol. Argumenten dat binnen dit gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling gaan bijvoorbeeld over kwalitatieve aspecten van de behoefte. Hierbij kan gedacht worden aan bedrijven die vanuit milieuoverwegingen niet binnen het stedelijk gebied passen.

De locatie kan mogelijk ook volgens de omgevingsvisie voor een andere functie zijn beoogd. Bijvoorbeeld een maatschappelijke functie, een park of andere woonplannen die later zijn gepland. Ook kunnen bijvoorbeeld aanzienlijke investeringen voor een inbreiding een rol spelen.

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

Het Rijk, de provincie Utrecht en 16 gemeenten hebben in de Woondeal Regio Utrecht vastgelegd samen te werken om de woningbouwproductie te versnellen, de betaalbaarheid te vergroten en excessen aan te pakken. Er ligt een grote opgave voor extra woningen tot 2030; die opgave wil de regio Utrecht bereiken met de Woondeal Utrecht.

Die opgave blijkt ook uit de Beleidsnota wonen 2025. Op 1 januari 2023 telde de gemeente Utrecht bijna 368.000 inwoners. Utrecht verwacht dat het inwonersaantal in de periode tot 2040 zal groeien naar 472.767. Utrecht wil de groei faciliteren door het leidend principe van gezonde verstedelijking. Betaalbaar wonen voor een diversiteit aan huishoudens is daarbij één van de aandachtspunten. Ook het nieuwe coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht' sluit hierbij aan:

"Wij vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft met oog voor de bestaande inwoners en een verwelkomende houding richting nieuwe Utrechters. Het houdt in

dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. Ook hier hebben we extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen".

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 staat dat Utrecht zich ontwikkelt door binnenstedelijk te verdichten. De ruimte in de stad wordt optimaal benut voor deze groei en Utrecht kiest voor inbreiding. Daarmee worden de waardevolle landschappen rondom de stad gespaard. De amovering van de bestaande, verouderde bebouwing en de hiervoor in de plaats komende nieuwbouw leidt tot een optimale benutting van de ruimte in bestaand stedelijk gebied. Herontwikkeling van de locatie Reitdiepstraat draagt bij aan de binnenstedelijke groeiopgave in Utrecht en tegelijkertijd ook aan de verbetering van de openbare ruimte. De openbare ruimte krijgt een groen karakter met deels een gemeenschappelijke functie voor de nieuwe bewoners in aansluiting op de bestaande structuren in de directe omgeving. Dit stimuleert ontmoeting en interactie en draagt daarmee bij aan de levendigheid en de sociale binding van de bewoners.

Om het verwachte aantal inwoners in Utrecht in 2040 een thuis te kunnen bieden zijn er 60.000 nieuwe woningen nodig. Om iedereen die in Utrecht wil wonen een eerlijke kans te geven, is het van belang de komende jaren zowel sociale- en middenhuurwoningen als betaalbare koopwoningen toe te voegen zodat de doorstroming kan verbeteren. Met dit plan worden op de locatie maximaal 154 huurwoningen mogelijk gemaakt. Van deze 154 huurwoningen wordt gericht op het realiseren van tussen de 13 en 20 zorgwoningen afhankelijk van de behoefte en de mogelijkheden. In de bestaande situatie bevinden zich 81 sociale huurwoningen in het plangebied. Er is veel vraag naar sociale huurwoningen: de wachttijd voor een sociale huurwoning in Utrecht is in 2023 meer dan 10 jaar. Daarnaast streven we er naar om in 2040 een woningvoorraad te hebben die voor 35% bestaat uit sociale huurwoningen (Beleidsnota wonen 2025). Het plangebied van dit plan is gelegen in de subwijk Rivierenwijk in Utrecht Zuidwest. In Zuidwest is het aandeel van sociale huur van woningcorporaties (37% in 2023) iets hoger dan voor Utrecht in zijn geheel (29% in 2023).

Binnen Utrecht Zuidwest is op basis van de Beleidsnota wonen 2025 de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad dat het aandeel sociale huur gelijk blijft. Het absolute aantal sociale huurwoningen neemt binnen het plangebied door de ontwikkeling per saldo toe met 73 woningen. Met de ontwikkeling worden verouderde sociale huurwoningen vervangen door moderne sociale huurwoningen met tussen de 13 en 20 zorgwoningen afhankelijk van de behoefte en de mogelijkheden. Omdat het aantal sociale huurwoningen toeneemt, draagt het project bij aan het gelijk houden van het aandeel sociaal in de wijk: de woningvoorraad van de wijk groeit immers ook in de andere prijssegmenten. Er is daarnaast een grote vraag naar kwalitatief goede (sociale) huurwoningen.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Utrecht onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien wordt een product ontwikkeld waar de komende jaren behoefte aan is. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Utrecht.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is een behoefte aan de beoogde ontwikkeling en de behoefte wordt opgevangen binnen bestaand stedelijke gebied. Er is dan ook sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

2.1.4 Structuurvisie Ondergrond (2018)

In 2018 hebben de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat en van Economische Zaken en Klimaat de Structuurvisie Ondergrond opgesteld.

De Structuurvisie Ondergrond gaat over de nationale belangen van de drinkwatervoorziening en de energievoorziening, en de weging van beide belangen ten opzichte van elkaar. Het gaat bijvoorbeeld over grondwaterwinning, gaswinning, geothermie en het opslaan van CO_2. Deze structuurvisie beoogt duidelijkheid te verschaffen over de mogelijke combinatie van grondwaterwinning en mijnbouwactiviteiten en tegelijkertijd beide belangen in voldoende mate te dienen. Dat betekent dat er steeds gezocht is naar de balans tussen enerzijds het beschermen van het grondwater voor de toekomstige drinkwatervoorziening en anderzijds het benutten van de ondergrond voor de - transitie naar een duurzame - energievoorziening. In de structuurvisie wordt aangegeven waar activiteiten in de ondergrond ruimtelijk uitgesloten of gecombineerd kunnen worden, nog voorafgaand aan een concreet initiatief.

Plangebied

Binnen de Structuurvisie Ondergrond is het plangebied (net als de rest van de gemeente Utrecht)

aangemerkt als gebied met een mogelijke potentie voor gaswinning. Voor de winning van gas uit een gasveld is het niet noodzakelijk dat de winning direct boven het gasveld is gelegen. Dit betekent dat bij de inpassing van een winning er in enige mate ruimtelijk geschoven kan worden om de winning voor alle betrokken partijen zo optimaal mogelijk in te passen. Gelet op de al aanwezige bebouwing zal - met de vraag in acht nemende of gaswinning op deze plek überhaupt al mogelijk is - verzekerd moeten zijn dat er rekening gehouden wordt met de bebouwing. Daarmee is het initiatief passend binnen de Structuurvisie Ondergrond.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 april 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht in werking getreden. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie in 2050 eruitziet. 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 omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. De provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich meebrengen. 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.

De 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.

- *Stad en land gezond*
  Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. De 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.
- *Klimaatbestendig en waterrobuust*
  Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
- *Duurzame energie*
  Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
- *Vitale steden en dorpen*
  Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. De 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 de 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.
- *Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar*
  Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. De 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.
- *Levend landschap, erfgoed en cultuur*
  Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol

erfgoed. De 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.
- *Toekomstbestendige natuur en landbouw*
  Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. De 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.

Op 1 januari 2024 is de omgevingsverordening van de Provincie Utrecht in werking getreden. De omgevingsverordening bevat onder andere instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Op 1 maart is de eerste wijziging van deze omgevingsverordening vastgesteld. De laatste versie is gewijzigd op 1 september 2024.

De opbouw van de Omgevingsverordening ziet er als volgt uit:

- er staan instructieregels over ontwikkelingen die met water te maken hebben in;
- instructieregels die zien op grondwaterbeheer;
- instructieregels ten aanzien van bereikbaarheid;
- instructieregels die zien op windenergie, zonne-energie en biomassa;
- instructieregels ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN), Groene contour en Weidevogelkerngebieden;
- instructieregels over werelderfgoed en kwaliteit van landschappen;
- instructieregels over agrarische bedrijven;
- en instructieregels over stedelijke functies in stedelijk of landelijk gebied, recreatie en stiltegebieden.

Uitvoering
In drie regio's werkt de 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 voorgenomen ontwikkeling voorziet in een binnenstedelijk project en levert een bijdrage aan de woningbouwopgave.

De realisatie van de beoogde ontwikkeling binnen het stedelijk gebied draagt bij aan een vitale stad. Vervanging van verouderde bebouwing door nieuwbouw en verbetering van de openbare ruimte zorgen voor verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het stedenbouwkundig ontwerp is zo ontworpen dat er meer openbaar groen in het plan is dan in de huidige situatie en dat de ruimte beter functioneel kan worden gebruikt. Zo wordt een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving gerealiseerd.

Het streven van de provincie Utrecht is om in 2050 een CO_2-neutrale provincie te zijn. Ook zal sprake moeten zijn van een klimaatbestendige provincie. Verouderde woningen maken plaats voor nieuwe energiezuinige woningen. Het plan levert daarmee een bijdrage aan de duurzaamheidsopgave. Bovendien worden diverse klimaatadaptieve maatregelen toegepast, zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden.

Relevante instructieregels

Voor het plangebied zijn er diverse instructieregels relevant.

- Artikel 2.16 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bepaalt dat de motivering een beschrijving bevat van het door de gemeente te voeren beleid omtrent overstromingrisico's en hoe hiermee is omgegaan.

Het plangebied is gelegen binnen een locatie aangemerkt als 'overstroombaar gebied' en binnendijks gelegen. Het plan verzorgt in de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van 154 woningen binnen verschillende blokken. Op basis van de kaart van gevolgen bij een doorbraak

primaire kringen in de 'Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten' is het plangebied gelegen buien de aandachtsgebieden voor het Eemmeer en Rivieren. Wel zal bij een doorbraak van een primaire waterkering het water snel, maar ondiep, in het plangebied terecht komen. Het laagste punt van het plangebied is gelegen op +1,90 m NAP conform de AHN-viewer.

Buiten de aandachtsgebieden van het Eemmeer is het rekening houden met niet-zelfredzame groepen niet noodzakelijk. Bij binnendijks gelegen gebieden gelden daarnaast regels voor overstromingsrisico's voor woonwijken en bedrijventerreinen. Bij binnenwijkse ontwikkelingen gaat dit om een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen of een bedrijventerrein groter dan 75 hectare. In onderhavige ontwikkeling is daarvan geen sprake. Er wordt voldaan aan artikel 2.16 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

- Artikel 3.7 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht stelt dat de motivering van een omgevingsplan een beschrijving bevat hoe het waterwinbelang in acht genomen is.

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Daarmee vindt er geen verslechtering plaats van de kwaliteit van het grond- of oppervlaktewater voor drinkwaterwinning en wordt voldaan aan de instructieregel.

- Artikel 4.1 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bepaalt dat een omgevingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen. Om de noodzaak na te gaan moet bij elk omgevingsplan in een vroeg stadium het aantal verplaatsingen voor de verschillende vervoerwijzen duidelijk zijn. Het gaat om de vervoerwijzen die betrekking hebben op de omliggende verkeers- en vervoersnetwerken, zoals: het wegennet, openbaar-vervoernetwerk, fiets- en looproutes. Als er sprake is van een (relatief) groot aantal verplaatsingen of het vermoeden bestaat dat er zich een knelpunt gaat voordoen op omliggende verkeers- en vervoersnetwerken, is een bereikbaarheidsonderzoek noodzakelijk.

Infrastructuur

De huidige Reitdiepstraat blijft behouden als rijweg. Verkeer en vervoer vormt een belangrijk onderwerp in de gemeente Utrecht. De auto ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Reitdiepstraat. De Reitdiepstraat sluit aan op de Jutfaseweg. De Jutfaseweg mag volgens de Mobiliteitsvisie 2040 afgewaardeerd worden naar een 30 km/uur-straat. De Jutfaseweg is ook onderdeel van de snelfietsroute van Utrecht – Nieuwegein. De Jutfaseweg wordt ingericht als fietsstraat en dient straks als wijkontsluitingsweg. De plannen voor de herinrichting van de Jutfaseweg als fietsstraat hebben ter inzage gelegen. De Jutfaseweg sluit aan op de Socrateslaan en ’t Goylaan welke fungeren als gebiedsontsluitingswegen. De Socrateslaan gaat heringericht worden als Stadsboulevard.

Fietsen

Er worden 263 fietsparkeerplekken voor de bewoners en 40 voor bezoekers gerealiseerd. De Jutfaseweg (nabij het plangebied) wordt momenteel herontwikkeld naar een groene en aantrekkelijke straat voor fietsers en voetgangers, waar de auto te gast is en zal bestaan uit een gedeelde rijbanen voor fietsers en auto’s in twee richtingen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Daarnaast blijft de bestaande omliggende fietsinfrastructuur bestaan. Het blijft mogelijk om via de Rijnlaan, de Socrateslaan, de Merwedekade, de Waalstraat, de Oranjebrug en andere wegen de Rivierenwijk uit te fietsen. Met betrekking tot fietsen neemt de bereikbaarheid door de planontwikkeling niet af.

Autowegverkeer

Er wordt met deze ontwikkeling voorzien in 42 parkeerplekken in de inpandige parkeervoorziening en twee plekken voor deelauto’s in de openbare ruimte in de Reitdiepstraat. In vergelijking met de reeds bestaande bebouwing is het niet de verwachting dat er significant meer verkeersbewegingen plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. Het autoverkeer kan via de Reitdiepstraat aansluiten op de Berkelstraat, de Rijnlaan en de Jutfaseweg.

Openbaar vervoer

Naast fietsen en lopen is openbaar vervoer ook een belangrijke pijler in het mobiliteitsbeleid. De ontwikkeling is goed te bereiken met het openbaar vervoer. Op loopafstand van de planlocatie is de bushalte aan de Socrateslaan gelegen. Ten noorden van de Jutfaseweg is het treinstation Vaartsche Rijn gelegen. Ook is hier een halte gelegen van de tramlijn naar de Uithof.

Door de herontwikkeling van de Reitdiepstraat neemt het aantal verplaatsingen op het wegennetwerk, openbaar-vervoersnetwerk, fiets- en looproutes iets toe. Om het aantal autoverplaatsingen zo laag mogelijk te houden wordt binnen dit project voorzien in

fietsparkeerplekken, twee autoparkeerplekken voor deelauto's en worden er geen parkeervergunningen voor de nieuwe bewoners van het project uitgegeven. De verkeersgeneratie komt na het toepassen van reducties uit op negen auto's in het ochtendspitsuur, die zich meerdere kanten op verspreiden. Dit levert een getal op dat te klein is om mee te rekenen. Ook het aantal verkeersbewegingen van fietsers en voetgangers is procentueel zo klein dat dit op het netwerk verwaarloosbaar is. De herontwikkeling van de Reitdiepstraat zal dan ook niet leiden tot knelpunten in het verkeers- en vervoersnetwerk. Een bereikbaarheidsonderzoek wordt daarom voor deze ontwikkeling ook niet noodzakelijk geacht. Met het inzichtelijk maken van het aantal verwachte verplaatsingen wordt aan de instructieregel voldaan.

- Artikel 5.11 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bepaalt dat in een omgevingsplanwijziging wat meer dan 10 woningen mogelijk maakt rekening wordt gehouden met de aansluiting op de elektriciteits-infrastructuur. De motivering van een omgevingsplan bevat een energieparagraaf met daarin een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, waarin weergegeven wordt dat de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving. In de energieparagraaf wordt in ieder geval ingegaan op de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur ontwikkeld kunnen worden.

Er heeft geen inventariserend gesprek plaatsgevonden tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente. Dit komt voornamelijk doordat Stedin op basis van de energietoets geen garantie kan geven dat er voldoende capaciteit is op het stroomnet; dit kan pas bij het tekenen van de aansluit- en transportovereenkomst met de netbeheerder. Bovendien ontbreekt bij Stedin de capaciteit om elke energieparagraaf afzonderlijk te beoordelen. Er wordt momenteel door de gemeente(n), netbeheerder en provincie gezocht naar een werkwijze hoe en op welke manier omgegaan kan worden met dit onderdeel van de instructieregel.

Voor de overige onderdelen van de instructieregel (de vereisten van de energieparagraaf) wordt verwezen naar paragraaf 5.20 Energie. Hieruit blijkt dat ten aanzien van deze onderdelen wordt voldaan aan de instructieregel van artikel 5.11.

- Artikel 7.9 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht bevat regels voor het beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur voor locaties binnen de locatie 'Cultuurhistorische hoofdstructuur'. De motivering van een omgevingsplan bevat, indien vallend binnen een cultuurhistorische hoofdstructuur, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en een beschrijving hoe er rekening is gehouden met deze waarden.

Binnen de cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht ligt het plangebied binnen het thema 'archeologie' met als subthema 'limes'. De Limes is de voormalige noordgrens van het Romeinse Rijk. De Limes is bovengronds vrijwel nergens zichtbaar. De archeologische resten liggen verborgen in de bodem, veelal onder het grondwaterpeil, waardoor in onze gebieden sprake is van een unieke conservering.

Voor de omgevingsplanwijziging is een bureauonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.14 Archeologie). In het kader van de vergunningaanvraag zal een vervolgonderzoek worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit is vastgelegd in een selectiebesluit van de gemeente Utrecht. Bij dit proefsleuvenonderzoek zal daarmee eveneens, mochten archeologische resten verborgen liggen in de bodem, rekening gehouden worden met potentiële oud-Romeinse archeologische vondsten. Daarmee wordt voldaan aan de instructieregel zoals gesteld in artikel 7.9.

- Artikel 9.17 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht schrijft voor dat aangesloten wordt bij artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De onderbouwing hiervoor is uiteengezet in 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast wordt in het tweede lid van artikel 9.17 verwezen naar het aantonen van de passendheid van het initiatief binnen het provinciaal programma Wonen en werken. Hiervan is sprake, aangezien er binnenstedelijk ontwikkeld wordt. Daarnaast mag de woningbouw geen extra effect hebben op bodemdaling. Op de ondergrondkaart is te zien dat er weinig daling van de bodem in de Rivierenwijk is (daling van minder dan 2 mm per jaar). Daarmee wordt voldaan aan de eisen van artikel 9.17.

Aan de overige provinciale instructieregels wordt voldaan of zijn niet relevant voor dit initiatief en deze locatie. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale structuurvisie en verordening.

2.2.2 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (Eindbalans)

De essentie van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 is verdichting en kwaliteitsverbetering. Dit houdt in het vinden van een oplossing voor de spanning tussen de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het groeiend aantal huishoudens en de behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijke- en economische ontwikkeling.

Woningbouw
Het woningbouwprogramma voor de periode 2015-2030 bedraagt in totaal 68.700 woningen, waarvan 15.000 in Almere zijn gepland. De Ontwikkelingsvisie concentreert de nieuwe woningbouw sterk in bestaand bebouwd gebied: 35.800 woningen zal in bebouwd gebied worden gerealiseerd en 32.900 woningen buiten bebouwd gebied. Nieuwbouw in bestaand gebied is mogelijk door verdichting in stadsdelen en herstructurering van verouderde locaties. De A12-zone en stationsgebied Amersfoort zijn projecten waar in de periode 2015-2030 door transformatie kan worden bijgedragen aan verdichting en kwaliteitsverbetering. De Noordvleugel Utrecht ziet goede mogelijkheden om de complexe binnenstedelijke opgave, waaronder de A12-zone en het stationsgebied van Amersfoort, als nieuw sleutelproject te definiëren.

Werklocaties
Voor bedrijventerreinen heeft de Noordvleugel Utrecht de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2015-2030 berekend op 410 ha bruto. De regio heeft, in overleg met het Rijk, zich de ambitie gesteld om bestaande en nieuwe bedrijventerreinen tien procent intensiever te gebruiken dan nu het geval is. De intensivering zal vorm krijgen door toepassing van de SER-ladder. Daardoor is de planningsopgave tien procent lager: 410 in plaats van 455 ha. De realisatiemogelijkheden zijn echter beperkt: slechts voor 179 ha kan op eigen grondgebied worden ingevuld. Op korte termijn wordt bekeken hoe de vraagzijde zich ontwikkelt en welke mogelijkheden aan de aanbodzijde kunnen worden gevonden voor het ruimtetekort. Het beleid van de regionale overheden om de ontwikkeling van kantoren te concentreren op toplocaties die goed bereikbaar zijn, zal in hoofdlijnen worden voortgezet.

Voorwaarden
De woningbouw en de ontwikkeling van werklocaties moeten voldoen aan de volgende randvoorwaarden voor het behoud van de kwaliteit van het gebied en voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling als geheel:

- als het mogelijk is om de grote binnenstedelijke opgave in de regio Utrecht tot stand te brengen, worden daarmee kosten van nieuwe weginfrastructuur beperkt;
- de groeiende binnenstedelijke bevolking is tegelijk een randvoorwaarde om het hoogwaardig openbaar vervoer rendabel te maken;
- het buitengebied dient voldoende groene en watergebonden recreatiemogelijkheden te bieden;
- het grootste deel van de nieuwe recreatiemogelijkheden zal dicht rond de steden moeten worden aangelegd;
- daarnaast is er een sterke focus op de aanleg van stad-landverbindingen;
- het Rijk hanteert voor nieuwbouwlocaties het richtgetal van 75 m^2 recreatief groen per woning. Bij een opgave van 65.500 woningen dient ongeveer 500 ha aan recreatief groen te worden gerealiseerd;
- enkele gebieden komen niet of in beperkte mate voor uitleg in aanmerking. Met name aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht, in de veenweidegebieden, is de problematiek rondom water én bodemdaling complex;
- in de diepe droogmakerijen in of aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht liggen urgente wateropgaven. Hier wordt gestreefd naar vernatting al dan niet in combinatie met functieverandering.

Plangebied
De nieuwbouw vindt plaats in bestaand stedelijk gebied en is daarmee passend binnen de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht.

2.2.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen onder andere overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem, het waterkwaliteitsniveau, het bevorderen van biodiversiteit en het zuiveren van afvalwater.

Het waterschap heeft haar ambities en visies over schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. Elk zes jaar wordt dit document herzien. De vorige versie betrof de Waterkoers: 2016-2021.

Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent. In de koers wordt gekozen om extra in te spannen om water een sturende rol te laten hebben in de ruimtelijke inrichting. Het waterschap wil die sturende rol invullen door aan te sluiten bij gebiedsallianties en andere regionale samenwerkingen waar ruimtelijke opgaven samenkomen en er gebiedsgerichte ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast wordt gericht op het zuiver en duurzaam voor de toekomst werken door onder andere extra inspanning te leveren op zuiveringen voor gezond oppervlaktewater en het sluiten van regionale water- en grondstofkringlopen.

Plangebied
In paragraaf 5.13 wordt nader ingegaan op het aspect water. Er wordt voldaan aan het beleid van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

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
Deze omgevingsplanwijziging levert een bijdrage aan een toename van de sociale woningvoorraad. Dit plan bevat alleen sociale huurwoningen en biedt daarnaast ruimte voor huisvesting en begeleiding van kwetsbare doelgroepen door 13 tot 20 cliënten uit de maatschappelijke opvang van zorgaanbieder Lister met passende ondersteuning te huisvesten. Deze wijziging van het omgevingsplan sluit door het toevoegen van betaalbare woningen aan de voorraad goed aan op de grote opdrachten 'de groeiende ongelijkheid in de stad' en 'de grote woningnood'. Deze wijziging omgevingsplan geeft tezamen met de ontwikkeling in de directe omgeving (Jutfaseweg 178) een natuurlijk evenwicht aan de wijk. Zo wordt bij dat bestemmingsplan een deel van de woningen in de middenkoop sector gerealiseerd en de overige woningen in de vrije sector.

In de toekomstige situatie zal verharding in oppervlak in het plangebied afnemen. Afhankelijk van het gekozen energieconcept worden de daken geheel of gedeeltelijk vol gelegd met zonnepanelen. Deze zonnepanelen zorgen dan afhankelijk van het gekozen energieconcept voor de gehele of gedeeltelijke energievraag van de woningen. Daken die niet worden benut voor het opwekken van energie worden gebruikt voor andere doeleinden zoals groene en/of blauwe dak oplossingen. Bij de inrichting van het openbaar gebied wordt nader bekeken hoe de combinatie van afwatering, berging en de teruggave van hemelwater aan de nabije groene omgeving gerealiseerd kan worden en wat hiervoor nodig is, zo ook om verdroging te voorkomen. Voor energieprestaties is de ambitie voor BENG 1 (energiebehoefte) voor grondgebonden woningen = 50 kWh/m²/jaar (niveau goud) en voor gestapelde bouw 58,5 kWh/m²/jaar (niveau zilver). De ambitie voor BENG 3 (aandeel hernieuwbare energie) is voor grondgebonden woningen 125% (niveau zilver) en voor gestapelde bouw 100% (niveau goud). Tevens wordt voldaan aan de wettelijke eis voor Temperatuur Overschrijding in de woning in juli (TO-juli eis).

De ambitie van deze wijziging van het omgevingsplan sluit dan ook aan bij het coalitieakkoord.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

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

- 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 455.000 inwoners in 2040. 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.
- 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.
- Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.
  In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via: https://omgevingsvisie.utrecht.nl/

Niet alle gemeentelijke beleidskaders hebben betrekking op het plangebied. Hieronder worden daarom alleen de relevante beleidskaders 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. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 januari 2024 in het omgevingsplan 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 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.

Plangebied
Het plan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand bebouwde locatie. Het plan levert een bijdrage aan RSU doordat sprake is van inbreiding en intensief ruimtegebruik, opgaven op het gebied van duurzaamheid en gezondheid worden ingepast en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

In de RSU 2040 en de beleidsnota wonen 2025 van Utrecht is de ambitie opgenomen dat (toekomstige) Utrechters prettig wonen in een woning die past bij hun inkomen, omgeving, huishoudensamenstelling en wensen. Het is daarbij belangrijk om op lange termijn ook een stad te blijven voor mensen met een lager- of middeninkomen. Dit door:

- Het realiseren van gemengde en leefbare wijken;
- Werken aan doorstroming;
- Kleiner maken van sociaal-maatschappelijke verschillen tussen wijken;
- Een (t)huis voor iedereen: passend woningaanbod voor alle (toekomstige) bewoners;
- Aantrekkelijke woningen (balans prijs-kwaliteit).

Het toevoegen van woningen is één van de middelen om deze ambitie te bereiken. In de RSU wordt ingezet op het toevoegen van 60.000 woningen tot 2040.

Beleidsnota wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030 (juni 2025)

Voor de te realiseren woningen zijn de voorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsnota Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030 van toepassing.

De beleidsnota heeft 4 doelstellingen:

1. In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht.

Dat doen we door elk jaar ons best te doen voor het bouwen van 3.000 nieuwe woningen. Van die nieuwe woningen willen we dat 75% betaalbaar is. Onder betaalbaar valt sociale huur, middenhuur (huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,83 per maand in 2025) en betaalbare koop (betaalbaarheidsgrenzen volgens het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Per 2025 is dat een WOZ-waarde tot € 405.000. We willen meer middenhuur dan betaalbare koop, omdat dit betekent dat woningen voor langere tijd betaalbaar blijven. Bij een koopwoning stijgt namelijk de prijs bij de tweede koper. We blijven de bestaande woningen in de stad zo goed mogelijk gebruiken.

2. In 2030 wonen meer Utrechters passend.

Door het woningtekort kunnen veel Utrechters niet doorstromen als hun woning niet langer past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. En komen er dus ook te weinig woningen vrij die anderen weer kunnen huren of kopen. Er zijn de komende jaren meer woningen nodig die passen bij de behoefte van woningzoekenden. Denk aan geschikte woningen voor ouderen, jongeren en studenten. De woningen die er zijn, verdelen we zo goed mogelijk. We hebben daarbij extra aandacht voor mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen met een zorgvraag en statushouders. Dat doen we omdat het níet hebben van woonruimte voor hen het meest ingrijpend is. Zij hebben een passend thuis nodig om te kunnen werken aan herstel. En andersom leidt wachten op een woning vaak tot extra zorg-, opvang-, jeugdhulp- en begeleidingskosten, die we als samenleving moeten opbrengen.

