

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Archimedeskwartier

Concept, november 2025

Gemeente Utrecht

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Archimedeskwartier

Concept, november 2025

Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep
Tanja Lazaridis, stedenbouw & landschap
Heleen Bults, stedenbouw & landschap
Vincent Peters, stedenbouw & landschap
Dimitri van Veen, mobiliteit
Nico van Selm, planeconomie
Marijke Weijnands, vastgoed
Thomas Nouws, milieu & duurzaamheid
Arjen Kratz, milieu & duurzaamheid
Inge Janssen, volksgezondheid
Frank Meijer, wonen
Luc Heestermans, economische zaken
Maarten Mesman, erfgoed
Hans Roelofs, water
Lisanne van Woerden, groen
Bonne Linthorst, communicatie
Christine Schneider, projectondersteuning

Projectmanagement
Linda Kuik
Annerieke Bilderbeek

Opdrachtgever
Hedzer Pathuis
Karin Sam Sin - Vos

Grafische realisatie
Ruimte/ S&L/ CAD-unit

Versiedatum
november 2025

Reproductiedatum
november 2025

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Colofon 4

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Ambitiedocument Rijnsweerd 7
1.4 Omgevingsvisie USP 2040 9
1.5 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de Stedenbouwvisie en Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen 9
1.6 Reconstructie Ring Utrecht 12
1.7 De Utrechtse aanpak 5e tranche 13

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 15

2.1 Eigendomssituatie 15
2.2 Omgevingsplan 15
2.3 Historie 15
2.4 Functies 16
2.5 Ruimtelijk 16
2.6 Verkeer 16
2.7 Groen en bomen 16
2.8 Gezonde leefomgeving en milieuaspecten 17

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten 19

3.1 Functies 19
3.2 Ruimtelijk 21
3.3 Verkeer en parkeren 26
3.4 Openbare ruimte en collectieve buitenruimte 30
3.5 Groen, water en ecologie 36
3.6 Duurzaamheid en energie 40
3.7 Gezonde leefomgeving 41

Hoofdstuk 4 Onderbouwing 43

4.1 Functies 43
4.2 Ruimtelijke opzet 48
4.3 Verkeer en parkeren 52
4.4 Openbare ruimte 56
4.5 Groen, water en ecologie 57
4.6 Duurzaamheid en gezonde verstedelijking 58

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid 61

5.1 Geluidhinder 61
5.2 Luchtkwaliteit en stikstofdepositie 61
5.3 Externe veiligheid 62
5.4 Bedrijven en milieuzonering 62
5.5 Archeologie en monumenten 63
5.6 Bodemkwaliteit 64
5.7 Water 66
5.8 Flora en fauna 66
5.9 Bomen 68
5.10 Kwaliteit van de leefomgeving 69
5.11 Kabels en leidingen 70

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 72

6.1 Economische uitvoerbaarheid 72
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 73
6.3 Technische uitvoerbaarheid 73

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces 74

7.1 Het gevolgde proces 74
7.2 Het gevolgde samenwerkingsproces 74
7.3 Enthousiasme, zorgen en vragen 75

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject 76

8.1 Participatieprocesproces 76
8.2 Planologisch juridisch proces 76
8.3 Planning 76
8.4 Vervolgstappen 76

Ligging plangebied



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voormalig onderwijsgebouw aan de Archimedeslaan 16 staat momenteel leeg. Eerder werd het gebruikt als tijdelijke huisvesting van onder andere studenten en daarvoor als lerarenopleiding. Nu ligt er een kans om een moderne, duurzame buurt met een fors aantal betaalbare woningen toe te voegen aan Utrecht Oost. De eigenaar van het leegstaande pand op deze locatie (Archimedeskwartier B.V., onderdeel van Kondor Wessels Projecten B.V.) heeft een plan om woningen en voorzieningen te realiseren, met een groene en autoluwe inrichting van de openbare ruimte. Deze ontwikkeling is in strijd met het geldende omgevingsplan. Gemeente en ontwikkelaar kwamen eind 2020 tot een Intentie- en plankostenovereenkomst voor herontwikkeling van het plangebied, deze afspraken zijn in 2025 verlengd en aangevuld. Er is gewerkt aan een plan dat aan de gemeentelijke eisen en ambities voldoet, financieel haalbaar is en kan voldoen aan de wettelijke geluid- en luchteisen van zowel het tracébesluit A12/A27, het Alternatief Ring Utrecht (ARU) als de in de huidige situatie. In dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) leggen we de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor deze ontwikkeling vast.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Rijnsweerd tussen het Utrecht Science Park (USP), de woonwijk Rijnsweerd, kantorenpark Rijnsweerd en het knooppunt Rijnsweerd. De begrenzingen van het plangebied bestaan uit de Archimedeslaan, de bermsloot langs het knooppunt A27-A28 en de bestaande bebouwing aan de Daltonlaan.

1.3 Ambitiedocument Rijnsweerd

Het plangebied is onderdeel van het Ambitiedocument Rijnsweerd (vastgesteld door het college in oktober 2018). In het document spreken de gemeente en de SKR (Stichting Kantorenpark Rijnsweerd) de ambitie uit om Rijnsweerd richting 2030 te laten uitgroeien tot één van de top-werkgebieden in de regio. Het gebied verandert van een ruimtelijk-economisch verouderd monofunctioneel kantorenpark naar een gemixt stedelijk woon- en werkgebied. Een schakel tussen de stad en het Utrecht Science Park (USP), waar je graag komt.