3. In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt.

Dat doen we door te zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden. Woningen moeten een goede kwaliteit hebben. Ook werken we aan gemengde wijken. Dat betekent dat in elke wijk verschillende soorten woningen staan. En dus verschillende soorten mensen wonen. We willen dat mensen prettig wonen in hun huis en buurt, doordat zij met elkaar delen en naar elkaar omkijken.

4. In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht.
Vanuit ons standpunt 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' geven we voorrang aan mensen voor wie de gevolgen van het tekort aan woningen het grootst zijn. Dit zijn onder andere mensen die dakloos zijn of dit dreigen te worden. Dakloos zijn of worden komt vaak door een woonprobleem. De oplossing hiervan ligt dan ook bij het voorkomen en bij zekerheid in bestaan en wonen.

Uitgangspuntenvoor nieuwbouw

Uitgangspunt is een stadsbreed bouwprogramma dat bestaat uit 75% betaalbare woningen (40% sociale huur + 35% middensegment). Binnen de 35% middensegment streven we naar minimaal 25% middenhuur en maximaal 10% betaalbare koop.

Sociale huur

- Bij voorkeur wordt sociale huur eigendom van een woningcorporatie. Wij willen dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat, waarvan minstens 70% tot de kernvoorraad behoort.
- Minimum oppervlak:
  1. Onder aftoppingsgrenzen: geen minimumeis van de oppervlakte, we bekijken per project wat er vanuit de doelgroep passend is.
  2. Boven de aftoppingsgrenzen: minimaal 50 m² gbo, in bestaand hoogstedelijk gebied minimaal 40 m² gbo (voor gebiedsgrenzen zie middenhuur).
- Instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar.

Middenhuur

- Kale huurprijs ten hoogste € 1184,82 (prijspeil 2025 conform landelijke huurprijsgrens).
- Minimum oppervlak:
  1. Zone A: Bestaand hoogstedelijk, minimaal 40 m² GBO;
  2. Zone B: Nieuw hoogstedelijk: minimaal 40 m² GBO en gemiddeld minimaal 50 m² GBO; en minimaal 20% middenhuurwoningen groter dan 65 m² GBO en minimaal drie kamers; en maximaal 20% van programma < 45 m² GBO;
  3. Zone C: Stedelijk: minimaal 45 m² GBO ; en gemiddeld minimaal 60 m² GBO; en minimaal 30% middenhuurwoningen groter dan 65 m² GBO en minimaal drie kamers.
- Instandhoudingstermijn minimaal 20 jaar. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt minimaal 25 jaar.

Betaalbare koop

- Maximale kooprijs conform betaalbaarheidsgrens van het Rijk (€405.000 vrij op naam; prijspeil 2025)
- Minimum oppervlak:
  1. Zone A minimaal 40 m² GBO;
  2. Zone B minimaal 40 m² GBO;
  3. Zone C minimaal 45 m² GBO.

De kaart met daarop de diverse zones staat aangegeven in de beleidsnota (pagina 43).

Plangebied
De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Beleidsnota wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030. Met de voorgenomen ontwikkeling worden betaalbare en duurzame sociale huurwoningen gerealiseerd. Het woningaanbod neemt ten opzichte van de huidige situatie met 73 woningen toe. Bovendien is er aandacht voor energiezuinigheid en kwaliteit van de te realiseren woningen. Het toevoegen van sociale huurwoningen op deze locatie draagt daarmee bij aan een balans in relatie tot ontwikkelingen in de directe omgeving waar de nadruk ligt op andere segmenten (zoals Jutfaseweg 178). Zo worden bij het project aan de Jutfaseweg 178 juist woningen in de middenkoop sector en de vrije sector gerealiseerd. Daarbij ligt het percentage sociale huurwoningen in de Rivierenwijk ook lager dan het gemiddelde van de wijk Zuidwest.

De instandhoudingstermijn voor de sociale huurwoningen betreft in dit plan 20 jaar in plaats van 25 jaar. Hoewel vanuit het woonbeleid is aangesloten bij de minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting, ligt dit wetsvoorstel momenteel bij de Eerste Kamer schriftelijk ter voorbereiding voor plenaire behandeling en is daarmee dit nog niet wettelijk vastgelegd. Daarnaast zijn de privaatrechtelijke afspraken gemaakt voordat het gemeentelijk beleid was vastgesteld.

Huisvestingsbeleid,woningvormingen omzetting
Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van woningen is per 1 juli 2023 gewijzigd met de inwerkingtreding van de 'Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' en de uitwerking hiervan in de 'Beleidsregel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' en de 'Nadere regel Huisvestingsverordening'. Omdat er in Utrecht schaarste is in alle segmenten van de woningvoorraad en daarnaast de leefbaarheid in alle wijken onder druk staat is in de 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 is in het omgevingsplan een regeling opgenomen voor omzetting (kamerverhuur) 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 Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn en op de regels in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht die gaan over het beheer van een goede samenstelling van de woningvoorraad.

De 'Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' ziet onder meer op het beoordelen van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. Hierin zijn onder andere eisen opgenomen over de minimale omvang van woningen en is de verplichting opgenomen om de gevolgen van extra woningen of bewoners voor de bestaande situatie in beeld te brengen. De toedeling van functies aan locaties op grond van het omgevingsplan kan daarom nauw aansluiten bij de wijze waarop het beleid over omzetting en woningvorming is neergelegd in deze nadere regel.

Plangebied
Het huisvestingsbeleid in dit plan vervat in de regels van het Omgevingsplan gemeente Utrecht. In het Omgevingsplan gemeente Utrecht zijn regels opgenomen voor woningvorming, -splitsing en -omzetting. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de regels van het Omgevingsplan gemeente Utrecht. Voor het splitsen van een woning is een vergunning nodig, zodat getoetst kan worden of de leefbaarheid gewaarborgd blijft. Het huisvestingsbeleid vormt dan ook geen belemmering voor deze omgevingsplanwijziging.

Toeristische verhuur en bed-and-breakfast
Toeristische verhuur
Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad voor het tijdelijk verhuren van een woning aan toeristen het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur vastgesteld, dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvisie. Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van toeristen en andere doelgroepen in Utrecht is goed voor de Utrechtse economie en werkgelegenheid en past binnen de visie die we in de Ruimtelijke Strategie Utrecht hebben vastgelegd. Wel is het belangrijk dat hier grenzen aan worden gesteld om te voorkomen dat door de toename van de vraag naar en

het aanbod van tijdelijk verblijf in Utrecht andere belangen onder druk komen te staan. Ten behoeve van de kleinschaligheid, veiligheid, gelijk speelveld en het voorkomen van klachten wordt de verhuur van een woning aan toeristen alleen onder voorwaarden toegestaan.

Sinds 1 januari 2021 zijn particuliere vakantieverhuur en bed-and-breakfast wettelijk als vorm van toeristische verhuur geregeld in de Huisvestingswet 2014. Toeristische verhuur is in de Huisvestingswet 2014 gedefinieerd als 'het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen'.

Het aanbieden van logies in de woning heeft effect op de woningvoorraad en op de leefomgeving. Het eerste aspect, het beheren van de woningvoorraad, valt onder de Huisvestingswet 2014 en is uitgewerkt in de gemeentelijke huisvestingsverordening en nadere regels. Het tweede aspect valt onder de Omgevingswet en daarom worden bed-and-breakfast en particuliere vakantieverhuur op dit punt ook geregeld in het omgevingsplan. Andere vormen van logies, zoals tijdelijk verblijf (short stay), zijn in de woning niet toegestaan. Dergelijke vormen van logies mogen alleen op een locatie die een logiesfunctie heeft of als de eigenaar een omgevingsvergunning voor logies heeft.

In de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht is voor zowel particuliere vakantieverhuur als voor bed-and-breakfast een registratieplicht opgenomen. Daarnaast geldt voor particuliere vakantieverhuur ook een meldplicht per verhuring.

In het omgevingsplan zijn die regels opgenomen, die gaan over aspecten die invloed hebben op de leefomgeving, zoals het maximaal aantal nachten dat de woning verhuurd mag worden en het aantal personen per verhuring. Particuliere vakantieverhuur, bijvoorbeeld via Airbnb, is toegestaan zolang de woonfunctie in hoofdzaak behouden blijft.

Bed-and-breakfast
De regeling voor bed-and-breakfast die in Utrecht wordt gehanteerd, staat een bed-and-breakfast toe in woningen als deze wordt gedreven door de hoofdbewoner of een volwassene uit het huishouden van de hoofdbewoner, de woning voor minimaal 50% in gebruik blijft als woning en de hoofdbewoner of een volwassen bewoner die hoort tot het huishouden van de hoofdbewoner in de woning aanwezig is als er gasten zijn. Die laatste regel benadrukt het karakter van een bed-and-breakfast. Anders dan bijvoorbeeld bij particuliere vakantieverhuur is er in een bed-and-breakfast altijd een gastheer of -vrouw aanwezig.

Plangebied
In het Omgevingsplan Utrecht zijn regels opgenomen voor toeristische verhuur en bed-and-breakfast. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de regels van het Omgevingsplan gemeente Utrecht in de artikelen 6.20 en 6.21 (versie van 27 december 2024).

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.

Groen maakt een stad leefbaar, mooi en het is goed voor het milieu. Woont u in Utrecht? Dan willen we bijvoorbeeld dat u een mooie fietstocht kunt maken langs een groene route. Of dat u kunt ontspannen in een mooi park. Veel groen is ook aantrekkelijk voor bezoekers van de stad.

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

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

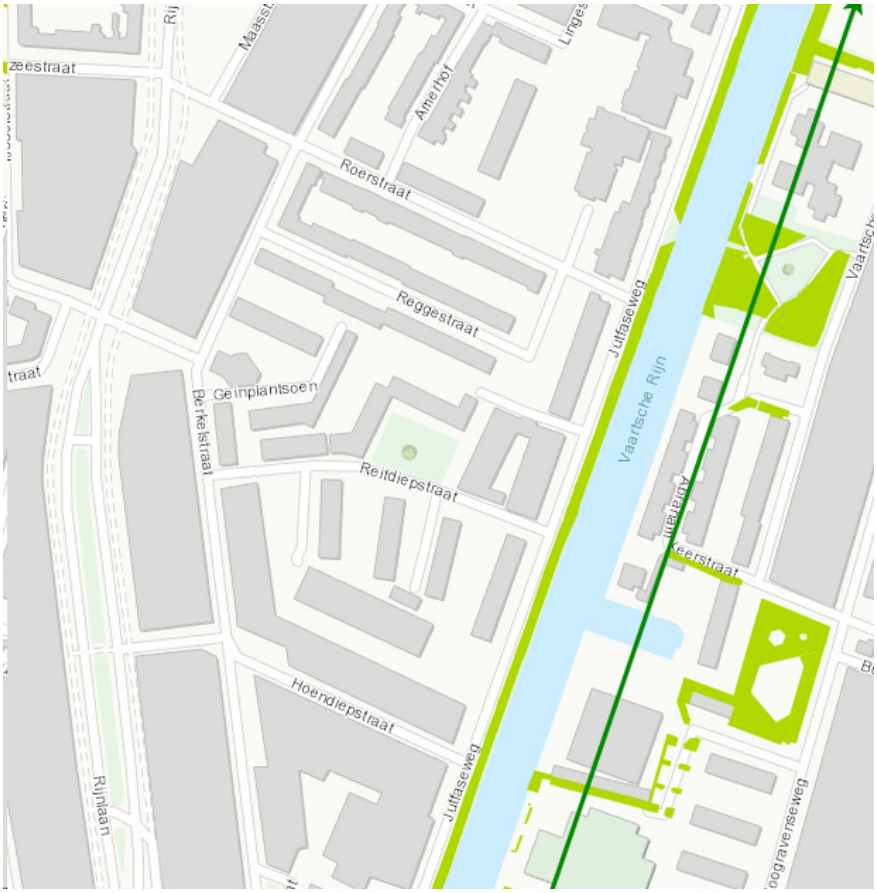
Het groenstructuurplan van 2007 is bijgewerkt in de actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017 – 2030. Naast de 3 ambities ligt de nadruk meer op hoe we groen inzetten voor de gezonde stad. En hoe groen ons helpt om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Dit plan is op 8 maart 2018 door de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

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

De groengebieden die we extra beschermen zijn geselecteerd op basis van ecologische, landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische kwaliteiten. Deze gebieden staan aangegeven op

de kaart in het groenstructuurplan. Als in die gebieden plannen zijn waardoor groen verdwijnt, moet de gemeenteraad daar eerst over beslissen. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente concreet of deze in de groenstructuur ligt.

Plangebied
In de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht ligt het projectgebied niet aan de stedelijke groenstructuur of een ander aangewezen gebied volgens de Actualisatie groenstructuur 2017 - 2030. Voor het plangebied zijn in het Groenstructuurplan, en de actualisatie daarvan, dan ook geen specifieke uitgangspunten opgenomen.



Afbeelding: de Reitdiepstraat binnen het Groenstructuurplan

Wel wordt ten aanzien van de Rivierenwijk gesteld dat vanwege het groenarme karakter ingestoken moet worden op:

- Vergroenen krijgt prioriteit in groenarme wijken;
- Verbeteren van het leefgebied van planten en dieren in de stad door een natuurlijke inrichting.

Het in fase 1 gerealiseerde Lekplantsoen heeft een openbare ruimte met een groen karakter. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij fase 1. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een nieuw te realiseren groen plein/plantsoen met betekenis voor de buurt en wijk.

Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018
De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Hierop is een aanvulling gedaan op 27 september 2018 voor een herplantplicht. 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.
- 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
De bestaande bomen in het plangebied zijn in beeld gebracht. Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling zullen verschillende bomen verdwijnen. In hoofdstuk 5 is in paragraaf 5.12 Bomen nader wordt toegelicht hoe met de aanwezige bomen wordt omgegaan.

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 onderzoek gedaan naar aanwezige dier- en plantsoorten. Hierbij is ook de Utrechtse Soortenlijst bij betrokken. In hoofdstuk 5 wordt daar nader op ingegaan in paragraaf 5.11 Natuurbescherming.

In het plan zal aandacht besteed worden aan diervriendelijk en natuurinclusief bouwen. Voor soorten zoals vleermuizen, gierzwaluw en huismus wordt gezocht naar maatregelen in het kader van natuurinclusief gebouwd, zoals door het inbouwen van neststenen, verblijfsplaatsen en nestkasten. Bij het ontwerp wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de biodiversiteit zoals het toepassen van nestkasten van vogels, verblijfplaatsen van vleermuizen en insecten en het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden.

2.3.2.2.3 Bouwen

Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad (2025)

Met de Visie stedenbouw bieden we uitgangspunten voor wat er in Utrecht onder leefbaarheid en kwaliteit wordt verstaan, voor zowel de bestaande als de groeiende stad. Het startpunt van de stedelijke ontwikkeling begint bij de identiteit van de plek, de manier waarop de plek gebruikt wordt en de gewenste mate van verdichting om te kunnen sturen op de kwaliteit en leefbaarheid.

Identiteit

Utrecht bestaat uit verschillende buurten, wijken, oude dorpskernen en gemeenschappen met een eigen historie, sociale structuur en ruimtelijke kenmerken. De buurten variëren in leeftijd, stedenbouwkundige opzet en hebben een veelheid aan typologieën in zich. Bij elke ontwikkeling moet de vraag gesteld worden of een ontwikkeling zich moet voegen naar het bestaande, of het bestaande juist een impuls moet geven met meer eigenheid.

Dynamiek van de stad

Het mengen van functies vraagt om sturing op de verschillende activiteiten in de stad en hoe we de stad gebruiken om ervoor te zorgen dat al deze activiteiten naast elkaar kunnen plaatsvinden zonder dat de verschillende functies en gebruikers elkaar in de weg zitten. We onderscheiden twee soorten structuren:

- buurten en plekken waar je verblijft omdat je daar woont, werkt of bezoekt (gebieden), en;
- de structuren en lijnen waarlangs je je beweegt, of dat nu te voet, met de fiets, bus, auto, tram, trein of vrachtwagen is (structuren).

In deze gebieden onderscheiden we gebieden met rust (een beetje functiemenging, zoals groenblauwe structuren en woongebieden), reuring (plekken waar veel gebeurt op straat met stedelijke levendigheid, zoals stadsstraten en interactiezones) en ruis (plekken voor experiment en vernieuwing, zoals werkgebieden en stedelijke verbindingen). Een gebied is echter nooit helemaal één van drie; de zones vullen elkaar aan. Vanuit de verschillen in gebruik vragen gebieden en structuren iets anders van de gewenste kwaliteit en leefbaarheid. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt bepaald in welke zone de ontwikkeling ligt en in welke manier er invulling wordt gegeven aan het onderscheid tussen rust, reuring en ruis op gebieds- en/of gebouwniveau.

Verdichting

De groei van de stad wordt zoveel mogelijk in de bestaande stad opgelost (verdichting). De groei wordt geconcentreerd rondom een aantal nieuwe plekken waarbij sprake is van zeer goed openbaar vervoer en hoogstedelijke voorzieningen. Op de (nieuwe) knooppunten kan en zal de dichtheid hoger en meer stedelijk zijn. De hoge concentratie van mensen die wonen, werken of studeren maken het mogelijk om een hoog voorzieningenniveau te realiseren, inclusief hoogwaardig openbaar vervoer.

Verdichting kan zich op verschillende manieren uiten, van kleine ingrepen aan een of enkele panden tot grootschalige gebiedsontwikkeling. Hoe stedelijke dichtheid een ruimtelijke vorm krijgt komt voort uit de samenhang tussen de structuren van de stad en de manier waarop deze bebouwd zijn. Per knooppunt - die in de RSU 2040 zijn aangewezen als hoogstedelijke verdichtingslocatie - moet worden gezocht naar de verschijningsvorm (laag-, midden- of hoogbouw) die past bij de identiteit en het stedenbouwkundige karakter van het gebied.

Hoogtes

Nieuwe hoogbouw moet zich verhouden tot ons historische centrum met de Dom als belangrijk oriëntatiepunt van Utrecht. De context van de buurt – de stedenbouwkundige opzet – is hierin leidend. We onderscheiden vier categorieën waarin we anders omgaan met maximale bouwhoogtes:

1. Beschermend. In gebieden, zoals de binnenstad, Blauwkapel en Haarzuilens, waar de karakteristieke en ruimtelijke kwaliteit beschermd dient te worden wordt uitgegaan van de bestaande bouwhoogte. Hoogbouw of hoge accenten zijn hier niet toegestaan. Het toevoegen van extra verdiepingen ten opzichte van omliggende bebouwing is maatwerk.
2. Basis. In buurten met een eigen karakter, zoals Tuindorp, Lunetten, Vleuterweide en Zuilen, wordt accenten in de bebouwing onder voorwaarden toegestaan. De wenselijkheid en positie van deze accenten worden bepaald door verschillende factoren, zoals de positie binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt, de functies en de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor de maximale toegestane hoogte van accenten hanteren we als algemeen uitgangspunt twee keer de basishoogte. De basishoogte wordt bepaald door de hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort en de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing. Op bijzondere plekken, zoals grootschalig openbare ruimte (een plein, singel of park) kan maximaal 1 tot 2 extra verdiepingen worden toegestaan. Ook voor werklocaties hanteren we dit uitgangspunt.
3. Basis plus. Enkele buurten, zoals Kanaleneiland, Transwijk en Overvecht, lenen zich voor een soepelere omgang met de maximale bouwhoogte vanwege de grootschaligere ruimtelijke opzet en een grotere afwisseling tussen hoge en lage gebouwen. Dit geldt ook voor de nieuwe wijken, zoals Papendorp en Merwede. In deze wijken is hoogbouw tot 70 meter op bepaalde plekken toegestaan. Dit kan alleen als deze bijdragen in het versterken van de betekenisvolle structuren van deze wijken en aan de oriëntatie en de leesbaarheid van de wijk in geheel. Bij voorkeur wordt dit vastgelegd in gebiedsbeleid.
4. Knooppunten. Het uitgangspunt voor hoogbouwzones in de stad is de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. We onderscheiden drie gebieden:
    a. Knooppunten met een stadsoverstijgende betekenis (XL): hoogbouw tot maximaal 105 meter. De gebieden die hier aan voldoen zijn de (toekomstige) stationsknooppunten: Stationsgebied/Beurskwartier, Leidsche Rijn Centrum en het nieuw te ontwikkelen gebied Lunetten/ Koningsweg, alsmede het Utrecht Science Park;
    b. Knooppunten met stedelijke betekenis (L): hoogbouw tot maximaal 70 meter. Dit zijn knooppunten die van belang zijn op de stedelijke schaal en gelegen zijn aan het 'HOV-wiel', zoals Papendorp, Rijnsweerd en Overvecht;
    c. Knooppunten met een stedelijke betekenis (L+): hoogbouw tot 90 meter. Voor de knooppunten Galgenwaard en Westraven geldt een bandbreedte van 70 tot 90 meter als maximale bouwhoogte.

In bijzondere situaties kan incidenteel afgeweken worden van de genoemde 105, 90 en 70 meter. Dit vraagt om een specifiek (vroegtijdig) raadsbesluit. Elke hoogbouw blijft daarnaast vragen per gebied en per ontwikkelfase om maatwerk.

Tot slot wordt in de Visie Stedenbouw stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd die voor de hele gemeente gelden. Bij elke stedelijke ontwikkeling dienen deze uitgangspunten vertaald te worden, waarbij de eigenheid, de cultuurhistorie en beleving van een plek het startpunt is. In de Visie Stedenbouw worden richtlijnen gegeven om tot het doel te komen. Hierbij geldt dat een ontwikkeling aan deze richtlijnen moet voldoen, tenzij aangetoond kan worden dat het doel met een andere oplossing met tenminste dezelfde kwaliteit bereikt kan worden. De thema's waar deze richtlijnen aan gekoppeld zijn betreffen het creëren van ruimte voor gemeenschappen, het realiseren van stedenbouw en hoogbouw met een menselijke maat, het verzorgen van een zachte publiek-privé overgang, het scheppen van een excellente plint, het maken van buurten die uitnodigen om te verblijven – inclusief de openbare ruimte, het richten op een biodivers, gevarieerd

en verbonden groenblauwe netwerk en een aangenaam microklimaat, het ruimte houden voor het onverwachte, experiment en innovatie en voor meervoudig ruimtegebruik en een toekomstbestendig gebouw.

Plangebied

In de bouwenvelop zijn diverse stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen om het plan goed aan te laten sluiten op de directe omgeving. Er wordt qua bouwhoogte zoveel mogelijk aangesloten bij de bebouwing zoals die gerealiseerd is in fase 1 om een ruimtelijke eenheid tussen het Lekplantsoen en het nieuwe plantsoen te creëren. Met de maximale bouwhoogte van 16 meter maakt het plan geen hoogbouw mogelijk. Er wordt aangesloten bij de principes zoals geformuleerd in de Visie Stedenbouw Utrecht 2040.

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 een toetsing van omgevingskwaliteit 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 "open" met "stimulans" aan de Jutfaseweg.

Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- er is ruimte voor vernieuwing;
- bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

De als "stimulans" aangeduide gebieden vragen, in dit geval van een nieuwe ontwikkeling, vanwege hun bijzondere of markante karakter in het kader van welstand om extra aandacht voor versterking en stimulering van het beeld. De herontwikkeling past goed bij het welstandsniveau 'open' met 'stimulans'. De uiteindelijke beoordeling van het plan komt toe aan de commissie omgevingskwaliteit.

2.3.2.2.4 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie
De gemeente Utrecht heeft ervoor gekozen ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen een gebiedsaanduiding voor archeologie op te nemen Omgevingsplan gemeente Utrecht. In deze gebiedsaanduiding is opgenomen dat de voor archeologie aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Hiermee wordt geregeld dat onder een met het omgevingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt begrepen het handelen in strijd met regels in het omgevingsplan. Met 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 Omgevingsplan gemeente Utrecht is ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de archeologische verwachting - 3 voor het overgrote gedeelte van het plangebied

en archeologische verwachting - 5 voor de overige delen opgenomen. In paragraaf **5.14 Archeologie** van dit plan wordt verder ingegaan op archeologie in het plangebied.

2.3.2.2.5 Verkeer en mobiliteit

Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021)
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, die 1 februari 2022 in werking zijn getreden, 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 het beleid wordt gestuurd op het aanwenden van andere mobiliteit (anders dan de auto), onder andere door het beperken van de mogelijkheid tot aanleg van reguliere particuliere parkeerplaatsen in betaald parkeergebied.

In zes modules, de modules 'Parkeernormen', 'Aanpak betaald parkeren', 'Parkeerhubs', 'Fietsparkeren', 'Aanpak parkeren openbare ruimte' en 'Parkeren en toegankelijkheid' behorende bij de parkeervisie, heeft de gemeente de uitvoering van de parkeervisie verder uitgewerkt. De beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto zijn een uitwerking van de module 'parkeernormen'.

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.

Plangebied
De Reitdiepstraat ligt momenteel in het gebied B1 (betaald parkeren). Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge stedelijke dichtheid waar zich veel verschillende functies bevinden op loop- of fietsafstand. Daarnaast zijn hier goede OV-voorzieningen aanwezig. In deze zone is de openbare ruimte bovendien schaars. De focus ligt daarom op lopen en fietsen, en de mogelijkheden voor autoparkeren zijn beperkt. Door hoge fietsparkeernormen, lage autoparkeernormen en betaald parkeren voor auto’s wordt het fietsgebruik gestimuleerd en het autogebruik juist beperkt.

Voor deze ontwikkeling geldt dat een overgangsregeling wordt gehanteerd en de Nota Stallen en Parkeren 2013 met bijhorende fiets- en autoparkeernormen en het bijhorende addendum Nota parkeernormen fiets en auto uit 2019 blijft gelden. In paragraaf 4.2 Verkeer en openbare ruimte wordt nader toegelicht op welke wijze bij de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in voldoende

parkeerruimte.

Mobiliteitsplan 2040 (2021)
Het Mobiliteitsplan Utrecht 2040 (vastgesteld op 15 juli 2021) vervangt het mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (uit 2016). Met het mobiliteitsplan blijven we prioriteit geven aan duurzame vormen van vervoer: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit om de groei van het autoverkeer in de stad te voorkomen, en met als belangrijkste uitgangspunten:

- Slim bestemmen: door de uitwerking van de verstedelijkingsopgave en de mobiliteitsopgave nauw met elkaar te verbinden, zorgen we onder andere voor meer nabijheid, minder reisbewegingen, minder verkeershinder en minder vertraging;
- Anders reizen: door het stimuleren van thuiswerken en het reizen buiten de spits en het gebruik van deelmobiliteit verminderen we de drukte op het wegennet, op Utrecht Centraal en in het openbaar vervoer of spreiden we deze beter over de dag;
- Netwerken op orde (voetganger): door bij de (her)inrichting van gebieden en de (re)constructie van infrastructuur prioriteit te geven aan de voetganger in de A-zone, rondom knopen en de belangrijke bestemmingen, zorgen we ervoor dat lopen aantrekkelijk wordt en verblijven aangenaam;
- Netwerken op orde (fiets): met het Fietsnetwerk bieden we fietsers de keuze om hun bestemming via verschillende routes te bereiken. Zo zorgen we ervoor dat we de groei van het aantal fietsers faciliteren en de drukte spreiden en dat het voor iedereen aantrekkelijk is om te (blijven) fietsen;
- Netwerken op orde (OV): met het concept 'Wiel met Spaken' als ruggengraat van het OV-netwerk, met allereerst een tramverbinding op de Waterlinielijn, de Merwedelijn en richting Papendorp, zorgen we ervoor dat de OV-bereikbaarheid van stad en regio verbetert en Utrecht CS en de routes naar dit station worden ontlast;
- Netwerken op orde (auto): met enkele aanpassingen in het Autonetwerk voor 2040 zorgen we ervoor dat noodzakelijk autoverkeer overal kan komen, maar dat de auto voor zo min mogelijk overlast in de wijken zorgt. We hanteren als principe: alle wegen 30 km/uur tenzij; voor verbindingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u;
- Netwerken op orde (multimodale reis): door een reeks P+R-locaties in de regio aan te bieden, zorgen we ervoor dat je gemakkelijk kunt overstappen op andere vormen van vervoer en de multimodale reis een onderdeel van het mobiliteitssysteem wordt;
- Slim parkeren: door bij ontwikkelingen beperkt parkeercapaciteit toe te voegen zorgen we ervoor dat de openbare ruimte minder gedomineerd wordt door geparkeerde auto's en dat minder rijdende auto's het stedelijk wegennet belasten;
- Slim sturen: door het toepassen van de prioritering bij de inrichting van kruisingen en de afstelling van verkeerslichten, het verkeersmanagement en waar nodig het weren van één of meerdere vervoerwijzen op een kruising, zorgen we voor een aantrekkelijke openbare ruimte en maken we groei van schone vervoermiddelen mogelijk die zo min mogelijk ruimte innemen;
- Slim sturen: door het weren van doorgaand autoverkeer met maatregelen ter plekke van de Catharijnesingel, het Ledig erf en het Utrecht Science Park bieden we meer ruimte voor langzaam verkeer en verbeteren we de kwaliteit om te verblijven. Daarnaast verleiden we automobilisten om zo lang mogelijk over de Ring te rijden in plaats van binnendoor.