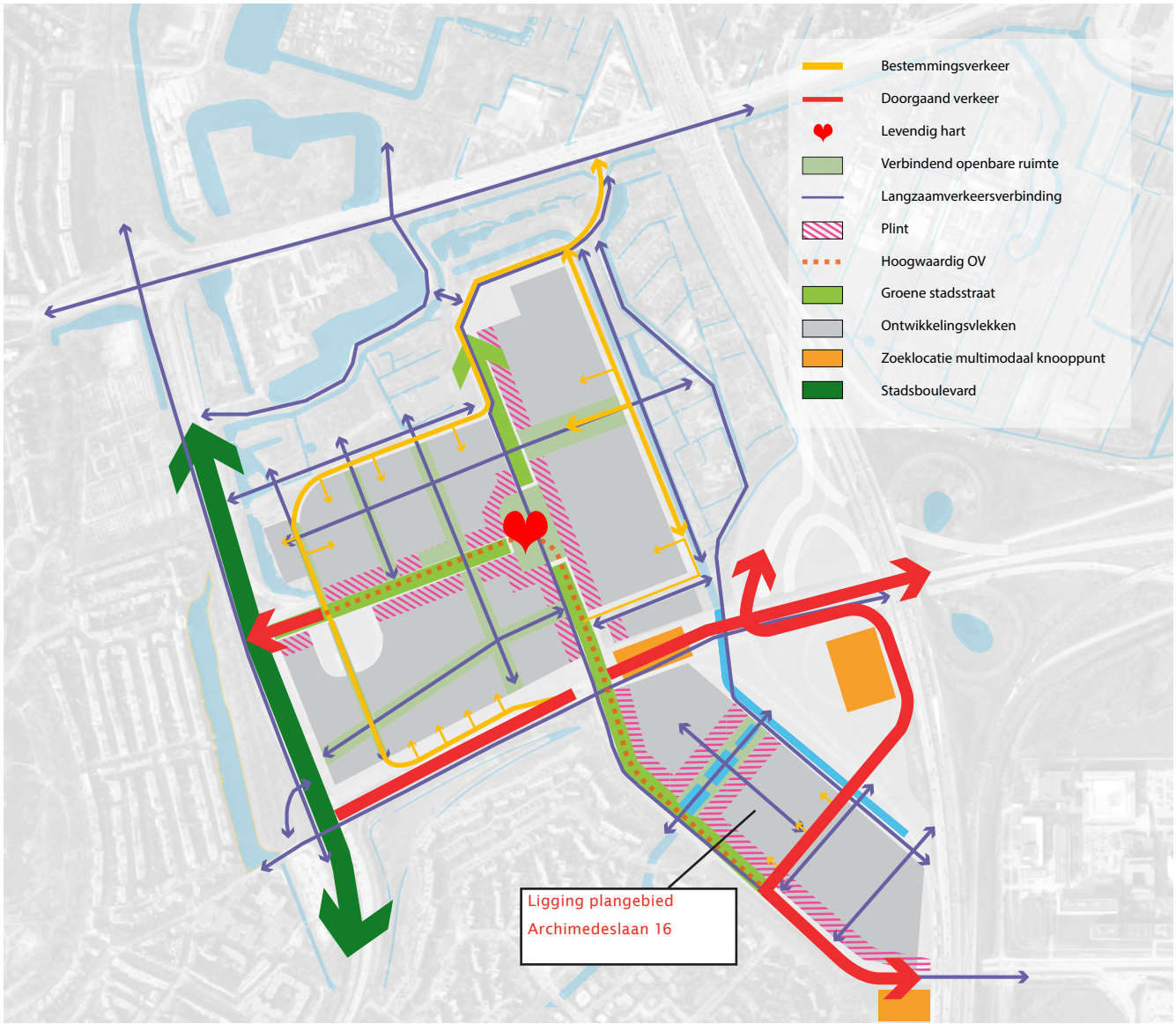


Huidige situatie



Vogelvlucht Archimedeslaan 16

Ambitiedocument Rijnsweerd: Essentiekaart



Hiervoor zijn vier belangrijke elementen gedefinieerd:

- Netwerk: een krachtig economisch netwerk van bedrijven en instituten.
- Verbinden: goede routes en een beter verkeerssysteem.
- Ontmoeten: in gebouwen en in een aantrekkelijke openbare ruimte.
- Mix: een mix van functies.

In dit SPvE staan concrete uitwerkingen van het Ambitiedocument voor het Archimedeskwartier, waaronder:

- Herkenbare stedelijke groenstructuren met de Archimedeslaan/Pythagoraslaan als centrale as die verbinding maakt met omliggende grotere groengebieden als Park Bloeyendaal en de Oostbroekselaan;
- Levendigheid op de begane grond van de gebouwen langs de hoofdroutes in het gebied met woningen, (flex)werkplekken en voorzieningen voor Rijnsweerd;
- Verdichting door toevoeging van woningen en voorzieningenwaarmee Rijnsweerd levendiger wordt, de ruimte beter wordt benut en er een mix van werken, wonen en voorzieningen ontstaat die hoort bij een duurzame en toekomstbestendige wijk.

Deze essenties van de nieuwe wijk zijn grafisch weergegeven op de 'essentiekaart'. Het plan voor het Archimedeskwartier past geheel binnen de essenties uit het ambitiedocument. Het maken van een groen-blauwe verbinding met Rijnsweerd Zuid en de route voor doorgaand verkeer zijn op een iets ander wijze in het plan vertaald dan op de essentiekaart is weergegeven. De levendige plint met voorzieningen bevindt zich zowel aan de Archimedeslaan als aan de toegangsweg van het gebied op de grens met het Daltoncluster.

1.4 Omgevingsvisie USP 2040

Het plangebied ligt dicht bij het USP. Voor het USP maakten we eerder de Omgevingsvisie USP 2040. Onderdeel van deze visie is dat het USP een belangrijk kenniscentrum blijft en dat we een aantrekkelijk campuspark realiseren. De visie gaat uit van groei van het aantal banen voor wetenschap gerelateerde bedrijven en het aantal woningen voor werknemers en studenten. Omdat het plangebied dichtbij USP ligt hebben de gebieden nauwe banden en bewoners zullen over en weer gebruikmaken van de openbare ruimte en voorzieningen. Voor de volgende onderwerpen is de samenhang extra belangrijk:

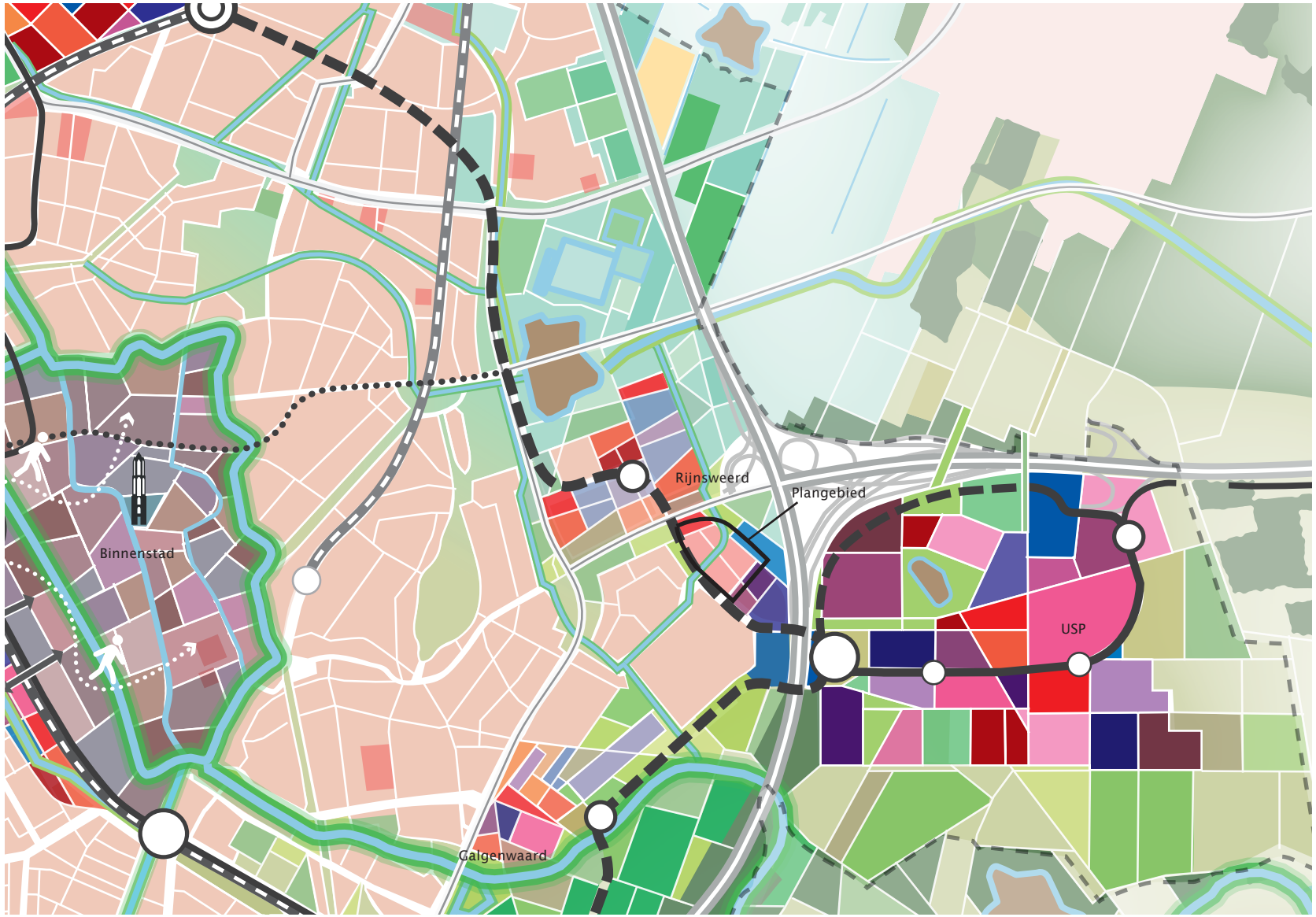
- In de Omgevingsvisie USP gaan we uit van het toevoegen van 4.000 extra arbeidsplaatsen en 4.000 extra inwoners, het realiseren van een grote of meerdere kleine parkeerhubs aan de westzijde van het USP in combinatie met een knip voor het autoverkeer op de Cambridgelaan en de Leuvenlaan. Dit betekent dat deze parkeerhub via de westzijde ontsloten zal worden. Op langere termijn (na realisatie van de vernieuwing van het knooppunt Rijnsweerd en een nieuwe snelweg) is het wellicht mogelijk om het verkeer van de parkeerhub rechtstreeks naar de snelweg te leiden. Hiervoor zijn in de Omgevingsvisie verschillende varianten getekend. Een variant loopt aan de oostzijde van het plangebied tussen het Archimedeskwartier en het Daltonpark. De precieze route en ontsluiting vraagt nog verdere studie. In dit SPvE is geen ruimte gereserveerd voor deze route binnen het plangebied.
- Wat betreft voorzieningen zullen de Archimedeslaan en het USP elkaar aanvullen en versterken. Inmiddels staat vast dat in beide gebieden een eigen full-service supermarkt levensvatbaar is. De overige voorzieningen in het plangebied zullen ook gericht zijn op bewoners en gebruikers van het USP en de woonwijk Rijnsweerd.