Plangebied
Er is een parkeerbalans opgesteld voor het beoogde plan en daaruit blijkt dat er nieuwe parkeerplekken moeten worden gerealiseerd. De fietsparkeerbehoefte is berekend en daarin wordt voorzien. De Jutfaseweg mag volgens de Mobiliteitsvisie 2040 afgewaardeerd worden naar een 30 km/uur-straat. De Jutfaseweg wordt ingericht als fietsstraat en dient straks als wijkontsluitingsweg. Naast fietsen en lopen is openbaar vervoer ook een belangrijke pijler in het mobiliteitsbeleid. De ontwikkeling is goed te bereiken met het openbaar vervoer. In paragraaf 4.2 Verkeer en openbare ruimte wordt nader toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voorziet in de parkeerbehoefte en de ontsluiting is georganiseerd.

2.3.2.2.6 Gezond stedelijk leven

Samen gezondheidsverschillen verkleinen – nota gezondheidsbeleid Utrecht 2024-2027
De ambitie van de nota is dat in 2040 de gezondheidsverschillen in Utrecht tussen de laagste en hoogste sociaaleconomische groepen met 30% zijn afgenomen. Dit doen we door onder andere op gezonde leefomgeving een gezonde basis te bieden, in te grijpen waar de ongelijkheid groeit en maatwerk te bieden waar dat nodig en passend is. De gezonde leefomgeving is één van de 6 thema's waarop wordt ingezet om dit te bereiken. Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt.

Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren
Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. We streven naar het zo

snel mogelijk behalen van de WHO-advieswaarden 2021. De lokale ambitiewaarden voor geluid is 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook worden stille plekken beschermd. We passen de ambitiewaardes, grenswaardes en regels uit de beleidsnota Geluid en trillingen toe om de effecten van geluid op de gezondheid te beperken.

Groepen die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging of groepen met (een risico op) gezondheidsachterstanden beschermen we extra: bij de bouw van basis- en middelbare scholen, kinderopvanglocaties, verpleeg- en verzorgingstehuizen, en andere plekken waar groepen met (risico) op gezondheidsachterstanden langdurig verblijven, zorgen we voor voldoende afstand tot drukke wegen. We handhaven de norm van tenminste 300 meter tot snelwegen en 50 meter tot drukke binnenstedelijke wegen (meer dan 10.000 voertuigen per etmaal). Voor woningen is de ambitie om binnen 100 meter van een snelweg geen nieuwe woningen te bouwen. Dit geldt met name voor sociale huurwoningen. We gebruiken hiervoor de uitgangspunten 'bouwen binnen 100 meter van een snelweg', zoals beschreven in de nota. Het gaat om nieuwe projecten, dit zijn projecten waarvoor geen intentiedocument, omgevingsvisie of grondexploitatie is vastgesteld op het moment van vaststellen van deze nota. Ook is de ambitie dat de verschillende typen woningen binnen een bouwplan dezelfde lucht- en geluidskwaliteit hebben.

We voorkomen zoveel mogelijk gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon. We maken belangrijke loop- en fietsroutes groener en schaduwrijker en zorgen binnen 200 meter van iedere woning voor een koele en groene verblijfsplek in de buitenruimte van minimaal 200 m^2. Waar mogelijk geven we voorrang aan groenarme wijken en wijken met veel inwoners met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

Meer sociale huurwoningen, scholen en kinderopvanglocaties hebben een gezond binnenmilieu. Bij nieuwe scholen handhaven we klasse B van het Programma van Eisen Frisse Scholen (2021). Daarnaast investeren we in de verbetering van het binnenklimaat van bestaande schoolgebouwen. Voor het verbeteren van het binnenmilieu starten we met sociale huurwoningen. Dit doen we met de woningbouwcorporaties.

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten
Utrechters komen in de openbare en publiek toegankelijke ruimten minder in aanraking met ongezonde verleidingen door het weren van het aanbod van en reclame voor ongezonde verleidingen. We focussen op plekken waar kinderen komen of mensen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

We zorgen voor meer (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte door samen met de verenigingen in de stad te werken aan een vitale sportomgeving. Tegelijk zetten we ons in voor voldoende inclusieve en kwalitatief hoogwaardige speelvoorzieningen. We focussen op plekken waar de sport- en bewegingsdeelname laag is, er weinig (privé-)ruimte is om te sporten en spelen, en in buurten waar veel mensen wonen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

We werken ook aan een openbare ruimte die actief en zelfstandig vervoer stimuleert en toegankelijk en inclusief is. Daarmee wordt de openbare ruimte dus ook geschikter voor ouderen en mindervaliden. We starten bij herinrichtingsprojecten. We versterken de positie van de voetganger.

Een hogere gebruikswaarde van groen bereiken we door met de inwoners te werken aan groene ruimten die uitnodigen tot ontmoeting, rust, ontspannen en bewegen. Daarnaast stimuleren we initiatieven zoals buurttuinen en geveltuintjes.

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht
Samen met bewoners, organisaties en onze partners in de stad verbeteren we de sociale veiligheid. Op zogenaamde hotspots werken we met gerichte integrale veiligheidsaanpakken. In buurten en wijken met verschillende sociale-, leefbaarheid- én veiligheidsproblemen, werken we met een buurtagenda of wijkaanpak.

We werken aan meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende hoogwaardige maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs.

Daar waar veel nieuwe woningen komen, zorgen we voor voorzieningen die meegroeien, betaalbaar blijven en bijdragen aan sterkere buurten. Ook in bestaande wijken zijn goed bereikbare voorzieningen zoals gezondheidscentra belangrijk. Hierbij faciliteren we zo nodig als gemeente. We verkennen of er buurten zijn met onvoldoende ontmoetingsplekken en werken samen met bijvoorbeeld corporaties, zorginstellingen en burgerinitiatieven aan oplossingen. Bij (her)inrichting van straten, groenstroken en parken verbeteren we de verblijfskwaliteit en maken we ruimte voor ontmoeting. We beheren deze plekken zodat mensen de ruimte goed kunnen gebruiken.

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.

Beleidsnota Geluid en Trillingen (2024)
Gezond stedelijk leven betekent dat onze inwoners recht hebben op een fijne en gezonde woonomgeving. Onze kinderen moeten kunnen opgroeien in een leefbare stad, levendig maar zonder té veel lawaai of trillingen. Mensen en dieren kunnen last hebben van geluid of trillingen en te veel geluid is slecht voor de gezondheid. Bij (gebieds)ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onder het stelsel van de Omgevingswet gleden er regels voor geluid en trillingen waar gemeenten zich aan moeten houden. Er is ook vrijheid voor een eigen, lokale invulling. In het coalitieakkoord 2022-2026 Investeren in Utrecht staat dat we in Utrecht bij nieuwe ontwikkelingen strengere geluidsnormen gebruiken dan de landelijke wettelijke waarden.

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen staat hoe we om willen gaan met geluid en trillingen. Zowel voor de bestaande stad als bij de nieuwe ontwikkelingen én hoe we invulling geven aan strenger dan de wet. De nota is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht. De nota passen we toe bij het toestaan van bijvoorbeeld nieuwe woningen en de aanleg of wijziging van wegen. Ook kijken we naar de (ontwikkeling van) de bestaande stad en de invloed van geluid en trillingen op de kwaliteit van leven. Waar nodig eisen we bij ruimtelijke ontwikkelingen daarom extra maatregelen.

Geluid
Verkeer is een belangrijke veroorzaker van geluidshinder. Daarom nemen we in Utrecht maatregelen om de hinder van verkeer te verminderen. We verlagen de snelheid waar mogelijk of leggen stiller asfalt aan. Op plekken waar al veel geluid is en we toch nieuwe woningen willen bouwen, stellen we extra voorwaarden aan het ontwerp van de gebouwen. Het is bijvoorbeeld verplicht een geluidluwe gevel en een rustige buitenruimte te hebben. Een goede indeling van de woning zorgt ervoor dat er binnenshuis altijd een rustige plek is. Deze voorwaarden staan niet alleen in de beleidsnota, maar ook in de regels van het omgevingsplan.

In Utrecht moeten bedrijven in stillere gebieden aan 5 dB lagere geluidnormen voldoen dan in drukkere gebieden. Enkele keren per jaar mag door bedrijven of sportclubs meer geluid worden gemaakt. Bijvoorbeeld als er een festiviteit is.

Voor stemgeluid bestaan geen wettelijke normen. Op het moment dat we ergens een terras, schoolplein of sportveld willen toestaan, controleren we eenmalig dat dit niet tot te veel overlast leidt. Voor onversterkte muziek, zoals van carillons, stellen we geen eisen. Godsdienstvrijheid is een reden om bepaalde geluiden, zoals klokgelui, uit te zonderen.

We koesteren plekken waar het stil of rustig is. Utrecht heeft veel locaties in de stad die veel stiller zijn dan langs de drukke wegen. We proberen bestaande rustige gebieden te behouden, uit te breiden en nieuwe rustige gebieden te creëren. We streven ernaar dat iedereen binnen 10 minuten loopafstand van huis een stil gebied zoals een park of hofje kan vinden. Zo zorgen we er ook voor dat er voor dieren (rustige) schuil- en rustplaatsen zijn.

Trillingen
Voor trillingen van bedrijven of bij bouw en sloop controleert Utrecht op de wettelijke normen. Bij bouwen in de avond en nacht heeft Utrecht eigen strengere grenzen. Rijdende treinen en trams kunnen trillingen veroorzaken. Hier zijn geen wettelijke grenzen voor. Handhaving is daarom niet mogelijk. We stellen bij nieuwe woningbouwplannen wel grenzen aan die trillingen. We voorkomen daarmee dat toekomstige bewoners te veel hinder ondervinden. Bij bouwplannen naast het spoor of de trambaan moeten meestal eerst de trillingen in de bodem worden gemeten. Daarmee wordt duidelijk welk type woningen of scholen hier geschikt zijn. Mogelijk moeten er aanpassingen worden gedaan aan het ontwerp van het gebouw en/of maatregelen worden getroffen in de bodem.

Plangebied
Er zijn geen bronnen in de buurt die trillinghinder veroorzaken.

Nota Omgevingsveiligheid Utrecht (2024)
In de 'Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht' staat hoe we als gemeente Utrecht omgaan met de risico's van het vervoeren van gevaarlijke stoffen en het werken met gevaarlijke stoffen binnen de gemeente. Dagelijks worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd, opslagen en verwerkt. Dit kan een gevaar vormen voor mensen die wonen of werken in de omgeving daarvan. Mogelijke gevaren voor de omgeving zijn een brand, een explosie of een wolk met giftige stoffen. Er kan schade aan gebouwen optreden, mensen kunnen gewond raken of zelfs overlijden. Met ons beleid voor omgevingsveiligheid richten we ons op beheersing van die gevaren.

Plangebied
In paragraaf 5.7 Omgevingsveiligheid wordt ingegaan op het aspect omgevingsveiligheid.

Beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025–2030

De Beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025–2030 is op 23 januari 2025 vastgesteld. In het luchtkwaliteitsbeleid staan twee doelstellingen centraal, namelijk:

- De Utrechtse bijdrage aan luchtverontreiniging verminderen met lokale maatregelen om de uitstoot die binnen de gemeentegrenzen wordt veroorzaakt stapsgewijs af te bouwen;
- De luchtverontreiniging van buiten Utrecht te verminderen door middel van lobby om regionale, landelijke en internationale maatregelen te bewerkstelligen.

De gemeente Utrecht richt in haar beleid op fijnstof en stikstofdioxide. Voor deze stoffen gelden namelijk wettelijke grenswaarden en is wetenschappelijk aangetoond dat deze stoffen schadelijk zijn voor de gezondheid. Het doel van het luchtkwaliteitsbeleid is te voldoen aan de wettelijke grenswaarden en toe te werken naar de WHO-advieswaarden uit 2021. Om dit te behalen worden tot en met 2035 voor de volgende terreinen maatregelen voorzien om de luchtverontreiniging op het gebied van stikstofdioxide en fijnstof terug te dringen:

- Houtstook: in 2025 worden informatiecampagnes over houtstook uitgebreid met een focus op niet meer stoken. Ook worden geen nieuwe rookkanalen mogelijk gemaakt in nieuwbouw. In 2030 is Utrecht houtstookvrij.
- Wegverkeer: in 2027 worden de grenzen van de milieuzone naar heel Utrecht uitgebreid voor personenauto's en bestelauto's (toegestaan emissieklasse 5 en hoger), vrachtauto's en autobussen (toegestaan emissieklasse 6 en hoger) op diesel. In 2028 worden brom- en snorfietsen met Datum eerste Toelating tot 2018 niet meer toegestaan in Utrecht. In 2030 zijn alle brom- en snorfietsen uitstootvrij in Utrecht. Daarnaast worden in hetzelfde jaar (2030) de grenzen van de nul-emissiezone voor bestel- en vrachtauto's uitgebreid naar heel Utrecht. Tot slot worden tussen 2030 en 2035 de milieuzone voor personenauto's aangescherpt naar euro emissieklasse 6 en hoger voor alle brandstoffen, zodra dit wettelijk kan.
- Mobiele werktuigen en emissieloos bouwen. In 2025 hanteert Utrecht eisen in eigen aanbestedingen en haar inkoopbeleid. Er wordt meer gestuurd op het inzetten van uitstootvrije bouwmaterieel en het weren van verouderde fossiele werktuigen. Ook wordt onderzoek verricht naar aanvullende maatregelen voor mobiele werktuigen in projecten van anderen. In 2026 volgt een striktere handhaving op (bouw)stofemissies waar mogelijk.

In het algemeen zet Utrecht in op meer voorlichting over luchtverontreiniging, gedragsverandering en het inzetten op burgerwetenschappen (bijvoorbeeld burgers die via een sensor een bijdrage leveren het in kaart brengen van de Utrechtse luchtkwaliteit).

Plangebied
In paragraaf 5.9 Luchtkwaliteit wordt ingegaan op het aspect luchtkwaliteit.

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 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: gebied specifiek beleid, ander gemeentelijk beleid en landelijk beleid.

Het gebied specifieke 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.

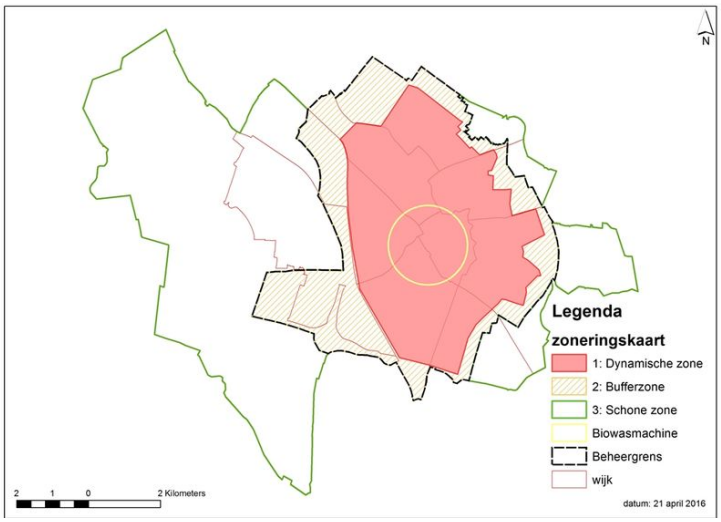
Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

- 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 gebied specifiek beleid of ander gemeentelijk beleid vallen.

Plangebied
In paragraaf 5.10 Bodem wordt verder ingegaan op de bodemkwaliteit.

Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond (2016)
Het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft de invulling voor het verbeteren en beschermen van de grondwaterkwaliteit en het zorgvuldig benutten van de ondergrond voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot gedeelte van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. In het beheergebied hoeft niet voor alle werkzaamheden waarbij grondwater onttrokken wordt een apart saneringsplan te worden gemaakt. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. Door te werken met het gebiedsplan kan de gemeente het grondwater in het omliggende schone gebied beter beschermen, want dat water wordt gebruikt voor drinkwater.



Plangebied
Het plangebied is ingelegen binnen een (hoog-)dynamische zone. Deze zone betreft hoogstedelijk gebied waar zich een hoge concentratie aan vermengde grondwaterverontreinigingen in de ondergrond bevindt. Binnen deze zone is de gebiedsgerichte aanpak van kracht (de Biowasmachine). De Biowasmachine is een concept waarbij warmte-koudeopslagsystemen onder binnenstad zorgen voor de ondergrondse verspreiding van vervuild grondwater. Hierdoor mengt het

vervuild grondwater met van nature aanwezige bacteriën. Deze bacteriën worden extra gestimuleerd door de toevoeging van nutriënten en het verhogen van de watertemperatuur.

Het plan betreft een realisatie van een woningbouwontwikkeling en draagt zelf niet direct bij aan grondwateronttrekkingen.

Visie Water en Riolering en 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. 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 sluit aan op de visie Water en Riolering en 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.

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.

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m^2, een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen, zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur richten een schade aan richten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen, we gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water beschikbaar is. Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie om uiterlijk in 2021 een strategie en uitvoeringsagenda bestuurlijk te hebben vastgelegd. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040.

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.

Plangebied
Het aspect water is in dit plan verder uitgewerkt in paragraaf 5.13.

Visie Utrecht Circulair
In februari 2024 is de visie Utrecht circulair 2050 vastgesteld door de gemeenteraad en is onderdeel van de thematische omgevingsvisie. In 2050 wil Utrecht volledig circulair zijn en in 2030 willen we al op de helft zijn, dus 50% minder gebruik van primaire, abiotische grondstoffen (mineralen, metalen en fossiel). Bij het werken aan een circulaire stad zijn de prioriteiten:

- Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap. We nemen in 2030 circulariteit op in vestigings- en

uitgiftevoorwaarden voor publieke en private ruimte;
- Circulaire gebiedsontwikkeling en circulair bouwen. Naast 50% reductie milieubelasting en 50% reductie gebruik primaire grondstoffen zetten we in op lage MPG-waarden voor nieuwbouw;
- Circulair opdrachtgeverschap en inkopen. In 2030 kopen we voor 100% circulair en maatschappelijk verantwoord in;
- Circulaire materiaal- en reststromen. We halveren in 2030 de hoeveelheid restafval.

Plangebied
Het aspect circulaire economie is in dit plan verder uitgewerkt in paragraaf 5.19.

2.3.2.2.8 Energie in nieuwbouw

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is onder andere de strategische visie over energie opgenomen voor 2040. De gemeente Utrecht kiest voor een energie-efficiënte stad, biedt ruimte aan grootschalige productie van duurzame energie en beperkt daarmee het beroep op energie uit de regio. Daarmee wil de gemeente zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn en bijdragen aan de nationale klimaatdoelstellingen.

Voor nieuwbouw betekent dit dat we alleen woningen en andere gebouwen willen bouwen die energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Door de uitdagingen op het Utrechtse elektriciteitsnet sturen wij ook op netbewuste gebouwen die zo laag mogelijke piekvraag hebben. Utrecht wil alle nieuwbouwwoningen automatisch geschikt maken voor lage temperatuur systemen en zet bij grote projecten in op seizoensopslag in de bodem.

In onderstaande tabel staan bondig de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente Utrecht gerelateerd aan nieuwbouw.

Doelstellingen/visies	**Gemeentelijke document**
- Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering. - Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw.	Transitievisiewarmte
Bij een nieuwbouwproject met meer dan 150 woningen wordt er gestuurd op collectief warmte-koudesysteem	Utrechts Energie Protocol
- In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken - Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven	Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026
- Netbewust bouwen door onder andere de piekvraag naar elektriciteit te verlagen en het toevoegen van flexibiliteit. - Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen - Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').	Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Plangebied
In paragraaf 5.20 Energie wordt verder ingegaan op het aspect energie.

Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)
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 zo snel mogelijk, in ieder geval in 2030 klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig. 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 om nog meer gebruik 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 en worden gemeenten verplicht om een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen.

De gemeente Utrecht heeft in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld. Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

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, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen gebruikt kunnen worden om buurten aardgasvrij te maken. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd.

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026
Doelstelling is om in 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken. Bij zon op grote daken speelt een grote structurele belemmering: de beperkte netcapaciteit en de huidige netbeperking voor terug levering als gevolg hiervan. Eigenaren van grote daken die zonnepanelen willen plaatsen kunnen niet meer uitgaan van netlevering (opwekken zonder terug te leveren is nog wel mogelijk). Het behalen van de doelstelling voor grote daken is grotendeels afhankelijk van de genoemde netverzwaringen door Tennet. Andere belangrijke oplossingen voor netcongestie zijn het toepassen van congestiemanagement door de netbeheerders en het toepassen van lokale alternatieve oplossingen.

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Voor de groei en verduurzaming van de stad is stroom nodig. Met het Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie draagt de gemeente Utrecht structureel bij aan het oplossen van knelpunten op het elektriciteitsnet, en aan spitsmijding door de gebruikers van dat net.

Plangebied
In paragraaf 5.20 Energie wordt verder ingegaan op het aspect energie en hoe de energieambities in het plan worden ingevuld.

2.3.2.3 Gebiedsbeleid
In gebiedsbeleid maakt de gemeente de koers en het thematische beleid passend binnen een specifiek gebied. Voor het plangebied is er echter geen specifiek gebiedsbeleid opgesteld.

2.4 Conclusie
Voor het plangebied kan de conclusie worden getrokken dat de ontwikkeling past binnen de beschreven beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Beschrijving van het plangebied

3.1.1 Historische ontwikkeling

Rivierenwijk is voor een belangrijk deel gebouwd in de periode tussen 1920 en 1940 door de overheid en woningbouwverengingen. Voor de periode van planmatige bebouwing is het gebied al ontgonnen. Het gebied tussen het Merwedekanaal en de Vaartsche Rijn maakte deel uit van de 12e eeuwse ontginningen (polder Westraven). De ontginningen vonden plaats in rechte stroken, haaks op een wetering, de voorganger van de Vaartsche Rijn. In 1148 wordt de Vaartsche Rijn gegraven als rechtstreekse verbinding tussen Utrecht en de Hollandse IJssel. Later in 1288 wordt de Vaartsche Rijn doorgetrokken naar de Lek.

Langs de Vaartsche Rijn werd aan de westzijde een jaagpad aangelegd. In de 18e eeuw was dit een zandpad. Deze wordt in 1811 bestraat: de Jutfaseweg. De Jutfaseweg was de hoofdroute vanuit Utrecht naar het zuiden. De strook aan weerszijden van de Vaartsche Rijn, zowel oost als west, heeft zich al snel tot een industriële zone ontwikkeld. Vooral tegel- en panovens vestigden zich hier.

Het gehele gebied van Rivierenwijk behoort pas in 1894, na het openen van het Merwedekanaal, tot Utrechts grondgebied. Ter vervanging van de Keulse Vaart wordt een nieuw kanaal gegraven aan de westzijde van Rivierenwijk: het Merwedekanaal. Dit kanaal doorsnijdt de polder Westraven, hierdoor ontstaat de vorm van een taartpunt, die Rivierenwijk tot op vandaag kenmerkt. De industriestrook langs de Vaartsche Rijn / Jutfaseweg verandert ondertussen langzaam naar een gebied met woonfunctie. Eerst gebeurt dit aan de noordrand bij de bestaande stad. Straten als de 'Croesestraat' zijn hier een voorbeeld van, reeksen door particulieren gebouwde woningen, afwisselend in stijl, hoogte en rooilijn.

De eerste planmatige woningbouw vindt plaats na de Eerste Wereldoorlog (complex tussen de Waalstraat en Hunzestraat). Rond 1920 worden een reeks complexen gebouwd door woningbouwcorporaties en particuliere bouwers zonder dat er aanvankelijk een stedenbouwkundig plan voor de hele wijk aan ten grondslag ligt. Het zijn kleine complexen. Enige structuur komt voort uit de overname van enkele structuren uit het stratenpatroon van Berlage uit 1920 – 1924. De hoofdroute van de Socrateslaan / Rijnlaan naar de Vondellaan is hieruit voortgekomen. Tevens heeft men hier de dimensionering van de straten van afgeleid. Kenmerkend voor de woningbouw uit deze periode is de typologie van de straten en de bebouwing. Over het algemeen eenvoudige straten met een hogere en meer prominente bebouwing op de kop (aan de hoofdassen Rijnlaan / Merwedekade of Jutfaseweg). De totale wijk wordt gekenmerkt door bakstenen woningreeksen met door rode pannen gedekte kappen.

In de naoorlogse jaren verdwijnen de laatste grote industriële complexen aan de zuidkant van de Jutfaseweg. Op die plekken vindt de laatste invulling plaats met woningbouw, flats en een school aan de Reitdiepstraat en omgeving. Hier stonden de fabrieksgebouwen van tegelfabriek Westraven en een pannenbakkerij. De invulling is herkenbaar naoorlogs met strokenbouw in het groen. Het plangebied valt hier ook onder.

Rivierenwijk kent in de jaren tachtig en begin negentig weinig veranderingen. Vanaf de jaren '80 worden bestaande woningbouwcomplexen vervangen door nieuwbouw. In de jaren '80 wordt de bestaande bebouwing aan de Waalstraat vervangen door een moderne variant met huurwoningen.

In de jaren '90 begint een grootschalige vernieuwing van delen van de wijk tot op vandaag. De Hogeschool van Utrecht verhuist van het terrein aan de Vondellaan, dit terrein wordt heringericht met scholen en woningbouw, het Vondelparc. Een aantal monumentale gebouwen aan de rand blijft behouden. Het gebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie gekregen.

3.1.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

De Jutfaseweg / Vaartsche Rijn kennen een lange historie als middeleeuwse entree naar de stad (Vaartsche Rijn dateert uit circa 1100) en daarmee bijzonder in de stedelijke structuur. Na de middeleeuwen heeft de Vaartsche Rijn zich ontpopt tot drager van allerlei industriële ontwikkelingen, wat nog te zien is aan de her-en-der verspreide industriële monumenten. Rivierenwijk heeft een met name archeologisch interessant gebied aan de rand van de wijk langs de Jutfaseweg, met zijn vroeg industriële ontwikkeling (vanaf de 17e eeuw). In de omgeving Reitdiepstraat stonden hier tot de bouw van de naoorlogse flats twee grote industriecomplexen. Eén daarvan (Westraven) heeft een geschiedenis die terug gaat tot de 7e eeuw.

De architectuur van de flats aan de Reitdiepstraat is karakteristiek voor de betreffende bouwperiode en heeft tevens een aardige detaillering. De bebouwing is echter niet aangewezen als monument of beeldbepalend element.