1.5 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, de Stedenbouwvisie en Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

Utrecht is relatief gezien de snelst groeiende stad van Nederland. De stad groeit in de komende twintig jaar van ruim 350.000 naar ongeveer 455.000 inwoners. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU), vastgesteld door de gemeenteraad in de zomer van 2021, staat beschreven dat we deze groei gaan opvangen door te verdichten in de stad en door in te zetten op gezonde en duurzame stedelijke ontwikkeling. Met de RSU 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.

Uitsnede kaart RSU 2040



Overal in Utrecht wil de gemeente dat woningen, werklocaties, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en groen dicht bij elkaar liggen, zodat inwoners er gemakkelijk en snel gebruik van kunnen maken. Om dat te bereiken kiest de gemeente ervoor om de groei van de stad te concentreren op een aantal plekken, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd (hoogstedelijk, hoge dichtheden). Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum, naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen, openbaar vervoer en groen. Het Archimedeskwartier is onderdeel van het stedelijk knooppunt Rijnsweerd en het USP en biedt een mooie kans op verdichting en vergroening tegelijk.

Opgaven/ontwikkelingen vanuit de RSU voor de locatie Archimedeskwartier:

- Balans tussen mengen van functies en kwaliteiten van het gebied behouden.
- Kleinschalige verdichting in de bestaande woonbuurten, grootschaligere (niet massaal) verdichting in de grotere ontwikkel-/transformatiegebieden. Deze verdichting wordt onder andere gerealiseerd door meervoudig ruimtegebruik en het stapelen van functies.
- Verbinden van de stad en het omliggende landschap en toegankelijk maken van afgesloten gebieden.
- Transitie openbare ruimte: minder ruimte voor autoverkeer, meer ruimte voor voetganger, fietser, OV en groen, spreiding fietsverkeer. (Dichtbebouwde) buurten vergroenen, klimaatadaptief maken en ruimte maken voor ontmoeting en verblijf.
- Ontwikkelen nieuwe verbindingen tussen buurten en wijken om sociale verdeeldheid tegen te gaan.

Visie Stedenbouw 2040, Ruimtelijke kwaliteit in de 10 minutenstad (2025)

Tot 2040 wordt het aantal woningen en werkplekken in Utrecht met circa 30% vergroot. In een verdichtende stad is het behouden en versterken van kwaliteit en leefbaarheid van groot belang.
De Visie Stedenbouw 2040 (vastgesteld door de gemeenteraad in 2025) geeft antwoord op de vraag hoe Utrecht kan blijven groeien met meer woningen, werkgelegenheid en (groen)voorzieningen en tegelijkertijd een prettige stad blijft waar inwoners en andere gebruikers op hun gemak zijn. Utrecht ontwikkelt zich niet alleen voor de toekomstige Utrechter, maar ook voor de huidige Utrechtse inwoners en ondernemers.

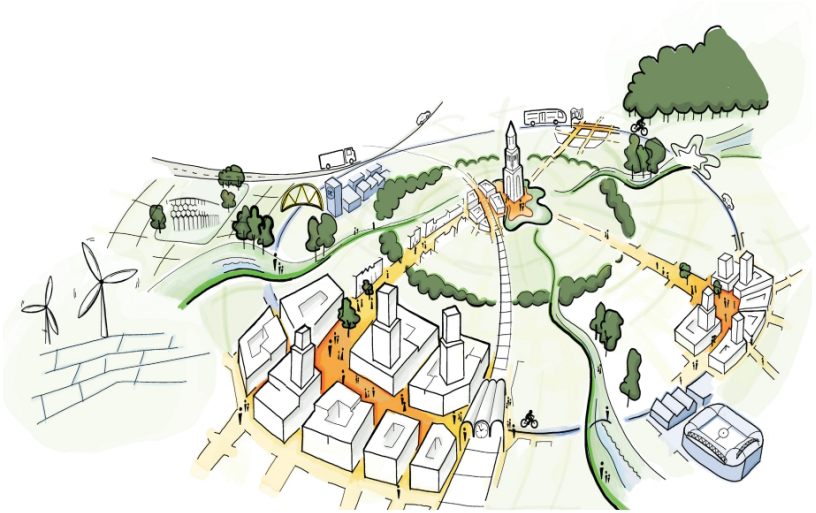
De belangrijkste uitgangspunten die in de Stedenbouwvisie verder zijn uitgewerkt:

- Ruimte voor gemeenschappen
- Stedenbouw met een menselijke maat
- Zachte overgang publiek-privé
- Een excellente plint
- Buurten nodigen uit om te lopen
- Een uitnodigende openbare ruimte
- Gevarieerd en verbonden groenblauw
- Een aangenaam microklimaat
- Ruimte voor het onverwachte
- Meervoudig ruimtegebruik
- Een toekomstbestendig gebouw
- Hoogbouw met een menselijke maat

Het plan voor de ontwikkeling van het Archimedeskwartier is opgesteld met deze uitgangspunten.

Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen

Gezond stedelijk leven is een beleidsbrede ambitie van de gemeente Utrecht. De gezondheidsnota “Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024-2027” is onderdeel van de omgevingsvisie van de gemeente Utrecht. De ambitie van de nota is dat in 2040 de gezondheidsverschillen in Utrecht tussen de laagste en hoogste sociaaleconomische groepen met 30% zijn afgenomen. Gezonde leefomgeving is één van de 6 thema’s waarop wordt ingezet om dit te bereiken. Een gezonde leefomgeving is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, dat de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en dat de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt.



Zonering rust en reuring, afbeelding stedenbouwvisie

Ook binnen het plangebied is gezonde en duurzame verstedelijking uitgangspunt van het planproces. Het plangebied is gelegen ten oosten van het centrum van Utrecht en wordt omsloten door de rijkswegen A27 en A28. Een groot deel ligt binnen 300 meter van een snelweg. Dit heeft effecten op de lucht- en geluidskwaliteit en is daarom geen optimaal gezonde plek om te wonen. In de stedenbouwkundige opzet is zoveel als mogelijk geanticipeerd op de omgeving. We nemen op deze plek aanvullende maatregelen om de gezondheid van de toekomstige bewoners zoveel mogelijk te bevorderen.

1.6 Reconstructie Ring Utrecht

Het plangebied van Archimedeskwartier grenst aan knooppunt Rijnsweerd, het klaverblad waar de A27 en de A28 elkaar kruisen. Dit knooppunt is onderdeel van het 'Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht'. Een plan waarmee het Rijk de snelwegen veiliger wil maken en de bereikbaarheid en de leefbaarheid van de regio wil vergroten. Onderdeel van de aanpassing aan het knooppunt Rijnsweerd is dat de zogenoemde 'Varkensboog' verdwijnt. De snelweg zou hierdoor een stuk verder weg komen te liggen van het Archimedeskwartier, wat gunstig is ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit.



Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen (RSU 2040)

In 2019 zette de Raad van State vanwege de stikstofproblematiek een streep door het plan. Omdat er bovendien maatschappelijke weerstand is tegen het plan, mochten de gemeente Utrecht en provincie Utrecht samen aan een alternatief plan werken. Dit plan wordt het Alternatief Ring Utrecht genoemd, kortweg ARU. Het alternatieve plan is door de minister van I&W echter niet als 'gelijkwaardig' beoordeeld waardoor het lopende besluitvormingsproces bij de Raad van State wordt voortgezet. Het huidige, vastgestelde, Tracébesluit Ring Utrecht blijft daarmee het uitgangspunt.

Op 30 april 2025 heeft Raad van State een tussenuitspraak gedaan over het Tracébesluit. Dat betekent dat er nog altijd geen eindoordeel is van de Raad van State en betekent eveneens dat het op dit moment nog niet duidelijk is of de rijkswegen A12, A27 en A28 rondom Utrecht verbreed kunnen worden. Om niet afhankelijk te zijn van de mogelijk langdurige besluitvorming over het Tracébesluit/ARU, is een plan voor ontwikkeling van het Archimedeskwartier opgesteld dat past binnen de wettelijke en gemeentelijke eisen rondom geluid en lucht, ongeacht de vormgeving van knooppunt Rijnsweerd. De huidige vormgeving, waarbij de snelweg het dichtst bij het plangebied ligt, geldt daarbij als de 'worst case'.

Voor meer informatie over het Tracébesluit zie: https://www.rijkswaterstaat.nl/wegen/projectenoverzicht/a27-a12-aanpassing-ring-utrecht.

1.7 De Utrechtse aanpak 5e tranche

Voor een haalbaar plan zijn drie maatregelen nodig die een afwijking zijn van het woonbeleid: de afmetingen van de studentenwoningen en de woningen in het middensegment en afspraken over de middenhuur woningen. Voor deze afwijkingen is een raadsbesluit gevraagd bij Utrechtse Aanpak 5e tranche maatregelen op gang houden woningbouw.

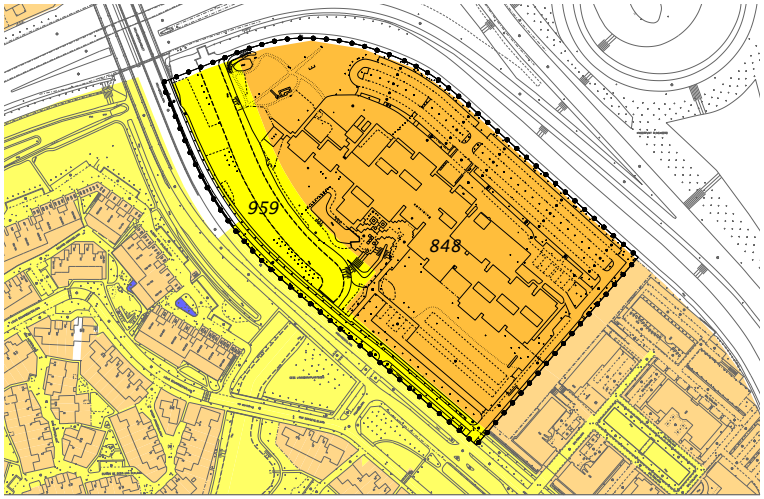
De genoemde afwijkingen zijn onderdeel van het nieuwe woonbeleid dat de gemeenteraad in juni 2025 heeft vastgesteld.

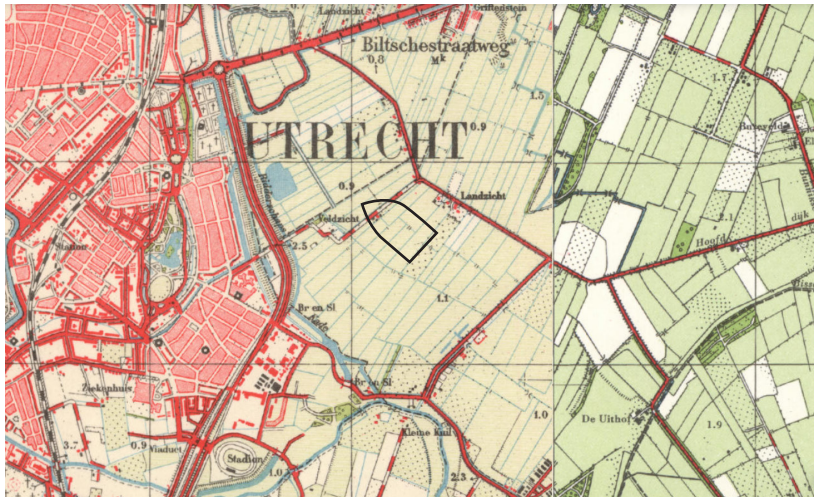


Varkensbocht huidige situatie (rood) en nieuwe situatie Tracébesluit (blauw) t.o.v. het plangebied Archimedeskwartier

Eigendomskaart

- Plangrens
- Stadsbedrijven / Gemeente Utrecht
- Zakelijk erfpacht

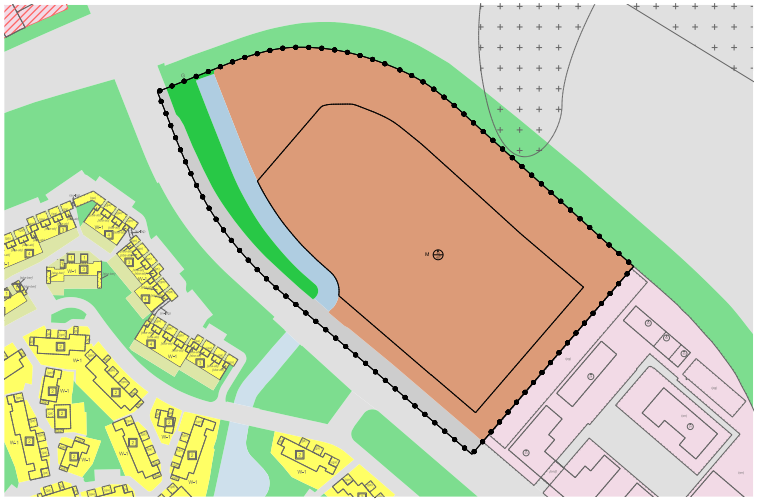


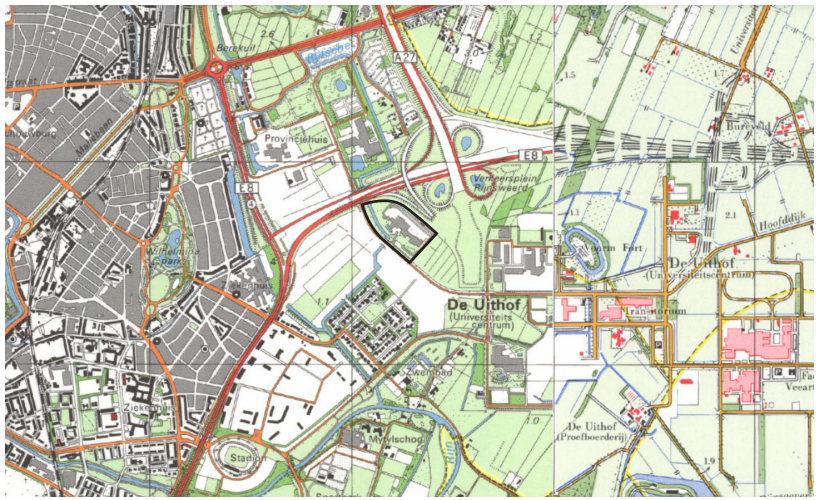


Uitsnede militaire kaart ca. 1875, met o.a. Fort Vossegat, Fort de Bilt, Fort Rijnauwen en de Hoofddijk (Utrechts Archief)

Vigerende omgevings-plankaaart

- Plangrens
- Maatschappelijk
- Water
- Groen
- Verkeer
- Bouwvlak
- 24 / 65% Bouwhoogte en percentage





Kaart uit eind jaren ‘70 met projectie van Knooppunt Rijnsweerd dwars over de toenmalige dijken en wegenstructuur, en met de eerste bouwactiviteiten op de Uithof en woonwijk Rijnsweerd (Kadaster Apeldoorn)

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

Het plangebied Archimedeskwartier bestaat uit twee kadastrale percelen, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie N nummer 959 (gedeeltelijk) ter grootte van 10.262 m2 dat eigendom is van gemeente Utrecht, en het perceel met nummer 848 ter grootte van 45.400 m2 dat is geheel door de gemeente Utrecht in erfpacht is uitgegeven (eeuwigdurend afgekocht onder algemene voorwaarden AV89) aan Archimedeskwartier B.V. De Archimedeslaan (inclusief de parallel aan de Archimedeslaan lopende bestaande watergang) is eveneens gemeentelijk eigendom. De huidige bebouwing op Archimedeskwartier staat op dit moment leeg.

Bij de uitgifte van de erfpacht is het volgende bepaald omtrent de (privaatrechtelijke) bestemming: *Het in erfpacht uit te geven terrein is bestemd voor het stichten en in standhouden van een scholencomplex met toe- en aanbehoren*

2.2 Omgevingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Rijnsweerd, Maarschalkerweerd (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013), dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Utrecht. Archimedeskwartier heeft de bestemming “Maatschappelijk”, met een maximale bouwhoogte van 24 meter en een bouwvlak waarvan 65% bebouwd mag worden. Het openbare gebied is bestemd als “Verkeer”, “Groen” en “Water”. De voorgenomen ontwikkeling (met onder andere wonen, detailhandel en een gezondheidscentrum), met uitzondering van maatschappelijke voorzieningen) past niet in het omgevingsplan. Een omgevingsplanwijziging of omgevingsvergunning(en) voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is noodzakelijk om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de nieuwe ontwikkeling (waaronder de supermarkt) zijn de bruidsschatregels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan ook van belang.

2.3 Historie

Het plangebied lag tot de 12de eeuw in een moerassige omgeving. Na de afdamming van de Kromme Rijn in 1222 werd dit gebied gaandeweg ontgonnen voor agrarisch gebruik. De Hoofddijk was daarbij een belangrijke ontginningsbasis. Tot de aanleg van Knooppunt Rijnsweerd liep deze dijk, met een aantal knikken, helemaal van Buitenplaats Oostbroek noordwestwaarts tot iets voorbij de huidige Marnixbrug over de Vecht. Het plangebied en omgeving kenmerkte zich eeuwenlang als een typisch cultuurlandschap, met een paar over het landschap verspreide boerderijen en een slotenpatroon met relatief brede verkaveling in een lichte waaiervorm.

Begin twintigste eeuw kreeg het gebied naast het agrarische gebruik ook een functie in de verdediging van de ‘Vesting Holland’. Als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) kon het gebied onder water worden gezet (geïnundeerd) om de vijand uit het oosten tegen te houden. Ook lag het gebied in de overlappende derde verboden kringen (600m-1.000m) van Fort de Bilt en het grotendeels verdwenen Fort Vossegat. In de verboden kringen golden wettelijke bouwbeperkingen om het schootsveld rondom de forten zo vrij mogelijk te houden. Na de aanleg van een tweede fortenring, met onder andere Fort Rijnauwen en Fort Hoofddijk, kwam het plangebied te liggen in het (onveilige) gebied tussen de eerste en tweede fortenring van de Kraag van Utrecht in. De Hoofddijk was een belangrijke toegangsweg (acces) door het inundatiegebied heen, dat werd verdedigd door Fort Hoofddijk.
De Kringenwet gold tot eind jaren 50. Pas daarna kon Utrecht haar stedelijk gebied oostwaarts uitbreiden. Ten oosten van het plangebied werd vanaf de jaren zestig de Uithof (nu Utrecht Science Park) aangelegd, ten noorden bedrijvenpark Rijnsweerd, ten zuidwesten de woonwijk Rijnsweerd, en in het plangebied zelf het gebouwencomplex van de Stichting Opleiding Leraren (SOL). In dezelfde periode werd nabij het plangebied het grootschalige Knooppunt Rijnsweerd aangelegd, inclusief de bijbehorende snelwegen A28 en A27.

Al deze ontwikkelingen zijn grotendeels als een autonome, nieuwe laag over het bestaande verkavelde landschap heen gelegd. Daarbij zijn het oorspronkelijke slotenpatroon en de landelijke dijken- en wegenstructuur in en om het plangebied, waaronder de Hoofddijk, grotendeels uitgewist. De rooilijn van het gebouwencomplex van de SOL volgde wel nog grofweg de oriëntatie van de Hoofddijk en oorspronkelijke verkaveling. Maar verder verdween binnen het plangebied dus vrijwel iedere beleefbare referentie aan de geschiedenis als agrarisch gebied en als inundatiekom nabij diverse forten van de NHW.