3.1.3 Structuurbepalende elementen

De ruimtelijke dragers van de Rivierenwijk zijn de Vaartsche Rijn-Jutfaseweg, het Merwedekanaal en de Rijnlaan. Het Merwedekanaal en de Vaartsche Rijn zijn ten zuiden van de Rivierenwijk met elkaar verbonden, waardoor een schegvormig gebied is ontstaan. De Jutfaseweg en de Rijnlaan zijn de belangrijkste doorgaande verkeerswegen in de wijk. Haaks hierop zijn oostwest georiënteerde (woon)straten gelegen. Deze heldere structuur is in het zuidelijk deel van de wijk minder goed herkenbaar. Ruimtelijke kenmerken van de wijk zijn onder andere het gesloten bouwblok, de nauwe straatprofielen en het (zeer) weinig openbaar gebied/groen. De bebouwingshoogte is overwegend 2 lagen met kap (met rode en zwarte pannen gedekte kappen). Aan de randen van de wijk en aan de belangrijkste ontsluitingswegen is hogere bebouwing gesitueerd (4 – 5 lagen). Rivierenwijk is voornamelijk een woonwijk en op verschillende plekken zijn bedrijfs- en maatschappelijke functies gevestigd.

3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

3.2.1 Functies

Op de locatie ten zuiden van de Reitdiepstraat staan vier naoorlogse portiekflats (4 hoog) van Bo-Ex. Tussen de flats bevindt zich semi-openbaar groen. De flats staan haaks op de Reitdiepstraat met daartussen garageboxen en een elektriciteitsgebouw. Het bedrijfsgebouw bevindt zich ten noorden van de Hoendiepstraat en sluit aan op het gebied van de flats ten zuiden van de Reitdiepstraat. Dit gebouw is eigendom van Bo-Ex, die het in 2001 heeft overgenomen van de Technische Unie. Dit gebouw was in het verleden als wijkgroenpost in gebruik door de dienst Stadswerken van de gemeente en door de onderhoudsdienst van Bo-Ex. Tegenwoordig wordt dit gebouw tijdelijk gebruikt door verschillende creatieve ondernemers en kunstenaars. De achterzijden van de eengezinswoningen aan de Hoendiepstraat grenzen aan dit terrein van Bo-Ex. De flat (3 hoog) ten noorden van de Reitdiepstraat (aan de zijde Berkelstraat) is eveneens onderdeel van het plangebied. De achterzijde van deze flat grenst aan een strook garageboxen/ bedrijfsruimten. Ten oosten van deze flat aan de noordzijde is het project Reitdiepstraat 1e fase gerealiseerd. Fase 1 bestaat uit een appartementencomplex (een mix van koop en sociale woningbouw) op de hoek van de Jutfaseweg en de Reitdiepstraat en eengezinswoningen (koopwoningen).

3.2.2 Openbare ruimte

De Reitdiepstraat is een 30 km-weg voor verkeer in twee richtingen met aan weerszijden trottoirs en aan de noordzijde langsparkeren. Aan deze kant zijn tijdens de bouw van fase 1 (de nieuwbouw die rondom het Lekplantsoen is gerealiseerd) tussen de parkeervakken jonge bomen aangeplant. Daarnaast bevinden zich aan de zuidkant van de Reitdiepstraat nog twee parkeerhoven (waarvan één gecombineerd met groen) en twee semi-openbare buitenruimten tussen de portiekflats in. Deze twee semi-private groene buitenruimten tussen de portiekflats worden nauwelijks gebruikt. De buitenruimten zijn met gras begroeid en er staan een aantal bomen. De parkeerhoven die om en om met de groene buitenruimten tussen de portiekflats liggen geven het gebied echter een sleets karakter. Dat kan ook gezegd worden van het grasveldje dat grenst aan de schuttingen van de woningen aan de Berkelstraat en wat in gebruik is als hondentoilet.

Het terrein van de loods bestaat uit een gebouw en stelconplaat straatafwerking. Rondom het loods terrein loopt een muur welke met een hekwerk wordt ontsloten bij de Jutfaseweg. De woningen aan de Jutfaseweg hebben een korte achterom tussen deze muur en de gevel van hun woning.

3.2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De 81 bestaande woningen bevinden zich aan de Reitdiepstraat en worden ook via deze straat ontsloten. De bedrijfsruimte bevindt zich aan de Jutfaseweg en heeft een in- en uitrit op de Jutfaseweg. De Reitdiepstraat heeft een functie als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Al het verkeer, gemotoriseerd verkeer en fietsers, maken gebruik van dezelfde rijbaan. De Jutfaseweg heeft nu nog een functie als gebiedsontsluitingsweg, met een maximumsnelheid van 50 km/uur. Ter weerszijden van de weg bevindt zich een in één richting bereden fietspad. Voetgangers maken gebruik van trottoirs, die verhoogd ten opzichte van de rijbaan zijn aangelegd.

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats langs de openbare weg en in parkeerhavens, zowel in de Reitdiepstraat als tussen de verschillende woningblokken. Parkeren ten behoeve van de bedrijfs- en kantoorfunctie vindt plaats op het eigen terrein. In 2023 is betaald parkeren in Rivierenwijk ingevoerd.

Openbaar vervoer

De locatie is ontsloten met het openbaar (bus)vervoer vanaf de Rijnlaan met haltes op loopafstand ter hoogte van de Roerstraat en vanaf de Socrateslaan met haltes op loopafstand ter hoogte van de Berkelstraat.

3.3 Conclusie

De verouderde en éénzijdige woningvoorraad sluit niet meer aan bij de behoefte van tegenwoordig en de vraag naar goede kwalitatieve sociale huurwoningen. Daarnaast is de openbare ruimte versnipperd, laagwaardig van kwaliteit en sociaal onveilig. Deze locatie leent zich dan ook goed voor de herontwikkeling van woonfuncties en een verbetering van het plangebied en de leefomgeving.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Programma

De 81 verouderde woningen en de bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 154 woningen, waarvan 119 appartementen en 35 eengezinswoningen. Dit zijn allemaal sociale huurwoningen. Het aantal woningen binnen het plangebied neemt met 73 woningen toe, waarvan tussen de dertien en twintig wooneenheden voor Lister zijn bedoeld. Lister begeleidt mensen van wie het leven ontwricht is geraakt door psychiatrische kwetsbaarheid of verslaving. De 35 (grondgebonden) woningen zijn bedoeld voor gezinnen.

De eengezinswoningen zijn gelegen aan het plantsoen en de autovrije speelstraat.

De 154 woningen bestaan uit:

- 63 2- en 3-kamer appartementen van 40-68 m^2 GO tot de eerste aftoppingsgrens;
- 36 3-kamer appartementen van 60-70 m^2 GO tot de 2e aftoppingsgrens;
- 20 2- en 4-kamer appartementen van 40-80 m^2 GO tot de liberalisatiegrens;
- 35 grondgebonden woningen van minimaal 80 m^2 GO tot de liberalisatiegrens.

Deze verdeling draagt bij aan het streven om minimaal 70% van de sociale voorraad (stadsbreed) in de kernvoorraad te hebben.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

De herontwikkeling van de Reitdiepstraat is de 2e fase van dit traject. Dit vraagt om een zorgvuldige stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische aansluiting bij fase 1.
Kenmerkend hierbij zijn de gesloten bouwblokken. Op de volgende afbeelding zijn de kaders en uitgangspunten uitgewerkt en deze worden vervolgens nader toegelicht.



Kaart met uitgangspunten en randvoorwaarden. Bron: Definitieve bouwenvelop Reitdiepstraat

Rooilijn

- De rooilijn van het appartementengebouw aan Jutfaseweg wordt afgestemd op de naastgelegen bestaande bebouwing net een duidelijke voorkant en oriëntatie op de Jutfaseweg. De vijfde bouwlaag is terugliggend (circa 3 meter) conform het noordelijke gelegen complex aan de Jutfaseweg;
- Het gebouw volgt de rooilijn van het naastgelegen appartementencomplex aan het Lekplantsoen;
- De bebouwing aan de andere zijde van de Reitdiepstraat ligt in dezelfde lijn als de laagbouw aan het Lekplantsoen;
- Ook aan de Reitdiepstraat, richting de Berkelstraat, volgt de bebouwing de rooilijnen van de bestaande bebouwing;
- Bebouwde hoekoplossingen met architectuur de hoek om ook als dit een muur betreft;
- Balkons aan de Jutfaseweg en aan de zijde van het plantsoen steken maximaal 60 centimeter uit ten opzichte van de andere straten. Dit wordt in overleg met de gemeente nader uitgewerkt. Belangrijk hierbij is de privacy.

Bouwblok

- De bouwblokken volgen de lijnen in de bestaande structuur. Dus hoge bebouwing aan de Jutfaseweg en lage bebouwing grenzend aan de bestaande woningen van de Berkel- en Hoendiepstraat;
- De bebouwing volgt de opbouw van de buurt:
- Aan de Jutfaseweg behelst de bebouwing uit een grotere en hogere korrel bestaande uit 4 lagen met een terugliggende vijfde laag aan de Jutfaseweg en het plantsoen, gelijk aan de terugligging van het naastgelegen appartementengebouw;
- Een kleinere en lagere typologie appartementen, bestaande uit maximaal 3 lagen, aan de Reitdiepstraat en aan het plantsoen;

- De (eengezins)woningen liggen aan de noordzijde van de Reitdiepstraat en aan het plantsoen rug aan rug met bestaande woningen: de kwaliteit (luwe zijde, rust) van tuinzijde wordt behouden / versterkt;
- De parkeervoorziening en toebehoren (zoals borden, slagbomen, paaltjes en dergelijke) van de parkeervoorziening zijn opgenomen in de bouwkundige constructie;
- De entree naar de parkeervoorziening is in de gevel opgenomen.

Plint en entrees

- Versterking van sociale controle: zoveel mogelijk voordeuren aan de openbare ruimte, oriëntatie van woningen in de plint op de openbare ruimte;
- Geen gesloten gevels in de plint. Er dient ter versterking van de sociale controle interactie te zijn tussen het programma in de plint (woningen en entrees) en de openbare ruimte;
- Architectuur loopt de hoek om: geen kopgevels aan de Jutfaseweg;
- Adressering van de woningen moet eenduidig, helder en goed vindbaar zijn. Dus entrees appartementen en woningen aan straatzijde situeren.
- De breedte van de stoep is bij de appartementen op hoeken Jutfaseweg en Reitdiepstraat aan beide zijden gelijk zodat er een afstand van ongeveer 15 meter tussen de gebouwen ontstaat.

Beeldkwaliteit

- Heldere scheiding tussen openbaar en privé, rekening houdend met (sociale) veiligheid en functionaliteit van de openbare ruimte (bijvoorbeeld blinde muren, achtertuinen aan de openbare ruimte voorkomen);
- Voor een goede samenhang en overgang openbaar-privé worden de geveltuinen bij de woningen aan het plantsoen meegenomen in het ontwerp voor de openbare ruimte. Gesloten geveldelen van met name appartementen worden in de uitwerking zoveel mogelijk als groene gevel uitgevoerd;
- Vanwege de stedenbouwkundige samenhang met Reitdiepstraat 1e fase, zal met name ook gezocht moeten worden naar een goede architectonische samenhang met fase 1;
- De architectuur sluit aan op de bestaande bebouwing met gevels in metselwerk en zorgvuldige detaillering; De verschillende bouwdelen worden ontworpen als een ‘ensemble’; verwant aan elkaar maar met elk hun eigen karakter;
- Extra aandacht gaat uit naar de entrees waarbij de voordeur, het huisnummer, de beldrukker, brievenbus en verlichting zorgvuldig zijn mee ontworpen;
- Ook de erfafscheidingen maken onderdeel uit van het ontwerp en worden uitgewerkt in lijn met de architectuur van de woningen;
- Installaties zoals trafo’s, glasvezelkasten, enzovoorts worden inpandig opgelost of anders ingepast in de bebouwde omgeving, waarbij geldt dat alle installaties op eigen kavels en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte worden gesitueerd (geldt ook voor het te verplaatsen trafo huisje).

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

De Jutfaseweg zal naar verwachting op het moment van de realisering van het plan afgewaardeerd zijn tot een 30km/uur weg als fietsstraat. Ontsluiting van wegen en eventuele in- en uitgangen van de parkeervoorziening gaan via de Reitdiepstraat. De Reitdiepstraat is de enige weg binnen het plangebied toegankelijk voor autoverkeer. Om de veiligheid en de beleving van het centraal gelegen groene plantsoen te vergroten zijn de overige wegen binnen het plangebied uitsluitend voor langzaamverkeer toegankelijk (met uitzondering van hulpdiensten).

Het aantal verplaatsingen ten opzichte van de bestaande situatie is beperkt. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht waarin getoetst is aan de provinciale instructieregel met betrekking tot verkeer en vervoersbewegingen.

4.2.2 Parkeren

Fietsparkeren

- Het plan dient eraan bij te dragen om zoveel mogelijk bewoners gebruik te laten maken van fiets, lopen of andere duurzame mobiliteit. Dit betekent dat er voldoende en makkelijk bereikbare stallingen aanwezig moeten zijn voor fietsers en dergelijke. Een en ander volgens de nota Stallen en Parkeren uit 2013 (en het addendum Parkeernormen fiets en auto 2019) en het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- Fietsparkeren voor bewoners wordt op de kavel en in de bebouwing opgelost;

- De inpandige collectieve fietsenbergingen bij appartementen moeten op een logische plek, nabij de (hoofd-) entree worden opgenomen;
- Bij de eengezinswoningen wordt met eigen bergingen voorzien in fietsparkeren;
- Bezoekers fietsparkeren dient zorgvuldig te worden mee ontworpen om verrommeling van de openbare ruimte tegen te gaan.

Voor de fietsparkeerbehoefte van de appartementen is een totaal aantal fietsparkeerplaatsen benodigd van 303 fietsen. Dit zijn 263 plekken voor de bewoners en 40 voor bezoekers. Voor de eengezinswoningen worden de fietsparkeerplekken opgelost in de privébergingen. Voor de appartementenblokken is voor fietsen inpandig ruimte gereserveerd alsmede in collectieve berging die onderdeel is van de van de gemeenschappelijke achtertuin. Bij de appartementen is rekening gehouden met het minimaal vereiste lage aantal fietsparkeerplekken. Door ook hoge in combinatie met lage fietsparkeerplekken bij het grote appartementengebouw te realiseren ontstaat voldoende fietsparkeercapaciteit. Bij de appartementen is rekening gehouden met brede fietsparkeerplekken voor onder andere bakfietsen, scootmobiels en voldoende aansluitingen voor elektrische fietsen. De 40 stuks fietsparkeerplekken voor de bezoekers worden in de openbare ruimte opgelost. Bij het ontwerp openbare ruimte wordt hier invulling aan gegeven.

Autoparkeren

Bij binnenstedelijke verdichtingsvraagstukken wordt de ruimte optimaal benut: parkeervoorzieningen voor de auto mogen niet ten koste gaan van de schaarse openbare ruimte en groen, en worden daarom zo ontworpen dat er geen sprake is van enkelvoudig (monofunctioneel) ruimtegebruik.

Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Parkeren dient op dusdanige wijze te worden opgelost dat er volgens de parkeernota voldoende parkeerplekken zijn;
- De Reitdiepstraat is momenteel gelegen in het gebied B1;
- Toekomstige bewoners van deze ontwikkeling aan de Reitdiepstraat krijgen geen parkeervergunning in de openbare ruimte. Dit zorgt ervoor dat de parkeerdruk in de omliggende straten niet gaat toenemen door deze ontwikkeling;
- Voor deze ontwikkeling gelden de auto- en fietsparkeernormen uit de nota Stallen en Parkeren (en het addendum Parkeernormen fiets en auto 2019) zone B1, stedelijk met betaald parkeren;
- Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad de nieuwe parkeervisie en module Aanpak betaald parkeren vastgesteld. Voor de module parkeernormen is op 21 december 2021 de beleidsregel Parkeernormen fiets en auto vastgesteld. Deze beleidsregel is 1 februari 2022 ingegaan. Voor deze ontwikkeling geldt dat dat we hier een overgangsregeling hanteren en de Nota Stallen en Parkeren uit 2013 met bijhorende fiets- en autoparkeernormen en het bijhorende addendum Nota parkeernormen fiets en auto uit 2019 blijft gelden;
- Op basis van het op 28 maart 2019 vastgestelde addendum Nota parkeernormen fiets en auto kan de parkeernorm bij sociale en midden huurwoningen die groter zijn dan 55 m² BVO met maximaal 25% verlaagd worden;
- Uitgaande van de parkeernorm B1 wordt maximaal 10% van de parkeernorm omgezet naar extra fietsparkeren of maximaal 20% van de parkeernorm wordt ingevuld door deelauto’s (4 parkeerplaatsen voor 1 deelauto);
- Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met het rechtens verkregen niveau. Dit betekent dat eerst de parkeereis van de meest recente legale functies wordt bepaald (conform de maximum parkeernorm). Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe functie (conform de minimum parkeernorm), zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd;
- Het parkeren voor bewoners wordt op eigen terrein gerealiseerd en 2 plaatsen voor deelauto’s in de Reitdiepstraat met de optie voor 2 extra deelauto’s bij gebleken belangstelling c.q. voldoende gebruik;
- Het ontwerp van de parkeergarage dient rekening te houden met de veiligheid van voetgangers, fietser en automobilisten en de continuïteit van de openbare ruimte.

In het plan zijn de volgende parkeervoorzieningen voorzien:

- 42 plekken in de inpandige parkeervoorziening;
- 2 plekken voor deelauto’s in de openbare ruimte in de Reitdiepstraat.

Er is een parkeerbalans opgesteld voor dit plan, deze is als Bijlage 2 Verkeerskundig onderzoek bijgevoegd. Daaruit komt naar voren dat er met het beoogd aantal parkeerplaatsen voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen.

4.2.3 Openbare ruimte en groen

Voor de openbare ruimte en groen gelden de volgende uitgangspunten:

- Er wordt aansluiting gezocht bij fase 1 (het Lekplantsoen ten noorden van de Reitdiepstraat). De samenhang is aangeduid in de volgende afbeelding.



- Voor de kwalitatieve aanvulling en uitbreiding is de samenwerking gezocht met de gemeente Utrecht. Tevens is het stedenbouwkundig ontwerp zo ontworpen dat de openbare ruimte beter functioneel gebruikt kan worden. De openbare ruimte wordt onder andere ingezet voor sporten, spelen en bewegen. Daarnaast is de openbare ruimte te gebruiken als ontmoetingsplek voor buurtbewoners.
- Het 'groen, tenzij' principe is van toepassing, de openbare ruimte krijgt een zo groen mogelijke inrichting, wat voor de mens, ecologie en klimaat een positief effect heeft.
- Het stedenbouwkundig concept gaat uit van een nieuw te realiseren groen plantsoen met betekenis voor de buurt en wijk;
- Voor de openbare- en buitenruimte in het plangebied wordt in overleg met de gemeente een inrichtingsplan opgesteld. Het betreft ook een deel van het perceel dat nu in gebruik is bij de huidige eigenaar/erfpachter. De openbare ruimte wordt na inrichting overgedragen aan de gemeente;
- Het ontwerp (inclusief bomenplan) van het plantsoen en de Reitdiepstraat wordt gemaakt in afstemming met de gemeente Utrecht;
- Versterking van het fijnmazige netwerk: er worden alternatieve routes voor voetgangers en langzaam verkeer toegevoegd in lijn met de ambitie uit de RSU 2040;
- De functies grenzend aan het openbaar gebied zullen goed bereikbaar moeten zijn voor voetgangers/fietsers;
- In de uitwerking van het openbaar gebied moet er aandacht zijn voor de levendigheid rondom het gebouw;
- Het bestaande hondentoilet moet terug worden opgenomen in het ontwerp van de openbare ruimte.
- Er dienen zoveel mogelijk bomen te worden behouden. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, wordt geprobeerd deze bomen te verplaatsen en pas in de laatste instantie dienen ze gekapt te worden. Deze gekapte bomen moeten eerst binnen het plangebied gecompenseerd worden, vervolgens op wijkniveau en als laatste binnen de gemeente Utrecht;
- Voor de technische eisen van water, bomen, groen, verlichting en afvalverzameling geldt het

Handboek Openbare Ruimte en de Eisen zoals vastgesteld door de BInG (Beheer, Inrichting, Gebruik);

- In het handboek openbare ruimten zijn de toegankelijkheidseisen opgenomen. Vertaling van deze eisen en toetsing zijn terug te vinden in de BING toets.
- Er wordt een formele speelplek op het groene plein gerealiseerd voor de leeftijd 0-12 jaar. Met als uitgangspunt natuurlijke uitstraling met minimaal 3 speeltoestellen en een bankje. De voorstellen voor de invulling worden voor realisatie aan de toekomstige bewoners en omwonenden voorgelegd.
- De openbare ruimte sluit aan op het ontwerp (en de planning) van de herinrichting van de Jutfaseweg.

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 (mer) 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 projecten mogelijk maken welke aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt aangegeven welke projecten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Wanneer projecten mer-beoordelingsplichtig zijn moet worden beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit deze mer-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Plansituatie

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

Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn is een aanmeldnotitie opgesteld. In deze notitie wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en er derhalve geen aanleiding is om een milieueffectrapportage op te stellen. Het college heeft dan ook op 28 januari 2025 besloten dat voor dit plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

De aanmeldnotitie is opgenomen in **Bijlage 3.**

Conclusie

Er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten door de beoogde ontwikkeling. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in een stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet voorkomen worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving en andere gevoelige functies, of dat omgekeerd de milieubelastende activiteiten waaronder bedrijvigheid, wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen en andere gevoelige functies in de directe nabijheid. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies.

Plangebied

Aan de hand van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering (2009) zijn in de huidige situatie de verschillende bestemde bedrijfscategorieën en feitelijk aanwezige bedrijven rond het plangebied beschouwd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen, te weten:

- Garage Rivierenwijk: Jutfaseweg 178 (locatie wordt herontwikkeld);
- Scouting Hoograven: Verlengde Hoogravenseweg 225;

- Stadsbedrijf gemeente Utrecht: Vaartscherijnstraat 1;
- Technische Handelonderneming Romal: Verlengde Hoogravenseweg 223.

Garage Rivierenwijk
Ter plaatse van de Jutfaseweg 178 zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan en een garagebedrijf welke als milieucategorie 3 is aangemerkt. Op het terrein zijn verschillende bedrijfsactiviteiten aanwezig. Zo zijn er een garagebedrijf, een bandenservice, garageboxen, twee bedrijfswoningen, een fiets- en scootmobielwinkel, kantoorruimte en een kringloopwinkel aanwezig.

Het garagebedrijf Rivierenwijk is een bedrijf welke handelt en repareert in personenauto's en lichte bedrijfsauto's. Dit betreft een milieucategorie 2 bedrijf, waar een richtafstand van 30 meter voor geldt. Het plangebied is buiten de richtafstand van 30 meter gelegen en daarnaast wordt deze locatie ook herontwikkeld tot woningbouw.

Scouting Hoograven en Technische Handelsonderneming Romal
Deze bedrijven zijn aan de overzijde van de Vaartsche Rijn gelegen en hebben binnen het bestemmingsplan 'Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg' de bestemming bedrijf. In dat bestemmingsplan wordt de lijst voor functiemenging gehanteerd. Toegestaan zijn bedrijven in de categorieën A en B1. Dit zijn bedrijven die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving toereikend zijn. Wanneer gekeken wordt naar het typologie bedrijven in relatie tot de afstand tot het plangebied (minimaal 45 meter), dan kan zonder meer gesteld worden dat dergelijke bedrijven niet belemmerend zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

Stadsbedrijf gemeente Utrecht
De bedrijfsactiviteiten van het Stadsbedrijf aan de Vaartscherijnstraat 1 zijn als een categorie 3.1 bedrijf gecategoriseerd. Een dergelijk bedrijf kent een indicatieve hindercontour van 50 meter tot een rustige woonwijk. Het plangebied aan de Reitdiepstraat is op minimaal 45 meter tot dit bedrijf gelegen. Specifiek voor deze situatie geldt dat ter plaatse van de dichterbij het stadsbedrijf gelegen woning aan de Vaartscherijnstraat 2 al voldaan moet worden aan de geldende milieunormen voor bijvoorbeeld geur en geluid. Daarnaast geldt dat de bestaande portiekflat langs de Jutfaseweg op nagenoeg gelijke afstand tot het stadsbedrijf is gelegen als de woningen in de toekomstige situatie. De nieuwbouw zal dus geen extra belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van het stadsbedrijf en het woon- en leefklimaat in het plangebied zal niet verslechteren. Aangezien de nieuwbouw een aanzienlijke betere geluidwering zal krijgen dan de huidige bebouwing kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat alleen maar zal verbeteren.

Toekomstige situatie
De beoogde woonfunctie ter plaatse van het plangebied betreft geen milieubelemmerende functie. Met de voorgenomen ontwikkeling komt de bedrijfsmatige functie ter plaatse van de loods aan de Jutfaseweg 156 te vervallen waardoor de woonkwaliteit in de omgeving enkel zal verbeteren.

Conclusie
De bedrijvigheid in en om het plangebied leidt niet tot onevenredige hinder en omgekeerd is de ontwikkeling geen belemmering voor de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving.

5.4 Geluidhinder

Kader
In het kader van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (bijvoorbeeld nieuwe woningen toestaan) of het wijzigen van geluidsbronnen (bijvoorbeeld wegen, industrieterreinen) moet de aanvaardbaarheid beoordeeld worden. Hierbij spelen de regels en normen van het Bkl, het omgevingsplan en de Beleidsnota Geluid en Trillingen een cruciale rol. Deze regels zijn er om bij ruimtelijke ontwikkelingen een objectieve afweging te kunnen maken. Hiervoor is veelal gericht geluidsonderzoek nodig.

Het (wettelijk) kader wordt voornamelijk gevormd door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), aangevuld met de Beleidsnota Geluid en Trillingen. In het Bkl is geregeld dat je bij het toedelen van functies aan locaties binnen aandachtsgebieden langs of om geluidsbronnen, zoals (spoor)wegen of industrie geluidsonderzoek moet doen en moet toetsen aan de geldende normen en regels. Dit stelsel is in de Beleidsnota Geluid en Trillingen voor Utrecht nader verfijnd. Hieronder is een samenvatting opgenomen van het (wettelijk kader) voor het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies.

Geluidaandachtgebied
Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond

een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied altijd rekening met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat het Bkl een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt (artikel 5.78s Bkl).

De waarden
Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een nieuw geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor vier geluidbronsoorten gelden, staan in de onderstaande tabel.

Geluidbronsoort	**Standaardwaarden (5.78t Bkl)**	**Grenswaarde (5.78u Bkl)**
Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}

De hoofdregel is het voldoen aan de standaardwaarde (artikel 5.78t Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Bij deze afweging geldt een aantal eisen. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele specifieke uitzonderingen.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als:

- Er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl);
- De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt is door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1 onder b Bkl);
- Bij voorwaarde 1 en 2 hoeft het bevoegd gezag geen beperkende maatregelen te overwegen die financieel ondoelmatig zijn of waartegen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78u, lid 3 Bkl);
- Het bevoegd gezag het gecumuleerd geluid[1] beoordeelt (artikel 5.78ac Bkl);
- Het bevoegd gezag het gezamenlijk geluid[2] bepaalt (artikel 5.78ad Bkl);
- Het bevoegd gezag het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel in bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen betrekt (5.78ab lid 1 Bkl).

De hierboven genoemde waarden worden uitgedrukt in L_{den}. Dit is een gemiddelde van de geluidsniveaus in een etmaal, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillen in hinder in de te onderscheiden etmaalperioden. Het berekende geluidsniveau van de avondperiode wordt verhoogd met 5 dB; de nachtperiode met 10 dB. De geluidsbelasting wordt bepaald middels een wettelijk voorgeschreven rekenmethode voor een representatief maatgevend toekomstig jaar.

Gemeentelijk geluidbeleid
In de Beleidsnota Geluid en Trillingen wordt aan de landelijke standaard- en grenswaarde een ambitiewaarde en een Utrechtse-grenswaarde toegevoegd.