De waterloop parallel gelegen aan de Archimedeslaan (genaamd AMEV rivier, een zijtak van de Kromme Rijn) is destijds mee ontworpen met het stedenbouwkundigplan voor Rijnsweerd, en heeft dus ook geen cultuurhistorische relatie met het oorspronkelijke agrarische landschap of de NHW.

2.4 Functies

Het pand aan de Archimedeslaan is een voormalig schoolgebouw van de lerarenopleiding van de Hogeschool Utrecht. Daarna werd het tijdelijk gebruikt als tijdelijke studentenhuisvesting en atelierruimtes. Nu staat het gebouw leeg en is het terrein en het aanwezige groen niet toegankelijk. Het terrein is voorzien van bewaking om oneigenlijk gebruik te voorkomen en wordt tijdelijk gebruikt als oefenlocatie voor onder meer douane en politie.

2.5 Ruimtelijk

Het huidige pand aan de Archimedeskwartier is een langgerekt gebouw bestaande uit bouwvolumes variërend in hoogte van één tot vijf bouwlagen (exclusief kelder). Op het terrein staan veel bomen. Aan de westzijde loopt tussen het terrein en de Archimedeslaan een brede watergang (zijtak van de Kromme Rijn). Deze watergang loopt door richting woonwijk Rijnsweerd en het kantorenpark aan de noordzijde van de A28. Ook langs de snelweg wordt de begrenzing gevormd door water in de vorm van een bermsloot. Aangrenzend ligt een cluster van kantoorgebouwen rondom de Daltonlaan, ook wel ‘Daltonpark’ genoemd. Er zijn op dit moment geen adressen met voordeuren aan de Archimedeslaan. Ter hoogte van de westzijde van het plangebied kruist de Archimedeslaan de A28 ongelijkvloers door middel van een viaduct. Aan de oostzijde, tussen het plangebied en de Daltonpark, ligt een eigen weg die momenteel fungeert als toegangsweg tot het perceel. Deze weg leidt naar het parkeerterrein aan de achterzijde van het gebouw met ruimte voor circa 400 auto’s. Het naastgelegen Daltonpark beschikt over een eigen aansluiting op de Archimedeslaan.

2.6 Verkeer

Het plangebied ligt aan de Archimedeslaan, een van de drie hoofdontsluitingen van het USP. Ten zuiden van de Archimedeslaan ligt de woonwijk Rijnsweerd Zuid. De Archimedeslaan heeft een breed profiel met autoverkeer aan de zuidzijde, een vrijliggende busbaan, een enkelzijdig in twee richtingen bereden fietspad en voetpad aan de noordzijde. Via het USP of via de Waterlinieweg ligt het snelwegennet (A27/A28) onder handbereik, terwijl ook de ligging ten opzichte van het openbaar vervoer zeer gunstig is. Het plangebied grenst aan een bushalte op de vrijliggende busbaan met hoogfrequent busverkeer richting USP, stadscentrum en regio.

2.7 Groen en bomen

De Archimedeslaan wordt aan beide zijden omgeven door groen en bomen. In het plangebied staan in totaal 366 bomen. De bomen langs de Archimedeslaan samen met de onderliggende berm maken deel uit van de Stedelijke Groenstructuur. Langs de watergang aan de noordzijde van het plangebied en de toegangsweg staat een bomenrij van voornamelijk grote zomereiken. Langs de noordoostoever van de Kromme Rijn staan verschillende soorten als wilgen, esdoorn en zwarte elzen. In de beplanting en de open delen is een zeer grote ruigte aanwezig door het beperkte onderhoud. Op het parkeerterrein aan de achterzijde van het bestaande gebouw staan tussen



Vogelvlucht Archmedeslaan met ligging aan snelweg

de parkeerplaatsen 43 platanen van goede conditie. Om het huidige gebouw heen staan verschillende solitaire bomen en kleine groepjes met bomen van verschillende boomsoorten als populieren, abelen, lindes en esdoorns.

2.8 Gezonde leefomgeving en milieuaspecten

Het plangebied is momenteel een afgesloten plek waar geen mensen wonen en geen voorzieningen zijn. Een transformatie is nodig om van het gebied een gezonde woonwijk te maken met bijbehorende functies. Door de ligging tussen de snelweg en de Archimedeslaan is er extra aandacht nodig op het gebied van luchtkwaliteit, geluid en ontsluiting om te komen tot een gezond leefmilieu waarin wordt voldaan aan de wettelijke en gemeentelijke geluidseisen en de EU-grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de ondergrond bevinden zich diverse ondergrondse leidingen, zoals een hogedruk gasleiding waar rekening mee moet worden gehouden bij planning en uitvoering.



Bomenrij langs Archimedeslaan



Bebouwing Archimedeslaan 16

Uitgangspuntenkaart

- Projectgrens
- Type bebouwing: wand
  Gem. 12 bouwlagen, max. 14
- Type bebouwing: stadsstraat
  Gem. 10 bouwlagen, max. 12
- Type bebouwing: open stadsblokken
  Gem. 8 bouwlagen, max.10
- Type bebouwing: alzijdige blokken in het groen
  Gem. 6 bouwlagen, max. 7
- Publiek gerichte voorzieningen op bg in plint, in % van m2 vloeroppervlakte
- Verplichte rooilijn
- Uiterste rooilijn (n.t.b.)
- Flexibele rooilijn
- Flexibel bouwvlak
- Hoogteaccent
- 'Private' zone woningen (n.t.b.)
- Water bestaand
- Water nieuw (indicatief, plas-dras)
- Groen en verblijf; voetgangersgebied,
  fietsen toegestaan (inrichting n.t.b.)
- Verkeer, groen en verblijf (inrichting n.t.b.)
- Gebouwd parkeren met groen dak (n.t.b.),
  incl. max. aantal bouwlagen
- In-/uitrit gebied en parkeergarage
- Auto- en langzaam verkeersroute (indicatief)
- Fietsroute (indicatief)
- Langzaam verkeer verbinding, te onderzoeken
- Onderdoorgang, minimaal 2 (indicatief)
- Minimale maat tussen bebouwing
- Gewenste hoofdentreezijde (indicatief)
- Cruciale plekken voor ontmoeting



Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

In dit hoofdstuk benoemen we de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Archimedeskwartier. Het hoofddoel is dat de ontwikkeling van het gebied past binnen de ambities van de RSU 2040: het realiseren van een levendig gebied met woningen en voorzieningen dat aansluit op het USP waar veel ruimte is voor ontmoeting. De uitgangspunten zijn verbeeld op de uitgangspuntenkaart. In hoofdstuk 4 staat de onderbouwing van de uitgangspunten.

3.1 Functies

Hoofddoel is een mix van programma, die bijdraagt aan het kenniscentrum USP/Rijnsweerd en de identiteit van Rijnsweerd.

Wonen

Hoewel er al een intentiedocument was van ruim voor de vaststelling van de beleidsnota Wonen (2025), wordt binnen de marges van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid in afstemming met de ontwikkelaar geprobeerd om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het nieuwe beleid.

In de beleidsnota Wonen (2025) is het uitgangspunt bij projecten 40% sociaal en 35% middensegment. Samen valt dat onder 75% betaalbaar. In het Archimedeskwartier wordt dat ingevuld door woningen in verschillende segmenten: studentenkamers, sociale huurwoningen, woningen in het middensegment en vrije sector huur- en koopwoningen. Alle woningen moeten rolstoelbezoekbaar zijn.

In totaal kunnen ongeveer 1.610 wooneenheden worden gerealiseerd, waarvan circa 600 (on)zelfstandige studenteneenheden (37%), circa 303 reguliere sociale huurwoningen (19%), circa 388 woningen in het middensegment (24%) en circa 319 woningen in de vrije sector (20%). Exclusief studentenwoningen is het aandeel sociale huurwoningen 30% en middensegment 38%. De gewenste verhouding en voorwaarden van de verschillende categorieën zijn hieronder verder uitgewerkt.

Sociale huur: studenten

- De huurprijs van alle studenteneenheden dient vastgesteld te worden conform het woningwaarderingsstelsel (WWSO) en liggen onder de eerste aftoppingsgrens en bij voorkeur onder de kwaliteitskortingsgrens.
- Uitgangspunt is om circa 600 onzelfstandige studenteneenheden te realiseren. Dit is ook het uitgangspunt van de Nota Wonen (2025): bij studentenhuisvesting waar mogelijk 100% onzelfstandige eenheden. Echter, als het om (exploitatie)-technische redenen noodzakelijk is om ook zelfstandige studenteneenheden toe te voegen, dan kan dat, maar wel tot een maximum van 30% van alle studenteneenheden (dus circa 180 van de 600 studenteneenheden kan dan zelfstandig zijn).
- De minimale oppervlakte van de onzelfstandige studenteneenheden is 12m2 GBO + circa 3 m2 GBO voor gemeenschappelijke ruimte.
- Voor de eventuele zelfstandige eenheden geldt het WWS als basis voor de huurprijs, met een maximum tot de eerste aftoppingsgrens; en zijn minimaal 19 m2 GBO, met 1-2 m2 gemeenschappelijke ruimte per eenheid.
- Er mag bij de toewijzing van de studenteneenheden geen selectie plaatsvinden op basis van leeftijd.
- De servicekosten mogen alleen bestaan uit componenten waarvoor daadwerkelijk gebruik van wordt gemaakt wordt (‘pay-per-use’). In de huurovereenkomst mag geen verplichting worden opgenomen met betrekking tot het gebruik van aanvullende services.
- De studenteneenheden dienen minimaal 25 jaar geëxploiteerd te worden door een toegelaten instelling, waarbij gebruik gemaakt moet worden van campuscontracten of vergelijkbare contracten. Campuscontracten zijn tijdelijke huurcontracten voor studenten en promovendi.
- Circa 30 studenteneenheden worden gericht geadverteerd op jonge talentvolle (sub-)topsporters met waarde voor de stad, in de leeftijd tussen 17 en 30 jaar. De bepaling van deze groep vindt plaats vin samenwerking met Sport Utrecht. Dit betekent niet dat deze studenten meer kans krijgen op het vinden van een woonplek dan andere studenten, maar wel dat ze meer kans krijgen om geclusterd samen te gaan wonen.



Studentenwoning (Erik Karst Fotografie)



Referentie supermarkt in stedelijk blok

Sociale huur: regulier

- De sociale huurwoningen dienen minimaal 25 jaar te worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling.
- Als de sociale huurwoningen een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen hebben, dan moet de oppervlakte minimaal 50 m2 GBO zijn.
- Onderzocht wordt of een deel van de sociale huurwoningen met voorrang kan worden aangeboden aan senioren uit de buurt.

Middensegment

Circa 24% (388 woningen) van het totale woonprogramma (inclusief studentenwoningen) moet passen binnen het middensegment. Dit bestaat uit een mix van middenhuur en betaalbare koop. Dat wil zeggen:

- Deze middenhuurwoningen moeten voldoen aan de landelijke wet betaalbare huur plus de uitgangspunten zoals verwoord in de beleidsnota wonen (2025) op pagina 41-43. Zo is de zonering voor deze woningen zone B, nieuw hoogstedelijk. Dat betekent een minimale oppervlakte van 40 m2 GBO voor de middenhuurwoningen. Ook is de gemiddelde oppervlakte van de middenhuurwoningen groter dan 50 m2 GBO. Toewijzing vindt plaats op basis van de dan geldende huisvestingsverordening Onderzocht wordt of een deel van de middenhuurwoningen met voorrang kan worden aangeboden aan senioren uit de buurt.

en/of

- Betaalbare koopwoningen. Koopwoningen met een maximale verkoopprijs (vrij op naam) conform de beleidsmatige betaalbaarheidsgrens van het Rijk (Besluit Woningbouwimpuls 2020) die in 2025 (prijspeil) EUR 405.000,00 bedraagt, met afspraken over het bij dit prijsplafond horende opleverniveau (inclusief minimaal keuken, badkamer en toilet). Gezien de zonering in gebied B, geldt een minimale oppervlakte van 40m2 GBO. Toewijzing vindt plaats op basis van de dan geldende huisvestingsverordening. Ook wordt een anti speculatiebeding opgenomen en er geldt een zelfbewoningsplicht.
- Uitgangspunt voor de % verdeling van de middenhuur en betaalbare koop is minimaal 50 % middenhuur.
- In aanloop naar het moment dat de woningen uit het middensegment in de verhuur cq, verkoop gaan, wordt onderzocht in hoeverre de op dat moment geldende huisvestingsverordening ruimte biedt om voorrang te geven aan senioren, al dan niet uit de buurt.

Vrije sector

- Voor koopwoningen in de vrije sector tot en met de grens van de opkoopbescherming (2024: 565.000 euro) wordt ook een anti speculatiebeding opgenomen (het is niet toegestaan de woning binnen een bepaalde periode te verkopen zonder toestemming van de gemeente) en een zelfbewoningsplicht (de woning mag alleen gekocht worden met de bedoeling om die zelf te gaan bewonen in een nader te bepalen periode na het moment van inschrijving van Koper in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres.

Commercieel en maatschappelijk programma

In een nieuwe buurt met 1.600 woningen zijn een goed voorzieningenniveau en fijne ontmoetingsplekken, inpandig en in de buitenruimte, essentieel. De huidige en toekomstige inwoners en gebruikers van Rijnsweerd en USP hebben baat bij meer voorzieningen waar zij terecht kunnen voor de dagelijks benodigde boodschappen, goederen en diensten. De volgende onderdelen zijn daarom een onlosmakelijk onderdeel van het plan.