De Utrechtse ambitiewaarde is de waarde die vanuit het oogpunt van gezondheid bij voorkeur niet wordt overschreden bij nieuwe ontwikkelingen. Bij het toedelen van functies aan locaties streven we ernaar om deze waarde niet te overschrijden.

De Utrechtse grenswaarde is een lokale aanscherping van de (landelijke) grenswaarde in het Bkl met het oog op de gezondheid. Daarnaast geeft deze aanscherping de nodige beweegruimte (tot aan de landelijke grenswaarde) voor het toevoegen of aanpassen van infrastructuur of opvangen van autonome groei.

Ambitiewaarde

- Vanuit gezondheidsoogpunt willen we geen nieuwe geluidsgevoelige functies toestaan boven de 63 dB per geluidbronsoort. We passen de ambitiewaarde van 63 dB toe (heeft alleen effect wanneer de grenswaarde voor de geluidbronsoort hoger is dan 63 dB) bij het toedelen van nieuwe functies aan locaties;
- Overschrijding van de ambitiewaarde staan we alleen toe bij zwaarwegende belangen of wanneer het plan leidt tot een verbetering van de akoestische situatie ter plaatse (bijvoorbeeld

doordat een bouwplan fungeert als een relevante afscherming voor een groot aantal andere woningen).

Grenswaarden

- Er geldt een Utrechtse-grenswaarde, in plaats van de landelijke grenswaarde van 70 dB, voor het gemeentelijk wegverkeer bij het toelaten van nieuwe geluidgevoelige functies, te weten: 63 dB in de uitleggebieden zoals Leidsche Rijn en Vleuterweide, 68 dB voor de rest van de stad;
- Voor de overige geluidbronnen (rail, industrie, rijks- en provinciale wegen) gelden de (landelijke) grenswaarden.

Voorwaarden en eisen geluidluwe gevel
De gemeente Utrecht zet zich in voor een leefbare woonsituatie, juist op locaties met een hogere geluidsbelasting. Dit doen we door voorwaarden te verbinden aan het realiseren van woningen zoals het hebben van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. De initiatiefnemer moet zich inspannen om hieraan te voldoen en een leefbare woonomgeving te creëren, als compensatie voor het bouwen in een lawaaiige situatie. Dit is planologisch verankerd in de regels in het omgevingsplan.

De volgende regels en voorwaarden met betrekking tot een geluidluwe gevel gelden in Utrecht:

- Elke nieuwe woning moet een geluidluwe zijde c.q. gevel krijgen;
- Een gevel is luw als deze voor alle bronsoorten voldoet aan de standaardwaarde;
- Minimaal 30% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak is aan de luwe zijde gelegen;
- Bij toepassing van dove gevels of gevels met bouwkundige maatregelen boven de reguliere grenswaarde dient 50% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak aan de luwe zijde te liggen;
- In aansluiting op de RSU stellen we dat aan de luwe zijde bij voorkeur de slaapkamers zijn gelegen;
- Bij onzelfstandige studentenwoningen en kleine woningen (<30 m^2) (die conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bkl) geen buitenruimte hoeven te hebben) kan het soms lastig zijn om een luwe gevel te realiseren. Toch streven we hier wel naar. Als er echter zwaarwegende bezwaren bestaan vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard én er sprake is van een evenwichtige toedeling van deze woningen over het plangebied, kan hiervan worden afgeweken. Wel geldt altijd dat op gebouwniveau tenminste 50% van de wooneenheden is gesitueerd aan een gevel waar het geluid maximaal 5 dB boven de standaardwaarde is;
- Een suskast-achtige constructie voor een raam die alleen geluidarm ventileren mogelijk maakt, wordt door ons niet gezien als geluidluwe gevel.

Een buitenruimte kan, eventueel inclusief lokale afscherming, een instrument zijn om een luwe gevel te bewerkstelligen. Ten aanzien van een buitenruimte gelden de volgende eisen:

- Als de woning beschikt over een individuele buitenruimte dan ligt deze bij voorkeur aan de luwe zijde; het geluid is niet meer dan 5 dB boven de standaardwaarde. Als er meerdere buitenruimten zijn dan geldt deze eis voor één van de buitenruimten;
- Op hoog belaste locaties mag ook een volledig afsluitbare buitenruimte (balkon of loggia) worden toegepast om een luwe gevel te creëren. In geopende toestand dient hier nog wel een minimumkwaliteit van maximaal 5 dB boven de standaardwaarden te worden aangehouden, wat aansluit bij de eis voor buitenruimten;
- Woningen die kleiner zijn dan 50 m^2 hoeven vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geen individuele buitenruimte te hebben, maar kennen wel eisen met betrekking tot het hebben van een gemeenschappelijke buitenruimte. De eis voor het geluid in die buitenruimte bedraagt maximaal 5 dB boven de standaardwaarden.

Andere typen geluid
De beoordeling van andere typen geluid dan het geluid van rijkswegen, gemeentewegen, hoofdspoorwegen of industrieterreinen dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaats te vinden. In een aantal gevallen is hierover in de Beleidsnota Geluid en Trillingen reeds een beoordelingswijze of een kader opgenomen.

Plangebied
Wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Jutfaseweg, Rijnstraat en Beneluxlaan/Socrateslaan/Socratesbrug/'t Goylaan. Aangezien er nieuwe woningen worden toegestaan moet akoestisch onderzoek plaatsvinden. Door Aveco de Bondt is er een akoestisch onderzoek in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

Uit de resultaten blijkt dat het geluid door gemeentewegen ten hoogste 54 Lden is. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 53 Lden, maar de grenswaarde uit het Utrechtse geluidbeleid van 68 Lden wordt niet overschreden.

De overschrijding van de standaardwaarde vindt plaats op de westgevel van vier grondgebonden woningen is ter hoogte van de begane grond en eerste verdieping. De Jutfaseweg is maatgevend voor de overschrijdingen van de standaardwaarde. Geluidreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk en stuiten op overwegende bezwaren van financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard.

Met het oog op artikel 5.78ab Bkl zijn de vier grondgebonden woningen aan de westzijde voorzien van een geluidluwe gevel.

Spoorweg en industrieterrein

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoor en niet in de nabijheid van een geluidgezoneerd industrieterrein. Aan de overzijde van de Vaartsche Rijn zijn wel bedrijven gevestigd. Hier mogen echter alleen bedrijven gevestigd worden die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan. Onderzoek naar industrielawaai is niet nodig.

Overige

In de uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met het tegengaan van geluidhinder van warmtepompen. Hiervoor zullen de geldende regels in acht worden genomen.

Plangebied en conclusie

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Jutfaseweg, Rijnstraat en Beneluxlaan/Socrateslaan/Socratesbrug/'t Goylaan. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat het geluid door gemeentewegen ten hoogste 54 L_{den} is. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 53 L_{den} , maar de grenswaarde uit het Utrechtse geluidbeleid van 68 Lden wordt niet overschreden.

De overschrijding van de standaardwaarde vindt plaats op de westgevel van vier grondgebonden woningen ter hoogte van de begane grond en eerste verdieping. De Jutfaseweg is maatgevend voor de overschrijdingen van de standaardwaarde.

Het nemen van geluidreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk en stuit op overwegende bezwaren van financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard. Met het oog op artikel 5.78ab Bkl zijn de vier grondgebonden woningen aan de westzijde voorzien van een geluidluwe gevel.

Er wordt voldaan aan de ambitie- en grenswaarde voor gemeentewegen die zijn opgenomen in het geluidbeleid. Ook wordt voldaan aan de eis dat elke woningen tenminste één geluidluwe gevel heeft. Bij overschrijding van de standaardwaarde moet het gezamenlijk geluid bepaald worden (artikel 5.78ad Bkl). Aangezien er sprake is van maar één geluidbronsoort (gemeentewegen) is het gezamenlijk geluid hetzelfde als het geluid L_{den} .

In artikel 4.102 en 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is bepaald dat de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied ten minste 20 dB bedraagt en niet kleiner is dan het verschil tussen het gezamenlijke geluid en 33 dB. Voor de vier grondgebonden is de benodigde geluidwering van de gevels ten hoogste 21 dB (54 L_{den} – 33 dB).

In artikel 5.78af Bkl is bepaald dat de toename van de verkeersintensiteit niet mag leiden tot een toename van het geluid van meer dan 1,5 dB op de gevels van bestaande geluidgevoelige gebouwen. Op basis van vuistregels is bepaald of sprake kan zijn van een dergelijke toename van het geluid. Een toename van 1,5 dB komt overeen met een toename van de verkeersintensiteit van ongeveer 40%. Het nieuwe plan leidt niet tot een significant hogere verkeersgeneratie dan de autonomen ontwikkeling. Op voorhand is duidelijk dat geen toename van meer dan 1,50 dB optreedt en is er geen sprake significante effecten als gevolg van indirecte effecten door veranderend verkeer.

Voorgaande in acht nemende kan worden bepaald dat het aspect geluidhinder in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wel is een aandachtspunt dat, als het geluid hoger is dan de standaardwaarde, het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel dient te worden betrokken (artikel 5.78ab Bkl).

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als Bijlage 4 opgenomen.

5.5 Trillingen

Kader
In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat is het onderdeel trillingen geregeld. Er worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Plangebied en conclusie
Er zijn geen relevante trillingsbronnen in de omgeving. De Jutfaseweg heeft weinig tot geen zwaar verkeer en geen bussen. Er ligt asfalt en er blijft asfalt liggen in de toekomst. Tevens wordt de snelheid nog verlaagd naar 30 km/u, wat voor een vermindering van de trillingen zou moeten zorgen. Hiermee vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Geur

Kader
Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Uit artikel 5.92 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) volgt dat in het omgevingsplan rekening gehouden moet worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Voor een aantal activiteiten is de gemeente verplicht om geurregels op te nemen, namelijk voor rioolwaterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwdieren en andere agrarische activiteiten. Bij rekening houden met geur geldt dat:

- gelet wordt op het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Geurgevoelige gebouwen zijn alle gebouwen met woongebruik. Maar ook gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen kunnen door de gemeente aangewezen worden als geurgevoelig. Onder een geurgevoelig gebouw vallen ook ruimten met een nevengebruiksfunctie van de woonfunctie.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Plangebied en conclusie
De beoogde ontwikkeling voorziet niet in bedrijfsactiviteiten die gepaard gaan met een geuremissie. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet ook beoordeeld worden of geen sprake is van geurhinder in de omgeving van de beoogde ontwikkeling. In de directe omgeving van het plangebied is voornamelijk sprake van woningen, en aan de woonfunctie gerelateerde voorzieningen. Op korte afstand van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd die mogelijk geurhinder veroorzaken in het plangebied.

5.7 Omgevingsveiligheid

Kader
Het werken met, de opslag van en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten.

De norm- en richtwaarden voor het risico van het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin staan twee soorten risico's beschreven waarop norm- en richtwaarden van toepassing zijn. Dit betreft:

- Het plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans dat een persoon die onbeschermd en continu aanwezig is buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, overlijdt vanwege een ongewoon voorval, dat veroorzaakt wordt door die activiteit. Hierbij geldt voor (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties een grenswaarde van 1 op de 1.000.000 per jaar.
- Het groepsrisico (GR). Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied.

Voor het plaatsgebonden risico geldt dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Deze activiteiten en de daarbij behorende

geldende afstanden zijn opgenomen in bijlage VII van het Bkl.

Het groepsrisico is relevant als er binnen een aandachtsgebied een ontwikkeling plaatsvindt. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen die binnenshuis verblijven zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn aandachtsgebieden voor de scenario's voor brand, explosie en voor een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstandenrekenkundig te bepalen.

Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een verantwoordingsplicht. Wanneer in een omgevingsplan een locatie is aangewezen als een (beperkt) kwetsbare, zeer kwetsbare gebouw of (beperkt) kwetsbare locaties binnen in een brand- of explosie aandachtsgebied, moeten we maatregelen overwegen om mensen te schermen tegen de gevaren van een brand, explosie of gifwolk.

Maatregelen die genomen kunnen worden, zijn:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied;
- aanvullende risicocommunicatie;
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron;
- vlucht- en schuilmogelijkheden;
- omgevingsmaatregelen;
- aanvullende bouwmaatregelen (brand/explosievoorschriftengebied).

Bouwkundige maatregelen worden verankerd in het omgevingsplan door het aanwijzen van een brand,- of explosievoorschriftengebied. Binnen dit voorschriftengebied gelden voor nieuwbouw de extra bouweisen die in het Bbl staan. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als er op de locatie zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn de beoordelingsregels uit het Bkl van toepassing. Dit geldt ook voor het thema omgevingsveiligheid. Naast deze beoordelingsregels heeft de gemeente Utrecht ook de Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht vastgesteld. Daarin is bijvoorbeeld beleid opgenomen voor het vestigen of uitbreiden van een risicovol bedrijf. In dit omgevingsveiligheidsbeleid wordt expliciet aangegeven dat rekening gehouden moet worden met het beperken van de effecten van een risicovol bedrijf op haar omgeving. De gemeente stuurt hierop door maatregelen te adviseren die leiden tot een beperking van het groepsrisico binnen een aandachtsgebied.

Plangebied
Woningen zijn gedefinieerd als kwetsbaar gebouwen in bijlage VI van het Bkl. Het plangebied ligt op ruim een kilometer van de spoorlijnen Utrecht Centraal naar Houten en Bunnik. Over deze spoorlijn vindt transport met gevaarlijke stoffen plaats en vormt daarmee een extern veiligheidsrisico voor de omgeving van het spoor. Voor dit transport geldt een brand- en explosieaandachtsgebied van respectievelijk 30 en 200 meter. Deze aandachtsgebieden overlappen het plangebied niet. Voor transportroutes geldt er (nog) geen gifwolkaandachtsgebied. De verwachting is dat deze in 2025 zal gaan gelden tot 300 meter van de transportroutes. Het plangebied valt hier buiten.

Op basis van raadpleging van de atlas leefomgeving (https://www.atlasleefomgeving.nl/) wordt geconcludeerd dat er in de omgeving geen andere risicobronnen aanwezig zijn die vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid relevant zijn voor het plangebied.

Conclusie
Er worden kwetsbare gebouwen gerealiseerd met het planvoornemen. Er zijn geen risicobronnen in de omgeving die een veiligheidsrisico vormen voor deze kwetsbare gebouwen, waarmee het aspect omgevingsveiligheid in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Ontplofbare Oorlogsresten

Kader
In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Daarom moet een onderzoek naar de aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten (OO) worden uitgevoerd.

Plangebied en conclusie
Artikel 4.10 Arbeidsomstandigheden besluit bepaalt wanneer onderzoek naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten vanuit Arbo-regelgeving nodig is. De wijze waarop dit onderzoek moet plaatsvinden, is niet voorgeschreven in de Arbo-regelgeving. Gemeenten hebben geen directe bevoegdheden in het kader van de Arbo wet- en regelgeving.

Volgens de gemeentebrede bodembelastingskaart Ontplofbare Oorlogsresten is de Reitdiepstraat en omgeving onverdacht gebied. Dit betekent dat op deze locatie geen oorlogshandelingen of gebeurtenissen hebben plaatsgevonden die kunnen hebben geleid tot de aanwezigheid van explosieven. Er hoeft dan ook geen aanvullend onderzoek te worden gedaan naar Ontplofbare Oorlogsresten. Indien er bij graafwerkzaamheden wel een verdacht object wordt gevonden in de ondergrond, dan geldt daar het protocol Toevalvondst voor.

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. Een groot deel van de luchtkwaliteit komt van buiten Utrecht. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

Omdat de gemeente Utrecht een aandachtsgebied is voor zowel stikstofdioxide (NO_2) als fijnstof (PM_{10}), moet de luchtkwaliteit getoetst en gemonitord worden. Indien een plan in betekenende mate bijdtaagt aan de concentraties NO_2 en/of PM_{10}, moet de luchtkwaliteit worden beoordeeld. Dit volgt uit paragraaf 5.1.4.1 en artikel 9.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het beoordelen van de luchtkwaliteit betekent dat het bevoegd gezag motiveert dat:

- er geen overschrijding dreigt van de omgevingswaarden voor NO_2, PM_{10} of andere stoffen, of;
- de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 microgram/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels een kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) kan aannemelijk worden gemaakt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit moet kwalitatief of kwantitatief aangetoond worden.

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-advies waarde-2005	WHO-advies waarde-2021	Toetsingsperiode
NO_2 (stikstofdioxide)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	10 µg/m^3	Jaargemiddelde
PM_{10} (fijnstof)	40 µg/m^3	20 µg/m^3	15 µg/m^3	Jaargemiddelde
$PM_{2,5}$ (fijnstof)	25 µg/m^3	10 µg/m^3	5 µg/m^3	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/m^3) en voor $PM_{2,5}$ (10 µg/m^3). 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. In het coalitieakkoord van de gemeente Utrecht is opgenomen dat wij streven naar het behalen van de nieuwe aangescherpte WHO-advieswaarden. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Plangebied
Binnen het plangebied worden 154 woningen gerealiseerd met één ontsluitingsweg. Dit aantal woningen valt ruim binnen de grenswaarde van 3% en zal derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIML).

In navolgende tabel zijn de concentraties voor het jaar 2025 weergegeven ter plaatse van het beoordelingspunt ter hoogte van de Rijnlaan.

Stof	**Concentratie 2025**	**Wettelijke grenswaarde jaargemiddelde**
NO_2 (stikstofdioxide)	21,5 µg/m^3	40 µg/m^3
PM_{10} (fijnstof)	17,5 µg/m^3	40 µg/m^3
$PM_{2,5}$ (fijnstof)	9,4 µg/m^3	25 µg/m^3

Uit vorenstaande blijkt dat de wettelijke grenswaarden niet overschreden worden. Tevens wordt ter plaatse van de Rijnlaan reeds voldaan aan de WHO-advieswaarden 2005. De beoordelingspunten hiervan zijn gelegen op 10 meter van de weg. Het plangebied ligt op grotere afstand van deze wegen, waardoor de luchtkwaliteit nog iets beter zal zijn. Naar verwachting voldoet de luchtkwaliteit in 2030 nog niet aan de WHO advieswaarden uit 2021. Dit beeld komt overeen met de rest van Utrecht.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Tevens worden ter plaatse van het plangebied de grenswaarden niet overschreden waardoor een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

5.10 Bodem

Kader
Met de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet zijn de regels over bodem onderdeel gemaakt van de Omgevingswet. Het kader voor de regels in het Aanvullingsbesluit bestaat uit:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- het evenwichtig toedelen van functies aan locaties;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

In het Aanvullingsbesluit zijn algemene regels toegevoegd aan het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor een aantal milieubelastende activiteiten. Het gaat om activiteiten zoals graven in bodem, saneren van de bodem, opslaan van grond- en baggerspecie, toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie en het aanbrengen van meststoffen. Ook staan hierin de regels voor voorafgaand bodemonderzoek.

In de Aanvullingswet Bodem moet voor historische verontreinigingen die onder de Wet bodembescherming vielen rekening gehouden worden met het overgangsrecht, en alsmede met verontreinigingen die zijn ontstaan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hiervoor worden in artikelen 3.1 en 3.2 van de Aanvullingswet Bodem regels gesteld.

In paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat dat er rekening gehouden moet worden bij de planvorming met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder

bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden moet bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek worden vastgesteld. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Naast nieuwbouwactiviteiten kan ook aan andere activiteiten gedacht worden waarvoor de bodem geschikt moet zijn, zoals graven, saneren, grondwateronttrekkingen, het toepassen van verontreinigde grond en/of het uitvoeren van milieubelastende activiteiten.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt verschillende instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn;
- op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde;
- op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.

Bij het plan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functie(s). Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de voormalige Wet bodembescherming (nu: Omgevingswet met daarbij de bijhorende regelgeving met betrekking tot het thema bodem):

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels na 1987 is ontstaan, is een 'nieuw' geval. Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan moeten worden gemaakt. Voor verontreinigingen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn veroorzaakt geldt overgangsrecht, waarmee artikel 13 van de Wet bodembescherming van toepassing blijft.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt ten minste functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen, middels een melding of een vergunning.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Daarnaast gelden er verschillende bruidsschatregels waarmee ook rekening gehouden moet worden. Deze zijn terug te vinden in paragraaf 22.3.7 (Bodembeheer) van het omgevingsplan Utrecht:

- Er geldt nazorg als saneren van de bodem heeft plaatsgevonden. Zo gelden er regels voor het treffen van een noodzakelijke maatregelen om een afdeklaag in stand te houden, te onderhouden of te vervangen. Dit geldt ook voor toevalsvondsten waarbij tijdelijke beschermingsmaatregelen blootstelling doet voorkomen;
- Voor kleinschalig graven boven de interventiewaarde van bodemkwaliteit gelden in bepaalde gevallen regels met betrekking tot het aanleveren van gegevens voor het begin van het graven, de tijdelijke opslag van vrijkomende grond (niet langer dan 8 weken) en milieukundige begeleiding bij kleinschalig graven.
- Bij een beschikking voorafgaand verleend aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet waar geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat een spoedige sanering noodzakelijk is, worden maatregelen genomen die redelijkerwijs verlangd kunnen worden om verdere verontreiniging te beperken of ongedaan te maken. In het Kadaster zijn deze beschikkingen opnieuw voorzien van een code zodat deze beschikkingen vindbaar en inzichtelijk blijven in het kader deze regeling.

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

de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet gekeken worden of nabijgelegen grondwaterverontreinigingen hierdoor kunnen verplaatsen, waarbij een saneringsvergunning aangevraagd of melding (eventueel op grond van gebiedsgerichte aanpak Utrecht) gedaan moet worden.

Plansituatie

Ter hoogte van het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek betreft een actualiserend bodemonderzoek inclusief onderzoek naar de aanwezigheid van asbest en is op basis van de richtlijnen van de NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. Het bodemonderzoek is opgenomen in Bijlage 5. De doelstelling van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit en te verifiëren of deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt een belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling. Uit het bodemonderzoek is het volgende gebleken:

Visuele waarnemingen

In de bovengrond van overwegend de hele locatie zijn bodemvreemde bijmengingen van met name puin, kolen en bakstenen en plaatselijk zijn resten glas, slakken en/of sintels aangetroffen. In de ondergrond zijn plaatselijk bodemvreemde bijmengingen met kolen, bakstenen, kalk en sporen slib aangetroffen. Ter plaatse van boring BP404 en boring 21 zijn in de ondergrond van 2,0 tot circa 2,7 m-mv sporen slib waargenomen. De ondergrond van boring BP403 bevat van 0,7 tot 1,0 m-mv kalk.

Conclusie Besluit kwaliteit leefomgeving

In de grond zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan nikkel, lood, zink, koper en/of PCB en licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen, PAK en/of minerale olie aangetoond. In de bovengrond is tevens geen asbest aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De sterke verhoogde concentratie aan minerale olie in het grondwater op het zuidoostelijke terreindeel is niet meer bevestigd.

Op basis van deze resultaten wordt de uitvoering van een nader bodemonderzoek niet nodig geacht. Voor de geplande herontwikkeling zijn in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving saneringsmaatregelen niet nodig. Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voorde geplande herontwikkeling.

Conclusie besluit bodemkwaliteit – PFAS

Landelijk (generiek beleid) en Lokale Maximale waarden

In de mengmonster PFAS_MM1 t/m PFAS_MM3 van de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten voor PFAS componenten ten opzichte van de normwaarden voor “wonen en industrie”.

Daarnaast zijn in de mengmonster PFAS_MM1 en PFAS_MM3 geen verhoogde gehalten gemeten voor PFAS componenten ten opzichte van de normwaarden voor “landbouw / natuur” (generiek beleid).

Gebiedsgericht Grondwaterbeheer

Het plangebied bevindt zich binnen de zogenaamde dynamische zone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Het diepere grondwater binnen deze zone, in het eerste watervoerend pakket, is diffuus licht tot sterk verontreinigd met vluchtige organischechloorkoolwaterstoffen. Bij bouwbemalingen, onttrekken en infiltreren van grondwater kan deze verontreiniging verspreiden. De gemeente wil verdere verspreiding van verontreinigingen door doorboring van de eerste scheidende laag in de dynamische zone voorkomen, om zo het grondwater uit het tweede watervoerende pakket te beschermen. Dit betekent dat er sprake is van een dieptebeperking voor bijvoorbeeld aanleg van bodemenergiesystemen tot de scheidende laag op een diepte van circa 50 m-mv. Bij bouwbemalingen, grondwateronttrekkingen en WKO kan aansluiting worden gezocht bij de gebiedsgerichte aanpak.

Op basis van de Nota Bodembeheer 2017-2027 is de toepassingseis voor grond kwaliteit wonen.

Ondergrond

Geadviseerd wordt om bij de herontwikkeling inzicht te krijgen in zowel bestaande als gewenste ondergrondse ruimteclaims, die nodig zijn om het gewenste bovengrondse gebruik te realiseren. Om de ondergrond duurzaam te gebruiken en beheren moet er een balans zijn tussen bescherming (gezonde, schone, levende en veilige bodem, archeologie) en benutting (kelders, bodemenergie, groen, waterberging, infrastructuur, afval). Het kan noodzakelijk zijn om ondergrondse functies te ordenen, clusteren en waar mogelijk te minimaliseren of optimaliseren. En om effecten van ondergronds gebruik mee te nemen in de beschouwing om (toekomstige) conflicten te voorkomen.

Zo gaan bijvoorbeeld ondergrondse bouw met waterglas en verticale hemelwaterinfiltratie niet goed samen met de aanwezigheid van open warmte/koude opslagsystemen in de bodem (verstopping).

Conclusie

Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor de geplande herontwikkeling. Na sloop van de bebouwing en vóór de herinrichting moet een actualiserend bodemonderzoek worden verricht ter plaatse van de gesloopte opstallen. Dit onderzoek kan plaats vinden in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. Ook bij de afvoer van grond en puin moet rekening gehouden worden met extra onderzoek om de afvoerbestemming te bepalen. Er geldt een dieptebeperking voor boringen en bodemenergiesystemen. Bij bouwbemalingen en grondwateronttrekkingen kan aansluiting worden gezocht bij de gebiedsgerichte aanpak van het grondwater volgens het Gebiedsplan. Onder deze voorwaarden vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Inzicht en ordening in de bestaande en gewenste ondergrondse ruimteclaims en de onderlinge beïnvloeding daarbij, kan toekomstig conflicterend ruimtegebruik beperken.

5.11 Natuurbescherming

Op grond van de Omgevingswet moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de regels uit de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast kunnen regels gelden op grond van de omgevingsverordening provincie Utrecht.

Beschermde dier- en plantensoorten
Voorafgaand aan de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan moet worden onderzocht:

- of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- of er verbodsbepalingen uit de Omgevingswet over de flora- en fauna-activiteiten en Natura-2000-activiteiten worden overtreden;
- of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Als er een ontheffing nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele ontheffingsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Utrechtse soortenlijst
Naast de beschermde soorten onder de Omgevingswet geldt binnen de gemeente de Utrechtse soortenlijst. Hierin zijn kwetsbare soorten die voor Utrecht erg belangrijk zijn opgenomen. De Utrechtse Soortenlijst is onderdeel van de Omgevingsvisie.

De gemeenteraad heeft 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.

Diervriendelijk bouwen
Welke maatregelen worden genomen om diervriendelijk te bouwen?

Beschermde gebieden
Natura 2000-gebieden
Stikstofdepositie
In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling effecten heeft op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Als een activiteit leidt tot extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en er niet kan worden uitgesloten dat dit leidt tot significante effecten op deze gebieden, wordt de activiteit aangemerkt als een Natura 2000-activiteit volgens de Omgevingswet en is deze vergunningsplichtig.

Wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er geen significante stikstofdepositie optreedt wordt de activiteit niet bestempeld als Natura 2000-activiteit en hoeft er

geen omgevingsvergunning te worden verleend. Als er wel stikstofdepositie optreedt, maar er wordt aangetoond dat deze toename in stikstofdepositie geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden (middels een voortoets), is de activiteit ook geen Natura 2000-activiteit. Intern salderen is onderdeel van zo'n voortoets. Het project of plan is dus niet vergunningsplichtig als met een voortoets wordt aangetoond dat er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden.

Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is de activiteit een Natura 2000-activiteit en is deze vergunningsplichtig. Er kan alleen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit worden afgegeven als uit vervolgonderzoek, in de vorm van een passende Beoordeling, blijkt dat de kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Geeft die beoordeling deze zekerheid niet, dan kan vergunningverlening alleen plaatsvinden als aan ale volgende voorwaarden is voldaan:

- er zijn reële alternatieven voor de activiteit;
- er is sprake van een dwingende reden van groot openbaar belang;
- er vindt natuurcompensatie plaats.

Als er een passende beoordeling nodig is, geldt er ook een plan-mer-plicht (art. 16.36 Ow).

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).

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour
In de omgevingsverordening Provincie Utrecht (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen van) een wijziging van het omgevingsplan aan moeten voldoen.

Algemene zorgplicht
Ten slotte gelden voor Natura 2000-activiteiten en Flora- en Fauna-activiteiten de specifieke zorgplichten van de artikelen 11.6 en 11.27 uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van natuurbescherming is verplicht om alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen. Als de gevolgen niet kunnen worden voorkomen moet zorg gedragen worden voor het zo veel mogelijk beperken of het ongedaan maken van die gevolgen. Als de gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt moet worden bezien of de activiteit achterwege gelaten kan worden, voor zover dit redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd. Daarom moet iemand die een bepaalde activiteit wil verrichten zich vooraf op de hoogte stellen van de aanwezige flora en fauna, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van zijn handelen.

Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld door een deskundige.

Plangebied
Beschermde soorten

Aangezien alle aanwezige gebouwen in het plangebied gesloopt zullen worden, heeft er in het verleden reeds ecologisch onderzoek plaatsgevonden:

- Quickscan flora en fauna, Aveco de Bondt, 20 juli 2017. Uit de quickscan is gebleken dat verblijfsplaatsen van vleermuizen in de bebouwing niet konden worden uitgesloten. Deze quickscan is op 12 december 2024 geactualiseerd met onder andere een beschouwing van de Utrechtse soortenlijst, zie Bijlage 6. Ook is er opnieuw veldbezoek uitgevoerd.
- Ecologisch onderzoek Reitdiepstraat, Utrecht, Laneco, 13 december 2021, opgenomen in Bijlage 7. Uit dit actualiserend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen is gebleken dat er in totaal 7 paar- en/of zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn.

In 2017 is gebleken dat, als gevolg van de geplande ontwikkeling, de vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis kunnen worden verstoord en/of aangetast. Het (tijdelijk) verstoren en/of aantasten van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis betekent een overtreding van artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving, lid 1b en lid 1d. Gelet hierop zijn in het kader van mitigatie, conform het vleermuisprotocol in de omgeving van het plangebied in totaal 28 tijdelijke vleermuisnestkasten opgehangen. Ten behoeve van de sloop van de gebouwen is op 14 april 2022 een provinciale ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming verkregen. Deze ontheffing is als Bijlage 8 bijgevoegd**.** Uit het uitgevoerde veldbezoek in het kader van de

quickscan flora en fauna van 12 december 2024 is gebleken dat het plangebied niet meer verdacht is op verblijfplaatsen van vleermuizen. Sinds de verlening van de ontheffing door de provincie Utrecht zijn de toegangen van de verblijfplaatsen ontoegankelijk gemaakt. Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat alle afsluitingen van de openingen in de aanwezige bebouwing nog intact zijn en er geen nieuwe openingen zijn ontstaan. De bebouwing binnen het plangebied is daardoor niet (meer) geschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen.

Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten is de potentiële verstoring of vernieling van essentieel habitat van soorten waarvoor een vergunningsaanvraag noodzakelijk is op de locatie uitgesloten. Wel dient rekening gehouden te worden met algemeen voorkomende broedvogels en de zorgplicht.

Natuurinclusief bouwen

Bij het ontwerp wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de biodiversiteit zoals het toepassen van nestkasten van vogels, verblijfplaatsen van vleermuizen en insecten en het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden.

Beschermde gebieden

Nationaal Natuur Netwerk

Het meest nabijgelegen onderdeel van het NNN ligt op ongeveer 2 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Het plangebied ligt in een intensief bebouwde en gebruikte omgeving; in het centrum van Utrecht. Op basis van de afstand, tussenliggende elementen en de aard van de werkzaamheden kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten van het NNN als gevolg van de beoogde herontwikkeling. Een 'nee-tenzij' toets in het kader van de NNN is niet nodig.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op ongeveer 8 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op die afstand en de aard van de ingrepen is van (in)directe aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden als gevolg van geluidhinder, schaduwwerking, trillingen, areaalverlies, etc. geen sprake. Emissie en depositie van stikstof kan over grotere afstand wel tot negatieve effecten leiden. Er is daarom een vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie Bijlage 9). Uit de uitgevoerde berekening is gebleken dat er vanwege de voorgenomen ontwikkeling zowel in de gebruiksfase als in de realisatiefase geen stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied aanwezig is groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde plannen.

5.12 Bomen

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders binnen de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

In het omgevingsplan van de gemeente Utrecht zijn in afdeling 8.1 de regels over het aantasten van bomen of andere houtopstanden opgenomen.

Plangebied

Binnen het plangebied staan meerdere bomen van verschillend formaat en kwaliteit. In 2009 is door de gemeente Utrecht een bomeninventarisatie uitgevoerd in de Reitdiepstraat. Deze is in 2020 geactualiseerd (zie Bijlage 10), waarbij onderzoek is verricht naar de waarde en conditie van de aanwezige bomen. Op basis hiervan heeft er ook een onderzoek plaatsgevonden naar de verplantbaarheid van verschillende bomen, deze rapportage is als Bijlage 11 bijgevoegd. Tot slot is een boomeffectanalyse uitgevoerd om nogmaals de huidige conditie en kwaliteit van bomen na te gaan en vast te stellen welke levensverwachting de bomen hebben. Hierbij is gericht op het vaststellen of voor bepaalde bomen maatregelen getroffen moeten worden en aan welke randvoorwaarden voldaan moet worden om bij een herinrichting de bomen duurzaam in te passen en te behouden. Deze boomeffectanalyse is als Bijlage 12 bijgevoegd. In deze boomeffectanalyse

staan de bomen geordend met ook de hieronder genoemde ID's.

De bomen staan binnen de bebouwingscontour houtkap van de gemeente Utrecht en zijn daarmee vergunningplichtig. Voor het kappen van bomen in Utrecht is een kapvergunning nodig wanneer de dwarsdoorsnede van de stam groter dan 15 cm is (gemeten op 1,3 meter hoogte). De bomen in het plangebied staan niet op de bomenstructuurkaart waarop alle bomen staan die extra aandacht krijgen binnen het gemeentelijk bomenbeleid. Ook staan er geen bijzondere bomen ouder dan 80 jaar of zeldzame boomsoorten. Ook worden ze niet benoemd op het landelijk register van monumentale bomen (Bomenstichting).



Afbeelding: Overzichtstekening bomen gemeentelijke ID's

Binnen het plangebied zijn 84 bomen geïnventariseerd. De bomen variëren in soort en kwaliteit. Eén van de bomen is dood. De bomen staan binnen de grenzen van de bebouwde kom. Daarmee zijn de bomen vergunningplichtig conform het bomenbeleid van de gemeente Utrecht.

Voor de bomen geldt dat de werkzaamheden gevolgen zullen hebben voor de toekomstverwachting van de bomen. In de tabel hieronder wordt de impact en de effect op de duurzame handhaving van de boom weergeven.

Activiteit (graven)	**Impact**	**Effect op duurzame handhaving van de boom**
Buiten kwetsbare zone	Geen	Geen of nauwelijks gevolgen op kwaliteit en toekomstverwachting
Binnen kwetsbare zone (< 1/3e wordt aangetast)	Beperkt	Negatieve gevolgen op kwaliteit, conditie afname, geen tot geringe gevolgen op toekomstverwachting

Binnen kwetsbare zone (>1/3e wordt aangetast)	Aanzienlijk	Behoud is mogelijk, maar negatieve tot ernstige gevolgen op kwaliteit, (sterke) afname van conditie en toekomstverwachting, reëel risico op vervroegd afsterven.
Binnen minimale graafafstand	Onhoudbaar	Zeer negatieve gevolgen op kwaliteit, vervroegd (op korte termijn) afsterven van boom als stabiliteitswortels aanwezig zijn.

Bomen kunnen daarnaast ingedeeld worden in verschillende ordes. Bomen van de 1e grootte zijn groter dan 15 meter, bomen van de 2e grootte zijn tussen de 8 en 15 meter en bomen van de 3e grootte zijn kleiner dan 8 meter.



Afbeelding: de impact van de planontwikkeling op de bomen binnen het plangebied.

Het is niet mogelijk om de ontwikkeling te realiseren met behoud van alle bomen binnen het plangebied. Van de 84 bomen zijn er twee bomen die los van deze ontwikkeling door de gemeente worden gekapt en opnieuw zullen worden aangeplant (ID 43 en 54). Voor de verdere beschouwing in deze paragraaf wordt, omdat deze bomen los van de ontwikkeling opnieuw zullen worden aangeplant, uitgegaan van 82 bomen. Dit zijn het aantal geïnventariseerde bomen minus de te kappen en opnieuw aan te planten bomen.

Te behouden bomen

Er kunnen veertien bomen onverminderd behouden blijven (bomen met ID 17, 23, 26, 27, 29 tot en met 32, 44, 45, 62, 63, 67 en 81). Hierop aanvullend kunnen 23 bomen (met ID 1, 2, 18, 19, 24, 25, 33, 42, 46, 47, 55, 57, 58, 59, 60, 64, 66, 71, 72 78, 79, 80 en 89) behouden blijven worden door het treffen van maatregelen.

Eén boom die onverminderd behouden kan blijven (ID 17) zal een positief effect ondervinden aangezien de boom in een nieuw aan te leggen groenvak komt te staan. Geadviseerd wordt om met een zuigwagen zo veel mogelijk cunetzand te verwijderen en uit te wisselen met bomengrond zodat de groeiplaats aanzienlijk zal verbeteren. Deze boom is van een 1e grootte en betreft een gewone es.

Er zijn daarmee in totaal 37 bomen die in ieder geval behouden kunnen blijven worden. Hiervan ondervinden veertien bomen geen directe hinder van de werkzaamheden. Deze bevinden zich buiten de kwetsbare zone waardoor geen of nauwelijks gevolgen op de kwaliteit en toekomstverwachting te verwachten zijn. Voor 23 bomen geldt dat deze een beperkte impact ondervinden. Dat betekent dat deze bomen behouden kunnen blijven worden, maar hier wel maatregelen voor getroffen moeten worden. De impact op de bomen kan worden verminderd door paden buiten de kwetsbare zone aan te leggen of het wortelverlies wat ontstaat door de aanleg van paden te compenseren met groeiverbetering of door gebruik te maken van krattensystemen.

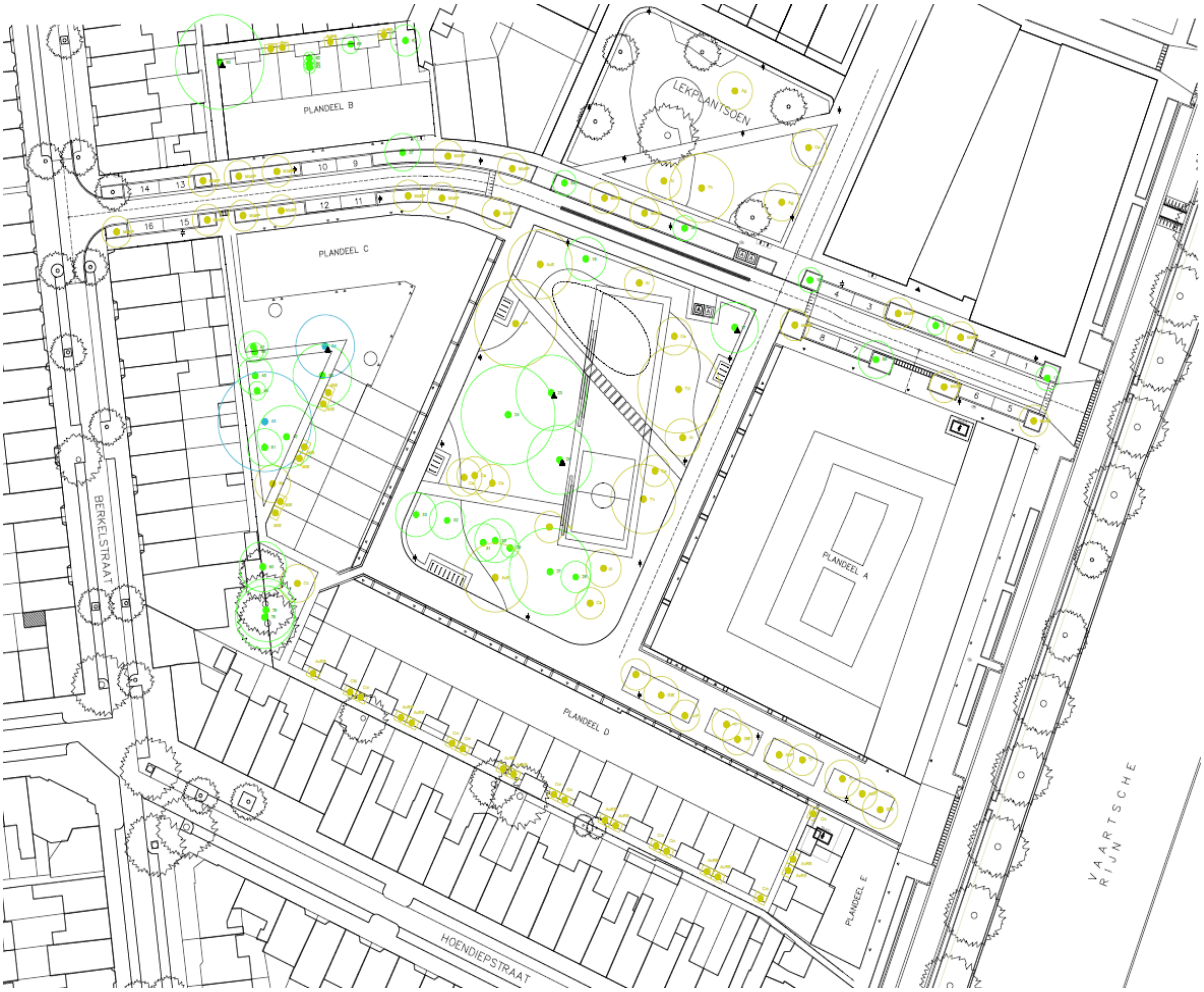
Van de te behouden veertien bomen die geen directe hinder van de werkzaamheden ondervinden zijn zes bomen van de 1e grootte en acht van de 3e grootte. Van de 23 bomen die door de werkzaamheden een beperkte impact ondervinden zijn zeven bomen van de 1e grootte, drie bomen van de 2e grootte en dertien bomen van de 3e grootte.

Niet te behouden bomen
Vanwege de realisatie van de nieuwbouw en het aanleggen van parkeergelegenheden en verharderingen is het noodzakelijk om 45 bomen die in de openbare ruimte staan te rooien. 38 hiervan zijn vergunningsplichtig. Van de 45 bomen die gerooid moeten worden zijn 23 bomen van de 1e grootte, vijf bomen van de 2e grootte en zeventien bomen van de 3e grootte.

De kwaliteit van de te rooien bomen variëren van dood tot redelijk. Zo zijn van deze bomen reeds één dood, twee van slechte kwaliteit en vijf van matige kwaliteit. Slechte bomen zijn nauwelijks te herstellen, de kwaliteit van bomen met een matige kwaliteit is duidelijk verminderd qua mechanische en/of fysiologische toestand, waarbij herstel enkel mogelijk is door het nemen van adequate maatregelen.

Veel van de te rooien bomen betreffen inheemse soorten, namelijk de hulst (twee), de valse christusdoorn (vier), de zomereik (drie), de tweestijlige meidoorn (tien), de acer platanoides (twee), de gewone vlier (één), de gewone es (twee), de hazelaar (één), de fijnspar (twee) en de zwarte berk (één). Onder de te rooien bomen zitten geen invasieve exoten.

Compensatie
Voor het niet kunnen behouden van bomen dient er compensatie plaats te vinden. Als gevolg van de ontwikkeling moeten er 38 (vergunningsplichtige) bomen worden gecompenseerd. In totaal worden er echter 82 bomen ter compensatie teruggeplant, waarbij er volgens de beleidsregel herplant naar waarde wordt gekeken. De herplant zal hoofdzakelijk bestaan uit bomen van de derde orde in verband met de beschikbare ondergrondse groeiruimte. Van de geplande bomen zullen er 2 van de eerste orde, 4 van de tweede orde en 76 van de derde orde worden aangeplant. De nieuwe bomen zullen verspreid door het plangebied worden aangeplant. De inrichting van het openbare gebied wordt nog uitgewerkt in het inrichtingsplan en daarin wordt ook opgenomen waar de bomen precies gesitueerd zullen worden en welke types en plantmaten het betreft. Op onderstaande afbeelding worden de bestaande te behouden blijven bomen en de voorlopige ligging van de nieuwe aan te planten bomen weergeven.



Afbeelding: voorlopige indicatie van het aantal bomen binnen de planontwikkeling, met groen + blauw de bestaande bomen die behouden blijven en geel de voorlopige ligging van de nieuw aan te planten bomen.

De nieuw aan te planten bomen bestaan uit verschillende soorten, namelijk uit de acer campestre (2e grootte), de acer griseum (3e grootte), de amelanchier lamarckii (3e grootte), de acer negundo 'Flamingo' (3e grootte), de corylus avellana (3e grootte), de cornus kousa (3e grootte), de gleditsia triacanthos 'Elegantissima' (3e grootte), de juglans regia 'Franquette' (1e grootte), de malus baccata 'Street Parade' (3e grootte), de malus 'Evereste' (3e grootte), de taxodium distichum (1e grootte), de tilia henryana (2e grootte), de tamarix ramosissima (3e grootte), de acer campestre 'Red Shine' (leiboom, 3e grootte), de cornus mas (leiboom, 3e grootte) en de malus toringo 'Scarlett' (leiboom, 3e grootte)

Conclusie

De conclusies op basis van de uitgevoerde inventarisaties zijn in bijlage 11 en 12 opgenomen, hieronder zijn de belangrijkste punten vermeld:

- Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling zijn in totaal 84 bomen geïnventariseerd (13 goed, 55 redelijk, 11 matig, 4 slecht en 1 dood). Twee van deze bomen worden los van deze ontwikkeling gekapt en opnieuw aangeplant. Deze beschouwing is daarom uitgegaan van 82 bomen (het aantal geïnventariseerde bomen minus de los van deze ontwikkeling te kappen en opnieuw aan te planten twee bomen);
- 37 bestaande bomen in het plangebied kunnen in ieder geval behouden blijven al dan niet met behulp van maatregelen;
- Voor één bestaande boom die behouden blijft geldt dat de werkzaamheden een positieve impact heeft op de boom, doordat de boom in een nieuw groenvak komt te staan;
- 45 bestaande bomen kunnen niet behouden blijven en moeten gerooid worden;
- In lijn met het advies uit het verplantbaarheidsonderzoek worden vrijwel geen bomen verplant;
- Voor de bomen buiten het plangebied en de te behouden bomen binnen het plangebied wordt een plan opgesteld hoe deze beschermd kunnen worden en in goede staat behouden kunnen blijven.
- Als gevolg van de ontwikkeling moeten er 38 (vergunningsplichtige) bomen worden

gecompenseerd. In totaal worden er echter 82 bomen ter compensatie teruggeplant. De herplant zal hoofdzakelijk bestaan uit bomen met een grootte van de derde orde in verband met de beschikbare ondergrondse groeiruimte.

De bomen worden gecompenseerd volgens de regels van de gemeentelijke herplantplicht. Het opnieuw planten van bomen of andere vormen van groen gebeurt op de plek waar gekapt wordt of in de buurt daarvan. Bij uitzondering kan het ook op een andere plek.

De inrichting van het openbaar gebied wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan openbaar gebied. Daarin wordt exact bepaald waar (en tevens type, plantmaat en dergelijke) de te compenseren bomen geplaatst worden. De nieuwe bomen moeten geplant worden binnen 12 maanden na het verkrijgen van de kapvergunning. In de te verwijderen bomen en struiken kunnen in het voorjaar vogels nestelen. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. In de bomen en struiken zitten geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van beschermde dieren.

Conclusie

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig programma is daar waar mogelijk rekening gehouden met de bestaande bomen binnen het plangebied.

In totaal kunnen 37 bomen in ieder geval behouden blijven (waarvan 23 door het treffen van aanvullende maatregelen). Vanwege de realisatie van de nieuwbouw en het aanleggen van parkeergelegenheden en verhardingen is het noodzakelijk om 45 bomen die in de openbare ruimte staan te rooien, waarvan 38 vergunningplicht. Op basis van het huidige ontwerp voor de buitenruimte worden er in totaal 82 nieuwe bomen ter compensatie geplant in verschillende groottes in de tuinen van de eengezinswoningen, in het plantsoen en in de Reitdiepstraat. 5 bomen worden buiten het plangebied teruggeplant. Hierbij is gekeken naar de beleidsregel herplant naar waarde en de compensatie is afgestemd met omwonenden.

5.13 Water en klimaatadaptatie

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem onder druk komen te staan. Met ingang van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. In een waterparagraaf wordt een ruimtelijke motivering gegeven van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Door in een vroeg stadium de weging van het waterbelang mee te nemen in de planontwikkeling en afstemming met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend.

Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

De waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de weging van het waterbelang voor de herinrichting van het gebied in de gemeente Utrecht en is opgenomen in Bijlage 13**.**

Beleidskader
In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR en het waterschap AGV (Waternet) gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden, bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Europese richtlijn: Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, Deltaplan Ruimtelijke adaptatie, Delta-aanpak waterkwaliteit WB21, NBW, Omgevingswet, Richtlijnen Vaarwegen, etc.;
- Provinciale Omgevingsvisie;
- Provinciale Omgevingsverordening;
- Gemeentelijk beleid: de visie Water en Riolering en de visie Klimaatadaptatie ;
- Waterschapsbeleid HDSR: Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam', de Waterschapsverordening, Onderhoudsverordening, Profielenlegger en Onderhoudslegger;
- Waterschapsbeleid AGV: Waterbeheerprogramma 2022-2027, Waterschapsverordening, Legger voor wateren, Legger voor dijken, Beleidsregels voor de waterschapsverordening, Beleidsregels bronnering en sanering.

In deze paragraaf zijn het beleid, de richtlijnen en de eisen uit bovengenoemde beleidsdocumenten verder uitgewerkt en toegepast op het plangebied.

De ambitie van de gemeente Utrecht is het gezond houden, robuust maken en toekomstbestendig maken van het water- en rioleringssysteem, voor iedereen. Daarbij wordt bijgedragen aan de volgende opgaven voor de stad:

- De basis op orde, door het borgen van een robuust water- en rioleringssysteem.
- Het realiseren van een toekomstbestendige stad via een klimaatbestendig en circulair water- en rioleringssysteem.
- Het realiseren van een gezonde leefomgeving en een gezond water- en rioleringssysteem voor zowel mens, plant als dier.

Oppervlaktewaterkwaliteit
De gemeente streeft in overeenstemming met het beleid van de Europese Kaderrichtlijn Water samen met de waterbeheerder naar een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit betekent dat de waterkwaliteit veerkrachtig is, ook bij extreem weer en lange termijn klimaateffecten. Dit sluit aan bij de ambitie vastgesteld door de Gemeente Utrecht in regionaal (Winnet) verband (regionaal afvalwaterketen beleid, 2014). Deze zegt dat de waterkwaliteit van bestand en nieuw, te realiseren, open water, moet voldoen aan het streefbeeld zichtbaar.

Afvalwater

Het ontstaan van afvalwater wordt zoveel mogelijk voorkomen of beperkt. Als afvalwater toch ontstaat, wordt het zo min mogelijk verontreinigd. Afvalwaterstromen worden daarom gescheiden gehouden, behalve als door het samenvoegen van de stromen de verwerking geen problemen ondervindt.

Binnen de bebouwde kom moet huishoudelijk afvalwater op de riolering worden geloosd. Ook bedrijfsafvalwater wordt op deze manier ingezameld, tenzij dit ten koste gaat van het doelmatig functioneren van de riolering of de rioolwaterzuivering. In dat geval moet de eigenaar zelf de behandeling van het afvalwater verzorgen.

Buiten de bebouwde kom geldt hetzelfde, tenzij de capaciteit van het openbare vuilwaterriool niet toereikend is of een decentrale zuiveringstechniek een beter resultaat geeft dan de centrale zuivering van het waterschap.

Hemelwater

Een combinatie van groen, water, slimme kavelinrichting en ontwerp van de toekomstige gebouwen kan ingezet worden om wateroverlast en calamiteiten in de toekomst te voorkomen. Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Het Rijk, waterschap en de gemeente stellen hier de volgende eisen aan.

Klimaatdoelen Wet milieubeheer
Om de klimaatdoelen te behalen, is in de Wet Milieubeheer in artikel 10.29a ingegaan op de voorkeursvolgorde hoe met hemelwater om te gaan. In de weging van het waterbelang is dit op het projectgebied toegepast en geconcretiseerd. De voorkeursvolgord is:

- Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
- Infiltratie op de bodem (bovengronds via het groen);
- Infiltratie in de bodem (ondergronds);
- Directe lozing in het oppervlaktewater;
- Lozing in een hemelwaterstelsel;
- Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes: afvoer naar rioolwaterzuivering.

Waterschapsbeleid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater.

Toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuw aan te leggen oppervlaktewater met een minimaal oppervlak binnen het peilgebied.

HDSR: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 500 m² dan geldt de eis: 15% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een

gelijkwaardige waterbergingsvoorziening.

AGV: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 1.000 m² in stedelijk gebied of 5.000 m² in het buitengebied dan geldt de eis: 10% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een gelijkwaardige waterbergingsvoorziening.

Bij voorkeur moet 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opgevangen en geïnfiltreerd worden in de bodem (stap 1 tot en met 3 van de voorkeursvolgorde). Dat kan bereikt worden met minimaal 15 mm waterberging ten opzichte van het verharde oppervlak binnen het plangebied. Het terrein is zodanig ingericht dat het water de bergingsvoorziening kan bereiken. De waterberging moet na 48 uur weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

In het waterhuishoudingsplan moet worden aangegeven of al het regenwater in het plangebied geborgen kan worden of dat een overloopvoorziening richting oppervlaktewater of hemelwaterstelsel zal worden aangebracht. Vanaf stap 4 van de voorkeursvolgorde moet onderbouwd worden waarom de stappen met meer voorkeur niet haalbaar zijn. Dit zijn namelijk vormen van het afwentelen van de wateropgave op de omgeving.

Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Omgevingswet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder KOMO-keurmerk toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp als het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater.

Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering

- Vuil water en schoon regenwater worden zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd;
- Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt;
- Als het water wordt afgevoerd dan gebeurt dit zichtbaar over het oppervlak. Is dit niet mogelijk dan pas kan het hemelwater ondergronds worden afgevoerd;
- Bij buien tot 20 mm in een uur kan de ruimte gebruikt worden zoals die bedoeld is. Met andere woorden: geen water op straat;
- Het gebied moet zo ingericht worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat schade optreedt door instromend regenwater in gebouwen, vitale infrastructuur of nutsvoorzieningen. Ook treden er geen gezond- en veiligheidsrisico's op, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels of (verdund) afvalwater op straat;
- Wegen, parkeerplaatsen, pleinen en groenvoorzieningen kunnen bijdragen aan tijdelijke waterberging bij extreme regenval. Aandachtspunten hierbij zijn de profilering van het terrein en hoogteligging. Er moet dus gezorgd worden voor voldoende hoogteverschil tussen vloer- en wegpeilen: het vloerpeil van panden ligt minimaal 15 cm boven het straatpeil;
- Regenwater mag niet langer dan 3 uur na het einde van een bui op straat blijven staan;
- De huidige situatie mag niet verslechteren.

Grondwater

Bij nieuwbouw mag de bestaande geohydrologische situatie niet wijzigen. De grondwaterstanden mogen niet negatief worden beïnvloed (geen grondwaterstandverlaging).

Verhoging van de grondwaterstand is wel toegestaan voor zover dit aan de grond gegeven bestemming waar de grondwaterstand wordt verhoogd deze niet wordt belemmerd.

Het is de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar dat een hoge of een lage grondwaterstand geen problemen veroorzaakt op het perceel. Uitgangspunt hiervoor zijn de Representatieve Hoge en Lage Grondwaterstand (RHG/RLG).

Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag infiltreert in de bodem (zie paragraaf Hemelwater). Het doel is enerzijds het in stand houden van de huidige geohydrologische situatie, anderzijds het voorkomen van verdroging door klimaatverandering.

Onttrekking en lozing van grondwater

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater. Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen moet een vergunning worden aangevraagd via het omgevingsloket. Als de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater

op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

Werkzaamheden in of aan watergangen, waterkeringen en beschermingszones

Voor het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en uitvoeren van HDD boringen onder watergangen, waterkeringen, kunstwerken en peilscheidingen door, is een watervergunning van de beheerder(s) (HDSR/AGV/Rijkswaterstaat) noodzakelijk. Alle wateraspecten worden in de watervergunning geregeld.

Hittestress
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. Om hittestress tegen te gaan kan worden ingezet op de volgende maatregelen:

- Inzetten op het creëren van koele plekken met een lage gevoelstemperatuur en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verharden (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fonteinen).
- Streven naar een stadsbreed percentage groen van minimaal 40%. Hierdoor is er voldoende mogelijkheid voor verdamping door bomen en groen en het vasthouden van water.
- Uitgangspunt is dat iedere woning binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek van minimaal 200 m^2 moet kunnen beschikken. Daarnaast moet je in iedere straat op een hete dag in de schaduw (bij voorkeur door bomen) kunnen lopen.
- 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. Zo blijven essentiële functies in de stad voor iedereen beschikbaar.
- Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt.

Plansituatie
De beoogde ontwikkeling omvat meerdere ruimtelijke aanpassingen in het plangebied, waaronder het realiseren van appartementen, woningen en bestratingen. Deze ontwikkeling heeft enkele potentieel effecten voor het watersysteem, waar maatregelen voor genomen moeten worden. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste conclusies en aandachtspunten:

- Voor het verharde oppervlak dient een waterbergingsvoorziening ten behoeve van een vertraagde afvoer te worden gerealiseerd van 15 mm. In het huidige ontwerp is sprake van een verhard oppervlak van 7.149 m². Ten opzichte van de huidige situatie is dat een vermindering van het verhard oppervlak 1661 m²;
- De beleidsuitgangspunten van de gemeente Utrecht en HDSR zijn hiervoor maatgevend. De waterbergingsopgave bedraagt daardoor 107 m³;
- In het huidige ontwerp zijn nog geen voorzieningen getroffen ten behoeve van waterberging. Een aantal maatregelen is voor het plangebied geschikt, waaronder groene daken en een wadi;
- Met de indicatief aangegeven wadi kan worden voldaan aan de beringseis. De berging moet na circa 48 uur weer volledig beschikbaar zijn. Dit kan middels infiltratie in de bodem en/of een slokop met vertraagde afvoer naar het HWA. Indien infiltratie wordt toegepast moet bodemverbetering worden toegepast om slecht doorlatende bodemlagen naar de diepere ondergrond te verwijderen;
- Het plan is getoetst aan de eis: Er dient geen schade of overlast te ontstaan bij een neerslagsituatie van 80 mm in één uur. Het plan voldoet hieraan. Wel wordt geadviseerd om de tuinen aan de achterkant van de woningen lager aan te leggen dan de vloerpeilen, dan wel particuliere berging toe te passen;
- Gebaseerd op de beschikbare gegevens is de verwachting dat de gebouwen op een voldoende hoog niveau gebouwd kunnen worden om de gewenste ontwateringsdiepte te behalen en (grond)wateroverlast te voorkomen;
- De vuilwaterafvoer moet worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel onder de Reitdiepstraat en/of de Jutfasestraat. Dit zal in een volgende fase verder moeten worden onderzocht en bepaald in overleg met de gemeente;
- In overleg met HDSR moet bepaald worden of de indirecte afvoer van regenwater via de Jutfasestraat vergunningsplichtig is en/of meegelift kan worden om de plannen van de gemeente Utrecht. Bij het indienen van de omgevingsvergunning levert de initiatiefnemer een technisch uitgewerkt ontwerp aan;

Hieruit is op te maken hoe de ontwikkeling haar totale bergings- en vertragingsopgave definitief invult. Ook staat weergegeven op welke wijze het water vanaf de verharde oppervlakken in de waterberging terecht komt en hoe deze in verband met de afvoer in verbinding komt te staan met

het omringende watersysteem. Dit dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan waterschap HDSR en de gemeente Utrecht

Conclusie
De voorgenomen toekomstige ontwikkeling heeft geen negatief effect op de waterhuishouding. Het totaal aan verhard oppervlak neemt binnen het plangebied af. Bij het ontwerp is rekening gehouden dat een bui van 80 mm in één uur niet tot schade leidt aan gebouwen.

Bij het indienen van de omgevingsvergunning levert de initiatiefnemer een technisch uitgewerkt ontwerp aan. Hieruit is op te maken hoe de ontwikkeling haar totale bergings- en vertragingsopgave definitief invult. Ook staat weergegeven op welke wijze het water vanaf de verharde oppervlakken in de waterberging terecht komt en hoe deze in verband met de afvoer in verbinding komt te staan met het omringende watersysteem. Dit dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan HDSR en de gemeente Utrecht.

5.14 Archeologie

Kader
In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard moeten blijven. Alleen als dat niet kan, is behoud door middel van opgraven en bewaren in depot een optie. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium moet plaatsvinden, 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 moeten 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.

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 te aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht
In het omgevingsplan zijn regels voor de bescherming van archeologie opgenomen in het hoofdstuk grondwerk. Met grondwerk worden de activiteiten die de bodem verstoren bedoeld.

Op basis van onderzoek heeft de gemeente vastgesteld hoe groot de kans is dat op een locatie archeologische resten gevonden kunnen worden. Op basis van de trefkans is aan locaties een verwachtingswaarde toegekend. Een locatie met een grote trefkans heeft verwachtingswaarde WA1, een locatie met de laagste trefkans heeft verwachtingswaarde WA6. Op een locaties waar de trefkans zeer klein is of waar bekend is dat er geen archeologisch resten zijn op een locatie, is geen verwachtingswaarde opgenomen en gelden dus ook geen regels. De locaties met de diverse archeologische verwachtingswaarde zijn zo in het omgevingsplan opgenomen, dat bij een klik op de kaart zichtbaar is of er een waarde geldt, welke waarde dat dan is en welke regel van toepassing is.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m^2 en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m^2 en dieper dan 50 centimeter.

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.

Archeologisch Vooronderzoek Bureauonderzoek
Vanwege de geplande herinrichting binnen het plangebied is een archeologisch vooronderzoek (BO) uitgevoerd (zie Bijlage 14 Archeologisch bureauonderzoek). Het doel van het bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting van het plangebied.

Uit dit bureauonderzoek blijkt dat het plangebied vanwege de ligging op de Houten stroomgordel een hoge archeologische verwachting heeft op archeologische resten en/of sporen uit de periode Neolithicum - Vroege-Middeleeuwen. De resten en/of sporen uit deze tijd worden in de top van de oeverafzettingen verwacht. Uit eerder booronderzoek in het noorden van het plangebied blijkt dat de oeverafzettingen rond -0,2 en -0,8 m NAP (vanaf ca. 2,1 m -Mv) aanwezig zijn. Bij een boring in het westen van het plangebied is in de top van de komklei een laklaag aangetroffen met enkele fosfaatvlekken (rond 0 m NAP). De vlekken wijzen mogelijk op de aanwezigheid van nederzettingssporen, en dus een archeologische vindplaats, in het gebied.

Het plangebied ligt aan de Vaartsche Rijn, die rond 1122 na Chr. is gegraven. Sinds de Late-Middeleeuwen hebben hier industriële activiteiten en bewoning plaatsgevonden. Op kaarten uit het begin van de 18e eeuw staat het plangebied een wetering afgebeeld van de Vaartsche Rijn naar het westen. Deze is mogelijk ouder en houdt verband met de ontginning van het gebied. Langs de Vaartsche Rijn zouden sporen van bewoning en activiteiten uit de Late-Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn, hetzij op oeverafzettingen van de Houten stroomrug, hetzij op ophogingslagen daarboven. Direct ten noorden van het plangebied heeft de molen 'De Oude Keizer' gestaan (uit 1661) en binnen het plangebied de gelijknamige dakpannenfabriek, die tenminste vanaf 1832 dateert. De kans is groot dat hiervan bebouwingresten in de ondergrond aanwezig zijn. Van de steenfabriek kunnen archeologische resten worden verwacht zoals muurrestanten van ovens, schoorstenen en droogschuren. Aan de oostzijde van het terrein, langs de huidige Jutfaseweg, stonden in 1811-1832 huizen. Er geldt daarom in het plangebied ook een hoge verwachting op archeologische resten uit de Late Middeleeuwen - Nieuwe tijd. Deze resten worden in principe direct onder het maaiveld verwacht tot circa 0,7- 0,8 -Mv.

Advies bureauonderzoek
Aangezien archeologische resten en/of sporen al vanaf het maaiveld aanwezig kunnen zijn, vormen de voorgenomen ingrepen een bedreiging voor eventuele archeologische resten en/of sporen. Mocht uiteindelijk ook een parkeerkelder in het plangebied worden aangelegd, zullen ook eventuele oeverafzettingen met sporen en resten uit de periode Neolithicum - Vroege-Middeleeuwen verstoord kunnen worden.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Dit advies hangt met name samen met het gegeven dat er in een deel van het plangebied al verkennend booronderzoek heeft plaatsgevonden en dat de archeologische verwachting voor een groot deel wordt bepaald door het al dan niet aanwezig zijn van intacte muurresten en funderingen (elementen, die met behulp van boringen minder goed in beeld te brengen zijn). Op basis van het bureauonderzoek is een selectiebesluit opgesteld door de gemeente Utrecht dat voorschrijft dat er een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven moet plaatsvinden.

Conclusie
Binnen het plangebied zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig. In het plangebied komen verschillende categorieën uit de archeologische waardenkaart voor, te weten WA3 en WA5. Voor WA3 geldt dat bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm vergunningsplichting zijn.

Voor WA5 geldt dat bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm vergunningsplichting zijn. Als in het plangebied verstoringen plaatsvinden, wordt bij de plantoetsing en besluitvorming de hoogste waarde gehanteerd, dus WA3. Als de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied de vrijstellingsgrenzen overschrijdt (oppervlakte en diepte) is deze vergunningsplichtig. Aan de vergunning zijn voorwaarden verbonden ten aanzien van de bescherming van de archeologische waarden die in het plangebied aanwezig zijn. In eerste instantie dient een archeologisch proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Dit is vastgelegd in een selectiebesluit opgesteld door

de gemeente Utrecht.

5.15 Kabels en leidingen

Onderhavig plan betreft een volledig particulier initiatief. Het eventueel aanpassen/verleggen van aanwezige kabels en leidingen ten behoeve van deze ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Voor het project is een KLIC-melding gedaan, zie Bijlage 15. In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die extra bescherming nodig hebben in het omgevingsplan. Wel is uit een KLIC-melding gebleken dat er verschillende kabels en leidingen binnen het plangebied liggen die afgesloten moeten worden en/of verlegd moeten worden. Dit zijn kabels en leidingen van onder andere Ziggo B.V., Open Dutch Fiber B.V., Stedin Netbeheerder B.V., KPN B.V, Vitens en de gemeente Utrecht.

Ook zal een aanwezige trafo-ruimte een nieuwe plaats binnen het plangebied krijgen. De nieuwe plek van de traforuimte is geïntegreerd in het appartementengebouw op de hoek van de Jutfaseweg en Reitdiepstraat. Hierover zijn al afspraken gemaakt en de restricties behorende bij een trafo ruimte worden in acht genomen. Geconcludeerd wordt dat de aanwezigheid van kabels en leidingen voldoende inzichtelijk is en geen belemmering vormt voor de realisatie van het beoogde plan.

5.16 Kwaliteit van de leefomgeving

In het kader van kwaliteit van de leefomgeving wordt door de gemeente in ruimtelijke plannen in belangrijke mate steeds meer aandacht gevraagd voor de aspecten zon en schaduw, sociale veiligheid, toegankelijkheid voor minder validen en windhinder omdat dit aspecten zijn die de kwaliteit van de openbare ruimte beïnvloeden.

Sociale veiligheid
Het realiseren van woningen in de plinten van de appartementen gebouwen, het plaatsen van de eengezinswoningen aan het groene veld zorgen voor het zicht op straat een sterke relatie tussen het groengebied en de woningen. Dit bevordert de sociale veiligheid. Het kunnen afsluiten van achterpaden of gemeenschappelijke tuinen helpen de sociale veiligheid te verhogen.

Bezonning
Om de bezonning voor deze ontwikkeling in beeld te brengen is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Deze is als Bijlage 16 bijgevoegd. In deze bezonningsstudie is inzichtelijk gemaakt wat het effect van de nieuwbouw in vergelijking met de oude situatie is op de bestaande bebouwing.

De bestaande 4 bouwblokken, ten zuiden van de Reitdiepstraat, zijn noord-zuid georiënteerd. Hierdoor is de slagschaduw ten noorden van de blokken beperkt. Het meest westelijke blok staat op enige afstand van de woningen aan de Berkelstraat waardoor de slagschaduw geen invloed heeft op de omliggende bebouwing. Het bestaande bouwblok ten noorden van de Reitdiepstraat heeft in het voor- en najaar een slagschaduw op de bestaande bebouwing op de hoek van de Berkelstraat.

In de nieuwe situatie begeleid de bebouwing de Reitdiepstraat en het plantsoen. Aan de westzijde en de zuidzijde komt de bebouwing dichter op de bebouwing van de Berkelstraat en de Hoendiepstraat te staan. In de zomermaanden valt er in de ochtend enige schaduw op de achtertuinen op de hoeken van de Berkelstraat en de Hoendiepstraat. Voor de overige omliggende bebouwing valt er geen slagschaduw op de percelen en/of gevels.

In het voor- en najaar staat de zon lager en is de slagschaduw langer. In maart en september valt er in de namiddag ook enige schaduw op de bestaande gevel van de appartementen ten noorden van de Reitdiepstraat. Aan de zuidzijde van het plan, de woningen aan de Hoendiepstraat, geldt dat er geen slagschaduw op het perceel en/of gevel valt als gevolg van de nieuwe bebouwing.

Alle direct omliggende woningen voldoen aan de 'lichte TNO-norm', wat betekent dat er in de periode van 19 februari tot 21 oktober tenminste twee uur per dag zonlicht op de gevel (voor- dan wel achtergevel) kan schijnen.

Privacy
In de uitwerking van het ontwerp is extra aandacht voor de trappenhuizen in relatie tot privacy/inkijk vanaf de beoogde nieuwbouw op de bestaande tuinen en bebouwing.

Windhinder
Het aspect windhinder speelt bij gebouwen die hoger zijn dan 30 meter. Omdat hier geen bebouwing mogelijk wordt gemaakt met een maximale bouwhoogte van 30 meter of hoger is windhinder voor deze ontwikkeling dan ook niet aan de orde.

Conclusie
Als gevolg van deze ontwikkeling zal de situatie ter plaatse anders worden dan in de huidige situatie het geval is. De nieuwbouw zal zorgen voor een bevordering van de sociale veiligheid en bij de

realisatie van de nieuwbouw blijft er voor de omliggende bebouwing voldaan worden aan de lichte TNO-norm.

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 (Ruimtelijke Strategie Utrecht). Vanuit gezondheidsperspectief is de hoofdambitie om gezondheidsverschillen binnen Utrecht te verkleinen (Nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024–2027).

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt. Hieronder wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Plangebied
Bescherming tegen negatieve milieufactoren
Kijkend naar de gezondheidsbescherming is deze plek gezien de afstand tot drukke wegen geschikt voor woningen voor meer kwetsbare groepen. Ook geluid van een spoor is niet aanwezig op deze plek. Het toevoegen van sociale woningen op deze gezonde plek met daarbij verschillende woningen die geschikt zijn voor meer kwetsbare groepen (woonvorm Lister en gezinnen met jonge kinderen) is daarom zeer passend. Met betrekking tot de woningen is het van belang dat ramen open kunnen en er aan beide zijden daglicht naar binnen kan vallen. Dit heeft ook voordelen voor de geluidsbelasting. Elke woning heeft een geluidluwe zijde. Er worden dus kwalitatief goede woningen aan toegevoegd in het sociale segment. Deze uitgangspunten hebben een positieve werking op de lichamelijke en psychische gezondheid van de bewoners.

Leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten
Het plan heeft verschillende maatregelen op het gebied van gezondheidsbevordering. In het plan wordt groen toegevoegd, volgens het principe "groen, tenzij". Groen heeft een positief effect op de gezondheid van mensen. Dit groen wordt ingezet om mensen met elkaar in contact te brengen en voor sporten, spelen en bewegen. In het plan wordt ook een speelplek gerealiseerd. Daarnaast wordt bewegen gestiumuleerd door het gebruik van de fiets gemakkelijk te maken, door logisch gepositioneerde fietsenbergingen die gemakkelijk te bereiken zijn.

Sociale kracht wordt versterkt
In het plan wordt groen toegevoegd, dat is goed voor de toekomstige bewoners, maar ook omwonenden kunnen hiervan profiteren. Groen draagt bij aan het in contact brengen van mensen en voor sporten, spelen en bewegen. Dit draagt bij aan de mogelijkheid voor mensen om zich prettig te voelen.

Conclusie
Er worden concrete maatregelen 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. Daarbij is niet alleen de toegankelijkheid belangrijk, maar ook de uitgankelijkheid.

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 Besluit bouwwerken leefomgeving.

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. De ambitie van Utrecht gaat hiermee verder dan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

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. Aandacht is nodig bij hoogte verschillen en het overbruggen daarvan.

VN-verdrag handicap / toegankelijkheid
Het Handboek Openbare Ruimte (HOR) is geactualiseerd en vormt het toetsingskader voor de openbare ruimte rondom het bouwplan. Daarmee wordt geborgd dat het VN-verdrag handicap van toepassing is op deze ontwikkeling.

Plangebied en conclusie
De nieuwe woningen worden zo ontworpen dat alle woningen zonder trapjes of opstapjes te bereiken zijn en daarmee rolstoeltoegankelijk zijn. Dit is een eis die oorspronkelijk in het Bouwbesluit stond vanaf 2022 en nu in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt aangesloten bij het Handboek Openbare Ruimte en de richtlijn Voetpaden voor iedereen.

5.19 Circulaire economie

Kader
Utrecht wil in 2050 een circulaire stad zijn. De Visie Utrecht Circulair 2050 maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en is een eerste stap op weg naar 2050. De visie heeft een focus op 4 prioriteiten, 11 ambities en 3 kansrijke en urgente sectoren (bouw, voedsel en zorg). De ambities, zoals in de visie opgenomen voor 2050, worden vertaald in meetbare circulaire beleidsdoelen, welke in 2024 zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad om na vaststelling eveneens onderdeel uit te maken van de Omgevingsvisie.

De circulaire economie gaat niet alleen om het nuttig gebruik van grondstoffen, componenten en producten die hun levenseinde hebben bereikt. Een belangrijk onderdeel is ook de manier waarop deze producten worden ontworpen, vervaardigd en toegepast met het oog op makkelijk (her)gebruik aan het einde van hun leven. Dit gebeurt met aandacht voor zowel het grondstoffengebruik als de benodigde energie en de milieu impact. We richten ons binnen de prioriteit circulaire gebiedsontwikkeling en voor circulair bouwen op drie ambities richting 2050:

1. Utiliteits- en woningbouw in Utrecht is volledig circulair.
   De eerste ambitie richt zich op stimulering van circulaire bouw van woningen en utiliteitsgebouwen. De belangrijkste instrumenten die we daarvoor kunnen toepassen, zijn gronduitgifte en prestatieafspraken, waaronder met de corporaties. Andere manieren, waarop we invloed kunnen uitoefenen, zijn de ruimtelijke ordening en het beleid rond vergunningverlening. Door in het (toekomstige) omgevingsplan strenger te reguleren op slopen, kunnen wij voorkomen dat bouwwerken onnodig worden gesloopt. Tevens kunnen we door toetsbare kaders op te stellen voor circulaire bedrijven de vergunningstoets van dergelijke projecten laagdrempeliger maken. Op deze manier krijgt de circulaire bouw een duidelijke procedure voor vergunningsaanvragen.
2. Vermijden van afval en efficiënt grondstoffengebruik in de bouwfase..
   Om de openbare ruimte circulair in te richten, zetten we in op hergebruik van vrijkomende materialen, toekomstige herbruikbaarheid van materialen, lage milieukosten en minder energieverbruik. Hierbij maken we keuzes die bijdragen aan een gezonde leefomgeving, waarin bewegen en ontmoeten worden gestimuleerd. Circulaire eisen en criteria zijn steeds vaker onderdeel van de uitvragen naar de markt, als onderdeel van de aanpak Duurzame Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW). Met betrekking tot circulair beheer en onderhoud van de openbare ruimte, liggen kansen in de vervangingsopgave, waaronder in de naoorlogse wijken, en het uitvoeren van (groot) onderhoud.
3. Utrecht ontwikkelt en beheert maatschappelijk vastgoed circulair
   We werken daarom in samenhang met de verduurzaming via energiemaatregelen en de meest effectieve en efficiënte methode om CO2-uitstoot over de gehele levensduur van het gebouw te minimaliseren. Zo werken we integraal aan het klimaat. Doordat gemeenten gebonden zijn aan aanbestedingsregels, zijn mogelijkheden om te pionieren op dit moment beperkt. We zoeken

daarom naar creatieve oplossingen om de meest innovatieve en circulaire oplossingen te kunnen realiseren. Ook kunnen we trends initiëren en stimuleren zolang er al meerdere commerciële partijen zijn die dit kunnen leveren, bijvoorbeeld de toepassing van hout.

Proces
We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop. De markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te komen met creatieve, innovatie circulaire voorstellen met zo hoog mogelijke ambities. Het doel is om het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen, (duurzaamheidsvisie) de aanpak van duurzame bouw vast te leggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst.

Plansituatie
Binnen dit plan geven we circulariteit vorm door het opstellen van een oogstkaart en opstellen van EMVI-criteria (Economisch Meest Voordelige Inschrijving) met betrekking tot de sloop. Voor de nieuwbouw wordt tijdens het ontwerpproces proactief gestuurd op circulariteit en vindt onafhankelijke advisering aan het ontwerpteam plaats over circulaire optimalisaties. De circulariteitsadviseur blijft tijdens het ontwerp toetsen op de vastgestelde visie en ambities op het gebied van circulariteit. Omdat er nog geen keuzes zijn gemaakt voor verificatiemethoden wordt er als uitgangspunt gehanteerd dat er op basis van de Milieuprestatie Gebouwen (MPG) en de Building Circularity Index© (BCI Gebouw) wordt gemeten en gestuurd. Er zal een MPG van 0,8 gehaald worden voor dit project. Voor dit plan is het de bovenwettelijke ambitie om een MPG van 0,5 te halen.

Conclusie
De beoogde inzet ten aanzien van circulair bouwen sluit aan op het gemeentelijk beleid hierover.

5.20 Energie

Kader
Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Klimaatneutraliteit houdt in dat er op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:

- de gebouwgebonden energievraag;
- de gebruiksgebonden energievraag en
- het energiegebruik in de openbare ruimte.

Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie op te wekken met duurzame energiebronnen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd.

Het met de bewoners van Utrecht opgestelde Energieplan en de bestuurlijke duiding hiervan uit 2016 vormen nog de basis van het stedelijk energiebeleid. Daarnaast wordt gewerkt aan een nieuwe energievisie waarin bijgestelde ambities worden vastgelegd.

BENG
Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en TO_{juli} wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw te beoordelen. De indicatoren zijn opgesplitst in drie onderdelen: deze kennen we als de BENG 1, 2 en 3. De indicatoren staan ook genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) in artikel 4.149, lid 1.

- BENG 1 gaat over de maximale energiebehoefte (kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar). We willen dat deze zo laag mogelijk is.
- BENG 2 gaat over het maximale primair fossiel energiegebruik (kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar). BENG 2 is bij voorkeur 0.
- BENG 3 gaat over het minimale aandeel hernieuwbare energie (procenten). BENG 3 is bij voorkeur 100%.

De BENG-berekeningen worden uitgevoerd conform de NTA 8800-norm. Daarnaast moet ook per individueel verblijfsobject (bijvoorbeeld de individuele appartementen in een woongebouw) de energieprestatie berekend en geregistreerd worden.

De ambitie van de gemeente Utrecht is zo snel mogelijk energieneutraal te worden. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van 0 en een BENG 3 norm van 100%. Dat wil zeggen dat voor gebouw gebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

TO_{juli}

De TOjuli (TemperatuurOverschrijding juli) is een indicatiegetal waarmee inzichtelijk wordt gemaakt wat het risico is op oververhitting. Deze wordt per gevelvlak berekend. De grenswaarde voor nieuwbouw is in het Bbl in artikel 4.149b momenteel vastgelegd op 1,20.

Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)
Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. 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. Om te kunnen voldoen aan de verplichting uit het Klimaatakkoord dat door de VNG is ondertekend, heeft de gemeente Utrecht in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld.

Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

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, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen te gebruiken zijn zodat buurten van het aardgas af kunnen.

Utrechts Energie Protocol (UEP)
Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De volgorde in dit stappenplan is om eerst te kijken naar de mogelijkheden tot energiebesparing en verduurzaming op gebouw- of perceelniveau. Vervolgens naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving en ten slotte (verder) buiten het plangebied voor mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie. De laatste bijgewerkte versie is van zomer 2023 en houdt rekening met uitdagingen op het gebied van aardgasvrij wonen en een vol stroomnet.

Dit betekent dat wij voor nieuwbouw inzetten op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving. Het uitgangspunt daarbij is om de schaarse hoge temperatuur (HT) warmtebronnen, zoals biomassaverbranding en diepe geothermie, alleen in te zetten voor bestaande bouw en niet voor nieuwbouw. Bestaande bouw is vaak moeilijker te isoleren. Nieuwbouw is goed te isoleren en is daardoor uitermate geschikt voor verwarming op lage temperatuur (LT).

Provinciale instructieregel met betrekking tot elektriciteits-infrastructuur
In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Utrecht is in afdeling 5.3 een instructieregel opgenomen die betrekking heeft op het mogelijk maken van nieuwe functies die tot een overbelasting kan leiden van het energie-infrastructuur (zie ook paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht). Als een omgevingsplan nieuwe functies mogelijk maakt (niet zijnde minder dan 10 woningen) moet in de energieparagraaf van de motivering van het omgevingsplan een verslag hebben van een overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente met daarin vastgelegd of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer. In de energieparagraaf wordt in ieder geval ingegaan op de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur ontwikkeld kunnen worden.

Plangebied en conclusie
Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de toekomstige bebouwing te laten voldoen aan het wettelijk kader (BENG) en de gemeentelijke beleidsambities.

Het plan behelst het realiseren van 154 stuks woningen verdeeld over een 5-tal blokken. In totaal worden er 119 appartementen gerealiseerd in de bouwblokken A en C en 35 stuks grondgebonden ééngezinswoningen verdeeld over de bouwblokken B, D en E.

Blok		**Aantal**	**GO (m²) ***	**BVO (m²) ***
A	Appartementen	90	62	81

B	Eengezinswoningen	7	106	142
C	Appartementen	29	50	65
D	Eengezinswoningen	24	104	140
E	Eengezinswoningen	4	108	143

** Op basis van wat nu bekend is.*

Elke woning zal voorzien worden van individuele lucht-water warmtepompen ten behoeve van ruimteverwarming en warmtapwater. Uitgangspunt voor nu is dat elk appartement en grondgebonden ééngezinswoning een lucht-water warmtepomp krijgt.

In de stallingsgarage van blok A zullen laadpalen worden geplaatst. Daarnaast zullen op elke woning zonnepanelen worden geplaatst.

Verwacht wordt dat de piekvraag van deze ontwikkeling ongeveer 415 kW bedraagt in de winterperiode. Deze piekvraag is een voorspelling, de werkelijke piekvraag kan hier dus van afwijken. De aannames waarop deze voorspelling is gebaseerd, worden verderop in dit document genoemd.

Situatie 10 december 2024

Volgens de openbare data van Netbeheer Nederland ligt de Reitdiepstraat in voedingsgebied Utrecht Zuid. Op moment van schrijven geldt hier enkel grootverbruikcongestie doordat het TenneT netwerk overbelast is voor zowel opwek als afname. Hierdoor worden nieuwe grootverbruik aansluitingen op een wachtlijst geplaatst. Zodra er netcapaciteit beschikbaar komt wordt deze wachtlijst afgewerkt.

Op het midden en laagspanningsnet van Stedin is geen congestie. Voor grootverbruikers geldt op dit moment een wachtrij. In deze wachtrij staat 3.2 MW voor afname en 3.3 MW voor terugleveren.

Overzicht piekvermogen afname

Omdat de herontwikkeling enkel woningen betreft zal er een kleine piekvraag optreden in de ochtend en een grotere piekvraag in de avond. De elektriciteitsvraag zal het hoogste zijn in de winter als er het meest verwarmd moet worden.

Tussen 23.00 en 06.00 uur zal het elektrisch element in bedrijf gaan om de warmtapwatervoorraad op temperatuur te brengen. Daarnaast zullen de elektrische auto’s vooral in de nacht worden geladen.

De verwachte piekvraag van de individuele woningen en de laadpalen is hieronder inzichtelijk gemaakt.

Blok		**Aantal**	**E-verbruik algemeen gem. per woning ** (W/woning)**	**LWP in woning gemiddeld *** (W/woning)**	**Totaal (W/woning)**
A	Appartementen	90	2500	1750	4250
B	Eengezinswoningen	7	2500	1750	4250
C	Appartementen	29	2500	1750	4250
D	Eengezinswoningen	24	2500	1750	4250
E	Eengezinswoningen	4	2500	1750	4250

Blok		**Aantal**	**Verbruik (W)**
A		n.t.b.	55.000 W

*** Gemiddeld elektriciteitsverbruik appartement/woning: verlichting+apparatuur+E-koken.*

**** Gemiddeld verbruik appartement/woning WP inclusief elektrisch element warmtapwaterbereiding.*

Laadpalen zullen gerealiseerd worden in Blok A waar de stallingsgarage met 42 parkeerplekken voor het gehele plan komt. Parkeerplekken worden voor nu niet toegekend aan een woning en de laadvoorziening zou bij voorkeur worden aangesloten op een 3x80A (separaat voor laden), die uitgevoerd wordt met load-balancing. Uitgangspunt is dat conform Besluit bouwwerken leefomgeving alle parkeervakken voorzien worden van een loze voorziening en er 4 laadpalen (circa 10%) bij oplevering aanwezig zijn met een mogelijke uitbreiding naar 16 stuks laadpalen (of meer). In overleg zou het mogelijk zijn om de laadpalen aan te sturen op basis van externe factoren zoals netbelasting en energietarieven.

Afname pieken komen kortstondig voor, en de kans dat de pieken van alle woningen op het zelfde moment voorkomen is heel klein. Om deze reden zijn de afname pieken van de individuele woningen met behulp van een gelijktijdigheidsfactor omgerekend naar een piek voor het gehele plan.

Met behulp van een generieke gelijktijdigheidsfactoren is het piekvermogen van dit gebied voorspeld. Deze piekvraag zal optreden op een winterdag, wanneer alle laadpalen op volvermogen leveren en er geen opbrengst is van zonnepanelen.

Blok		**Aantal**	**E-verbruik algemeen gem. per woning (W/woning)**	**Gelijktijdigheidsfactor**	**Totale piek**
A	Woningen	154	4250 W / Woning	0,55 ****	360 kW
	Laadpalen	n.t.b.	55.000 W	1,00 *****	55 kW
	Totaal				**415 kW**

**** *Aanname dat de gelijktijdigheidsfactor van het E-verbuik algemeen hetzelfde is als de gelijktijdigheidsfactor van die van het warmtesysteem. De gelijktijdigheidsfactor is gebaseerd op de gelijktijdigheidsfactor van het Vesta Mais model (Vesta Mais) .*

***** *Het uitgangspunt is dat er situaties kunnen ontstaan waarin de laadpieken samenvallen met de piekbelasting van de woningen.*

Ruimtelijke impact

Omdat er midd els individuele lucht-water warmtepompen wordt verwarmd zal elk appartement een buitenunit hebben, die op het dak geplaatst wordt. Bij de appartementen is er de mogelijkheid om één buitendeel per schacht te realiseren (gestapelde woningen). Daarnaast is er een traforuimte gereserveerd in bouwblok A, de zwaarte van deze trafo zal in een later stadium door Stedin worden bepaald.

Overzicht piekvermogen opwekking

Op de daken van de blokken A en C (appartementen) en grondgebonden ééngezinswoningen worden PV-panelen geplaatst. De PV-panelen worden toegekend en aangesloten op de appartementen en ééngezinswoningen.

Blok	**Type**	**Aantal PV per woning**	**Totaal PV**	**Wp (W)**	**Totaal WP (W)**	**Orientatie**		**Teruglever piek PV**
A	90 appartementen	******	260	440	114.400	260 stk. Z		Middag
B	7 ééngezinswoningen	18	126	n.t.b.	n.t.b.	126 stk. Z		Middag
C	29 appartementen	******	145	440	63.800	65 stk. Z	70 stk. ZW	Middag / namiddag
D	24 eengezinswoningen	18	432	1750	190.080	108 stk. NW	324 stk. ZW	Middag / namiddag
E	4 ééngezinswoningen	18		1750	31.680	72 stk. Z		Middag

****** *De toekenning van het aantal PV per appartement is afhankelijk van de label-berekening.*

Aan te vragen elektra-aansluitingen

Blok	**E-aansluitingen**	**Aantal appartementen / woningen**	**Totaal PV**
A	Appartementen	90	3x25A
	CVZ	1	3x50A of 3x80A als een aparte aansluiting voor de laadpalen niet mogelijk is.
	Parkeren	1	3x80A, indien mogelijk
B	7 ééngezinswoningen	7	3x25A
C	29 appartementen	29	3x25A
	CVZ	1	3x50A
D	24 eengezinswoningen	24	3x25A
E	4 ééngezinswoningen	4	3x25A

Bouw	Bouwstroom *	2	3x63A

* *De aan te vragen bouwstroom is voor nu een inschatting.*

Omdat deze ontwikkeling enkel kleinverbruik aansluitingen nodig heeft is het huidige congestiebeleid geen belemmerende factor. Hierdoor past de ontwikkeling op dit moment in de energie-infrastructuur van de netbeheerder. Wel is het zo dat alleen bij een getekende aansluit- en transportovereenkomst van de netbeheerder garantie is voor de levering van elektriciteit. Indien de netbeheerder extra congestiemaatregelen afkondigt kan dit wel problemen opleveren.

5.21 Conclusie

Uit de beschouwing van de onderzoeken en randvoorwaarden in dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het beoogde plan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding
Deze wijzing van het omgevingsplan ziet op de gebiedsontwikkeling van het plangebied. Deze wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkeling van het plangebied mogelijk van 154 woningen, waarvan 119 appartementen en 35 eengezinswoningen.

Financiële en economische uitvoerbaarheid
Eigenaar van de bestaande woningen, de groene binnenterreinen en het bedrijfsgebouw is woningbouwcorporatie Bo-Ex. De Reitdiepstraat, de Jutfaseweg en de parkeerterreinen tussen de woonflats zijn eigendom van de gemeente. Het traforuimte grenzend aan de garageboxen is in eigendom van netbeheerder Stedin.

De kosten voor het project worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is op 21 juni 2019 een intentieovereenkomst gesloten, waarin een voorschot op de plankosten overeen is gekomen. In de daarop aansluitende anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het verder verhalen van de gemeentelijke plankosten (voor zover niet door leges gedekt dan wel anderszins verzekerd zijn) en het bijdragen aan de bovenwijkse kosten. Door de getekende anterieure overeenkomst zijn de financiële uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid voldoende aannemelijk gemaakt.

De ondertekening van de anterieure overeenkomst heeft plaatsgevonden voordat het plan ter inzage is gegaan. Mocht er planschade optreden dan zijn de kosten voor rekening van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal
In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de door de gemeente voor het plangebied te maken kosten (waaronder plankosten, kosten bovenwijkse voorzieningen, eventuele kosten voor inrichting openbare ruimte, e.d.). Daarmee is het wettelijke kostenverhaal anderszins verzekerd conform artikel 13.13 Omgevingswet en is het niet nodig om financiële regels op te nemen in deze wijziging omgevingsplan.

In de anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer sluit zijn in ieder geval de volgende zaken opgenomen:

- Bij uitgifte gemeentegrond moet de initiatiefnemer een grondprijs aan de gemeente betalen. Voor sociale huurwoningen en voor middenhuur woningen geldt de grondprijs uit de grondprijzenbrief;
- Het toekomstige openbaar gebied wordt - na herinrichting door de initiatiefnemer en bij vaststelling van het geschikte gebruik ten aanzien van de bodemgesteldheid - aan de gemeente overgedragen;
- Het verhalen van de met het plan samenhangende gemeentelijke (plan)kosten, een eventuele bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en een vrijwaring voor de gemeente van toegekende nadeelcompensatie;
- Locatie-specifieke afspraken die niet publiekrechtelijk kunnen worden vastgelegd. Hierbij gaat het onder meer programmatische uitgangspunten op het gebied van woonprogramma en doorstroming van sociale huurwoning naar middenhuurwoningen, maatwerk parkeeroplossingen, het plaatsen van deelauto’s en het gebruik van de fietsenstalling;
- De grondtransacties die moeten plaatsvinden ter uitvoering van het plan van initiatiefnemer (inclusief de financiële consequenties).

Nadeelcompensatie
In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat eventuele nadeelcompensatie aan derden voor rekening en risico is van de initiatiefnemer. Voor een inschatting van eventuele nadeelcompensatie heeft de initiatiefnemer een risicoanalyse laten uitvoeren. Eventuele nadeelcompensatieverzoeken zullen volgens de geldende procedure worden afgehandeld en claims voor nadeelcompensatie zullen door de gemeente worden doorgelegd naar de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Afstemming en samenwerking met andere bestuursorganen

Het plan is aan een aantal organisaties toegezonden voor reactie als bedoeld in artikel 2.2 Omgevingswet.

Vanuit de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) is de reactie op het plan gekomen dat er geen opmerkingen zijn voor wat betreft externe veiligheid / omgevingsveiligheid. Er zijn geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied die van invloed kunnen zijn. Voor de bereikbaarheid zijn al gesprekken gevoerd die verwerkt zijn in het inrichtingsplan. Het advies van de VRU is om voor de inrichting van het gebied overleg te blijven voeren. Vanuit het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is eveneens een reactie gekomen dat er geen opmerkingen op het voorgenomen plan zijn. Vanuit Provincie Utrecht is geen reactie gekomen om het voorliggende plan.

De reacties van het waterschap en de VRU hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

6.2.2 Participatie

Bouwenvelop

De participatie van dit project heeft plaats gevonden met de omwonenden (vooral woonachtig in de Reitdiep-, Berkel- en Hoendiepstraat) en enkele terugkerende huurders.

In september 2019 is een buurtwandeling gehouden waarbij de participanten vrijuit is gevraagd naar waar de behoeften liggen. Punten die hier duidelijk naar voren kwamen, waren: het behouden zoveel mogelijk groen en bomen, een speelplek voor basisschooljeugd, aansluiten op de huidige omgeving, woningdifferentiatie liefst met koopwoningen en middenhuur naast de sociale huur en oplossing voor het parkeerprobleem vooral de 'wildparkeerders'.

In januari 2020 is een plan gepresenteerd afwijkend in opzet ten opzichte van het plan uit 2010. In het plan van januari 2020 waren geen eengezinswoningen opgenomen maar duplexwoningen en een grote bouwmassa van corridorgebouwen langs de Jutfaseweg. Het groene plein in het midden werd met deze oplossing nog extra vergroot. Dit plan stuitte op weerstand wegens minder privacy vanwege de duplexwoningen en het dichter tegen de achtertuinen bouwen van de Berkelstraat. Omwonenden gaven eerder voorkeur aan de blauwdruk van het oude plan en een kleiner oppervlak openbaar groen dan deze variant. Door in het huidige stedenbouwkundig ontwerp weer terug te gaan naar de blauwdruk van het oude plan, maar wel het parkeren op te lossen tussen de gebouwen en het terugbrengen van de eengezinswoningen ontstaat voldoende privacy (zo min mogelijk inkijk vanaf een balkon of galerij op de eerste verdieping), functioneel gebruik van openbaar groen en is het bewoners parkeren niet in het straatbeeld opgelost.

Dit plan is ter informatie voorgelegd in december 2020 waarbij dit goed is ontvangen. Er waren nog vragen over schaduwwerking van enkele omwonenden welke met een aanpassing in stramienbreedte in het plan en afstemming met de betrokkene is opgelost.

Als vervolg op de aangegeven oplossing hebben de omwonenden van de Berkelstraat een plan bedacht, de secret garden voor het stuk gemeenschappelijk groen tussen de achtertuinen Berkelstraat en de achtertuinen nieuwbouw. Dit initiatief is door Bo-Ex positief ontvangen. Begin 2022 heeft er met de omwonenden een overleg en afstemming over de 'secret garden' en toegangen van achtertuinen plaatsgevonden. Dit wordt in de VO-DO fase verder opgepakt.

Met nieuwsbrieven en informatie op de projectenwebsite van Bo-Ex worden belangstellenden op de hoogte gehouden. Nieuwe en huidige bewoners worden betrokken bij de uitwerking van de nieuwe speelvoorziening die in het aan te leggen plantsoen wordt opgenomen. Voor de inrichting van de binnentuinen grenzend aan de achtertuinen van de Berkelstraat. Hierbij zijn afspraken gemaakt over de vormgeving van de inrichting, erfafscheidingen, ontsluitingen, groene kopgevels en het beheer tussen omwonenden van het plangebied, de initiatiefnemer en medewerkers van gemeente Utrecht.

Voor de vaststelling van de bouwenvelop is een informatieamoment georganiseerd over het planvoornemen.

6.3 Handhaving

Doel handhavend optreden

Toezicht en handhaving van de regels in het omgevingsplan draagt bij aan een veilige, gezonde, duurzame, bereikbare en leefbare fysieke leefomgeving. Handhaving bestaat uit controle (toezicht en opsporing) en uit het opleggen van bestuursrechtelijke sancties.

De gemeente handhaaft de regels van het omgevingsplan, zoals de regels over het bouwen, over het gebruik van gebouwen en milieuregels. Voor sommige activiteiten is er een vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan. Controle op de regels vindt dan vooraf plaats, via het beoordelen van een aanvraag voor een vergunningplichtige activiteit, bijvoorbeeld voor het kappen van bomen.

Er zijn daarnaast ook activiteiten waarvoor geen vergunningplicht geldt, maar waarvoor algemene regels zijn opgenomen in het omgevingsplan. De gemeente houdt toezicht op de naleving van deze algemene regels en treedt handhavend op tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld bij het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans of bij het gebruik van een winkel als café.

De gemeente houdt ook toezicht op bedrijven. In het omgevingsplan kunnen toelatingsregels opgenomen worden voor nieuwe bedrijven. Deze regels richten zich op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties en zorgen ervoor dat het bedrijf geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor de omgeving. Bijvoorbeeld door geluid, externe veiligheid of geur.

Door te handhaven op de regels in het omgevingsplan, zorgt de gemeente ervoor dat de regels nageleefd worden en de leefomgeving veilig, gezond, duurzaam, bereikbaar en leefbaar blijft.

Wijze van handhaven
Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan het college de regels van het omgevingsplan op verschillende manieren handhaven: via bestuursdwang, met een dwangsom of met een bestuurlijke boete.

Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het illegale bouwwerk of de illegale activiteit) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dat kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer op de overtreder worden verhaald.

Bij het opleggen van een last onder dwangsom moet het illegale gebruik worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. De dwangsom is bedoeld om de overtreder te stimuleren om de overtreding te stoppen. Een dwangsom kan bijvoorbeeld opgelegd worden aan een horecaonderneming die geurhinder veroorzaakt omdat er geen ontgeuringsinstallatie is.

Een bestuurlijke boete is een straf die de overheid kan opleggen als iemand de wet overtreedt, waarbij de overtreder een geldboete moet betalen. Het is dus een zogenaamde 'bestraffende sanctie', bedoeld om pijn te doen ('leed toe te voegen'). Het opleggen van een bestuurlijke boete is bijvoorbeeld mogelijk bij overtreding van regels in een omgevingsplan over het gebruik of de staat van open erven of terreinen of het gebruik van gebouwen, of over het tegengaan van hinder.

Het opleggen van sancties helpt ook om overtredingen te voorkomen: doordat de overtreder de kosten van de bestuursdwang, de dwangsom of de bestuurlijke boete moet betalen, kan daarvan een afschrikwekkende werking uitgaan. Dat zal voor een aantal burgers en bedrijven voldoende reden zijn de gedraging niet meer te verrichten.

De gemeente werkt bij het toezicht en handhaving (inclusief sanctionering) volgens de Algemene Handhavingsstrategie Openbare ruimte en Bebouwde omgeving gemeente Utrecht. Deze Algemene Handhavingstrategie is de Utrechtse aanvulling op de Landelijke Handhavingstrategie Omgevingsrecht (LHSO). Samen vormen ze de basis voor de manier waarop de gemeente Utrecht het toezicht en de handhaving in de stad Utrecht uitvoert.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Dit plan is een onderdeel van het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan bestaat uit een definitief deel en een tijdelijk deel. Met het definitieve deel wordt het omgevingsplan bedoeld dat inhoudelijk en digitaal is opgebouwd op de manier die de Omgevingswet voorschrijft. Definitief betekent dus niet dat de regels niet gaan veranderen. Het tijdelijke deel van het omgevingsplannen bestaat uit de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De regels van het plan vullen de regels van het definitieve deel van het omgevingsplan aan. De regels van het definitieve omgevingsplan zijn dus ook van toepassing op het plangebied van dit plan. Als dat niet zo is, dan is dat expliciet aangeven in de regels. In het omgevingsplan staat bijvoorbeeld dat je niet mag bouwen zonder omgevingsvergunning (artikel 4.5 van het omgevingsplan). Die vergunningplicht geldt dan ook voor dit plangebied. Als in de regels staat dat een gebouw niet hoger mag zijn dan 10 meter, dan is dat een aanvulling op het omgevingsplan en zal een vergunningaanvraag voor het bouwen getoetst worden aan de regel over de bouwhoogte (artikel 4.16, vijfde lid, van het omgevingsplan).

De samenhang met het tijdelijke omgevingsplan is anders. Op de locaties waar dit plan geldt, vervallen alle regels van het tijdelijke deel op die locatie.

In hoofdstuk 1 van de regels staat beschreven hoe de regels samenhangen met het omgevingsplan (zie de volgende paragraaf).

In hoofdstuk 2 staan de regels die aangeven welke activiteiten binnen het plangebied zijn

Het gebruik van het woord 'of' in de regels
Wanneer in de regels van dit plan in een opsomming van gevallen het woord 'of' wordt gebruikt, is daaronder mede begrepen de situatie dat meer dan een van de genoemde gevallen zich tegelijk voordoen. Onder 'of' wordt een combinatie van opties niet uitgesloten.

Verwijzing naar artikelen in het Omgevingsplan gemeente Utrecht

Er worden in de toelichting en in de regels verwezen naar artikelen die staan in het Omgevingsplan gemeente Utrecht. Met nieuwe wijzigingen van het omgevingsplan kan het zijn dat artikelen hernummerd worden en de verwijzing daarmee niet meer klopt. Het is technisch niet mogelijk om direct naar het juiste artikel van het omgevingsplan te verwijzen. Om deze reden wordt hier benoemd dat de artikelen waarnaar verwezen wordt momenteel zo staan in het Omgevingsplan gemeente Utrecht, laatst gewijzigd op 27 december 2024 (eveneens opgenomen in lid 1.4 Begrippen). Op deze manier kan achterhaald worden via https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ welk artikel bedoeld werd indien hernummering plaatsgevonden heeft.

7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Werking van dit plan
In artikel 1 zijn de regels opgenomen die laten zien hoe de samenhang van dit plan met het omgevingsplan van Utrecht is.

In lid 1.1 is het plangebied beschreven. Het werkingsgebied van de regels valt samen met het plangebied.

Onderdeel 1 van lid 1.2 maakt duidelijk dat dit plan deel uitmaakt van het omgevingsplan. Door in onderdeel 2 van lid 1.2 de regels in hoofdstuk 2 van dit TAM-plan aan te merken als functieregels zijn de regels van het definitieve omgevingsplan die over functieregels gaan van toepassing. Onderdeel 3 van lid 1.2 maakt duidelijk dat de regels in hoofdstuk 1 en 2 van dit plan in samenhang gelezen moeten worden met de regels in het omgevingsplan zoals onder andere gesteld in hoofdstuk 1, hoofdstuk 4 en hoofdstuk 6. Onderdeel 4 van lid 1.2 bepaalt tot slot dat begrippen die in dit TAM-plan staan voorgaan op begrippen uit het omgevingsplan indien de begrippen van elkaar afwijken.

In lid 1.3 is verwoord wat in paragraaf 7.1 al is uitgelegd: de regels van dit plan treden in plaats van regels in het tijdelijke deel.

In lid 1.4 zijn de begrippen opgenomen die wel in dit plan, maar niet in het definitieve omgevingsplan

voorkomen of afwijken daarvan.

De standaardregels, zoals de wijze van meten, zijn niet in dit plan opgenomen, omdat die al in het definitieve omgevingsplan staan. Dat geldt ook voor het overgangsrecht.

7.3 Functies (hoofdstuk 2 van de regels)

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 2 Groen

Locaties met de functie Groen maken deel uit van de openbare ruimte. Deze functie is toegekend aan parken en aan ander groen dat een wezenlijk onderdeel is van de structuur van een wijk of gebied. In deze groenvoorzieningen is bewegen, ontmoeten en spelen in de open lucht vanzelfsprekend. Groenvoorzieningen dragen bij aan een gezond leefklimaat en vergroten de leefbaarheid van een wijk of gebied. Binnen de functie Groen is ook oppervlaktewater en sierwater toegestaan en er mogen voet- en fietspaden worden aangelegd en veldjes waar honden ongelijnd uitgelaten mogen worden.

Auto's horen niet thuis op een locatie met deze functie. Als er toch nieuwe parkeerplaatsen of uitritten nodig zijn, dan moet daarvoor een vergunningprocedure doorlopen worden of de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het aantasten van bomen is in strijd met het doel van de functie. De regel in lid 2.3, onder 4, maakt dat expliciet. Onderhoud aan bomen of het verwijderen van een zieke boom valt uiteraard niet onder deze regel.

De regel in lid 2.3, onder 5, verbiedt het aantasten van de biodiversiteit. Deze regel zorgt voor de bescherming die hoort bij het tweede deel van het doel van de functie dat in lid 2.1 is beschreven. Het is niet de bedoeling dat het normale gebruik van groen ook valt onder het verbod. Wat dat "normale gebruik" is, moet blijken uit de locatie. In een park kan een groepje luidruchtig spelende kinderen op sommige plekken heel normaal zijn, ook al zal dat de biodiversiteit van de fauna waarschijnlijk niet helpen. En op een plek waar geen publiek mag komen in verband met de natuurwaarden kan elke aanwezigheid van publiek onder het verbod vallen. Als er evenementen aangevraagd worden voor een locatie met de functie Groen, zal de aard van de locatie en de waarde voor de biodiversiteit bepalend zijn of het evenement valt onder "normaal gebruik". De gemeente werkt aan profielen voor evenementen. Bij het opstellen van die profielen wordt rekening gehouden met het doel van de functie Groen.

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

De openbare ruimte die niet de functie Groen, Water of een bijzondere verkeersfunctie heeft, krijgt de functie Verkeer - Verblijfsgebied. Daaronder vallen wegen, fiets- en voetpaden, pleinen, groenvoorzieningen en bouwwerken die bij de functie passen, zoals fietsenstallingen. Wegen met deze functie zijn vooral bedoeld voor het bestemmingsverkeer. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen over bijvoorbeeld geluidwerende voorzieningen (in artikel 4.38 van het Omgevingsplan gemeente Utrecht, versie 27 december 2024).

Voor standplaatsen gelden ook de regels die in de APV staan. Voor terrassen gelden de eisen die de horecaverordening stelt (in de versie van 2018: onder meer artikel 2 en 9) en het daarbij horende terrassenreglement.

Artikel 4 Wonen

De functie Wonen is toegekend aan percelen waarop alleen woningen staan. In lid 4.1 is vastgelegd waar een perceel met de functie wonen voor bedoeld is. Het doel is bepalend voor de vraag welke activiteiten bij deze functie passen en dus toegestaan zijn.

In lid 4.2 wordt concreet gemaakt welke activiteiten bij het wonen passen. Onder 1, 2 en 3 staat wat mag. Er mogen maximaal twintig zorgwoningen gerealiseerd worden.

Er zijn meer functies die het wonen toestaan. Daarom zijn in de regels van het omgevingsplan ook regels opgenomen die bij het gebruik van een woning horen, zoals een bedrijf-aan-huis, een bed-and-breakfast of mantelzorg. Zie hiervoor subparagraaf 6.2.1.2 Bijzonder gebruik van de woning van het omgevingsplan. Het bouwen van woningen is geregeld in hoofdstuk 4 van het omgevingsplan. In lijn met de Omgevingswet maken de regels onderscheid tussen de activiteit bouwen en andere activiteiten, bijvoorbeeld de activiteit in het gebouw. Het gevolg is dat een bouwer soms meerdere regels moet toepassen. Als het bouwen bijvoorbeeld een extra woning tot gevolg heeft, dan zijn ook de regels over nieuwe woningen van toepassing. Die staan bijvoorbeeld in artikel 4.14 van het omgevingsplan. Als voor het bouwen ook nog gegraven moet worden, dan zijn de regels in hoofdstuk 7 van het omgevingsplan misschien van toepassing. Graven is namelijk een andere activiteit.

7.4 De bruidsschatregels

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet maken de bruidsschatregels op grond van artikel 22.2 van de Omgevingswet van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De bruidsschatregels staan in hoofdstuk 22. In de bruidsschatregels staan bijvoorbeeld voormalige Rijksregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Bouwbesluit. De gemeenteraad is bevoegd om de bruidsschatregels te schrappen, te wijzigen of ongewijzigd over te nemen in het omgevingsplan. Inmiddels maakt een aantal voormalige bruidsschatregels onderdeel uit van het definitieve deel van het omgevingsplan. Voor deze bruidsschatregels is al een afweging gemaakt voor Utrecht om deze gewijzigd of ongewijzigd in het definitieve deel van het omgevingsplan over te zetten. Indien relevant gelden deze ook voor dit plangebied, bijvoorbeeld de regels over vergunningvrij bouwen. Daarnaast maakt een deel van de bruidsschat nog onderdeel uit van hoofdstuk 22. Ook deze regels zijn, voor zover relevant, voor dit plangebied van toepassing. Met deze ontwikkeling is het niet nodig om extra bruidsschatregels aan te passen. Er wordt, voor zoverre relevant, voldaan aan de bruidsschatregels zoals opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

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