- Detailhandel, horeca, leisure en commerciële dienstverlening van ca. 4.250 m2 bvo. Dit bestaat onder andere uit:
  - Ca. 3.000m2 bvo detailhandel;
    - waaronder een full service supermarkt van maximaal 2.000m² bvo
    - maximaal 1.000m2 bvo detailhandel in de niet-dagelijkse sector.
  - Horeca: tot ca. 500 m² bvo, passend binnen de geldende kaders van het horecabeleid. Meer is mogelijk indien dit de voorzieningenstructuur van Rijnsweerd/USP aantoonbaar versterkt en de marktbehoefte onderbouwd is.
  - Commerciële dienstverlening: tot ca. 500 m2 bvo (zoals een kapper, uitzendbureau, reparatiediensten, pakketpunt).
  - Overige leisure: maximaal 500 m2 bvo (zoals een sportschool etc.).
- Maatschappelijke voorzieningen, lichte bedrijvigheid passend in een woonomgeving (categorie A en B1), zoals: een gezondheidscentrum (van ca. 700-1.200 m2 BVO dat ruimte biedt aan bijvoorbeeld huisarts, apotheek, fysiotherapie) en (werk)ruimtes voor starters. De maatschappelijke voorzieningen maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van het aantal m2 bvo commercieel.
- Als aanvulling op het woonprogramma wordt in de volgende fase onderzocht welke gemeenschappelijke ruimtes en/of voorzieningen nodig zijn om ontmoeting en sociale samenhang te bevorderen. Denk hierbij enerzijds aan leefgalerijen en brede entree's voor het stimuleren van dagelijkse ontmoeting en anderzijds aan gemeenschappelijke ruimtes of woonkamers in het plangebied die gebruikt kunnen worden voor het organiseren van sociale activiteiten.
- De niet-woonfuncties liggen op de begane grond aan publieke routes, zie ook 3.2 levendige plinten.

3.2 Ruimtelijk

Hoofddoel is het maken van een gezond en levendig woonmilieu in hoge dichtheid dat goed is verbonden met de omgeving. Zie voor de uitgangspunten ook de uitgangspuntenkaart.

Hoofdopzet en hoogte bebouwing

- De hoofdopzet van het gebied bestaat uit een wand van bebouwing met hoogteaccenten langs de snelweg, stadsstraat bebouwing langs de Archimedeslaan en de nieuwe ontsluitingsweg, half open bouwblokken aan het Daltoncluster en aan de noordzijde van het plangebied en losstaande bebouwing in het middengebied.
- Het gebied wordt uitnodigend en doorwaadbaar, en vormt een waardevolle aanvulling voor de omliggende buurten.
- Bebouwing is alleen mogelijk in de bouwvlakken. Voor een goede inpassing kan een (kleine) afwijking van de bouwblokken worden toegestaan mits dit niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van het plan als geheel.
- Voor de losstaande bebouwing in het middengebied is een flexibel bouwvlak opgenomen. De exacte ligging en afmeting van deze bouwvlakken wordt in het vervolg (stedenbouwkundig plan) vastgelegd. Het bebouwd oppervlak en de korrelgrootte van de losstaande bebouwing dient hierbij niet groter te worden dan in de uitgangspuntenkaart.
- De gemiddelde en maximale bouwhoogte per type bebouwing is aangegeven op de uitgangspuntenkaart. De hoogte van de accenten ligt vast. De torens maken onderdeel uit van een stedenbouwkundig ensemble waarin gestreefd wordt naar een compositie van torens met

Schema levendige en aantrekkelijke plinten

- Levendige plinten
- Aantrekkelijke plinten
- Onderdoorgang, minimaal 2 (indicatief)





Levendige plint

verschillende hoogtes. Hoogbouw heeft een bredere stedelijke laag (een groter volume of een bouwblok) en staat niet op zichzelf.

- Alle bebouwing is alzijdig en heeft ramen rondom.
- Parkeren wordt opgelost in bovengrondse parkeergarages die ingepast zijn in bouwblokken. Het dak van de parkeergarage wordt ingericht als collectieve buitenruimte bestemd voor bewoners, met zoveel mogelijk groen. Het dak heeft voldoende gronddekking voor een groene inrichting met vaste planten, heesters en op enkele plekken bomen. De parkeergarages worden waar mogelijk en vanuit beeldkwaliteit gewenst afgezoomd met woningen en voorzieningen. Zie hiervoor ook de uitgangspuntenkaart.
- Tussen het park en de openbare ruimte aan de zijde van de snelweg worden aantrekkelijke onderdoorgangen gerealiseerd. De afmetingen hiervan zorgen voor uitnodigende en sociaal veilige onderdoorgangen maar ook dat geluid van de snelweg niet het plangebied in komt. De zijkanten onder de doorgang op de begane grond zijn geen blinde gevels, maar er is direct zicht vanuit de bebouwing op de onderdoorgang. Bij voorkeur worden hier levendige collectieve voorzieningen gesitueerd (zoals bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte of een entree).

Plinten

- In het gebied wordt onderscheid gemaakt tussen levendige plinten en aantrekkelijke plinten. Een levendige plint vergroot de verblijfskwaliteit, sociale veiligheid en levendigheid op straatniveau. Levendige plinten dragen actief bij aan de beleving van de openbare ruimte, doordat deze transparant, toegankelijk en uitnodigend zijn. Hier bevinden zich de functies met een open karakter zoals de supermarkt, de horeca en de voorzieningen, die interactie tussen binnen en buiten stimuleren.
- Aantrekkelijke plinten dragen bij aan een prettige en uitnodigende straatbeleving. Dit wordt bereikt door een zorgvuldige inrichting van gevels met voldoende transparantie (zoals ramen en entrees), een menselijke maat en hoogwaardige materialen. Ook een goede overgang tussen privé en publiek domein, draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de plint.

- De maat en schaal van de bebouwing zorgt voor een prettige beleving op straatniveau en draagt bij aan een goede verblijfskwaliteit van de openbare ruimte.
- Op de uitgangspuntenkaart is aangegeven welk deel van de plint zal worden gevuld met publieksgerichte voorzieningen. Publieksgerichte voorzieningen bestaan uit maatschappelijke, commerciële voorzieningen én collectieve voorzieningen zoals winkels, horeca, dienstverlening, kantoren, ateliers, woonwerk woningen en gemeenschappelijke ruimtes. Zij hebben een bruto verdiepingshoogte van tenminste 4,5m, dit geldt voor tenminste de eerste 5m vanaf de rooilijn.
- De plint van de wandbebouwing aan de buitenzijde van het gebied is een aantrekkelijke plint die op specifieke plekken wordt ingevuld met levendige functies. Zelfstandige woningen op de begane grond hebben – zoveel als mogelijk – een directe toegang tot de openbare ruimte en een goed vormgegeven overgang tussen openbaar en privé.
- De entrees van de parkeergarages, ten behoeve van auto's worden geïntegreerd in de nieuwe bebouwing. (hellingbanen liggen niet in openbaar gebied, maar achter de voorgevel).
- De openbare ruimte wordt zoveel als mogelijk begeleid door voorkanten van woningen en/of andere functies. Bebouwing die grenst aan de openbare ruimte heeft zoveel mogelijk verblijfsruimtes in de plint, dit kan door woonruimtes te situeren op de begane grond of andere functies toe te voegen.
- De functies en voorzieningen in de plint worden zoveel mogelijk met een eigen entree vanuit de openbare ruimte ontsloten. De supermarkt is ook bedoeld voor de bewoners van omliggende wijken. Het is daarom wenselijk een entree van de supermarkt aan de Archimedeslaan te situeren. Dit dient te worden onderzocht.
- Gemeenschappelijke fietsenbergingen op de begane grond worden afgewisseld met collectieve ruimtes, woningen en entrees. De gevel van de fietsenberging is transparant, er is een goede zichtrelatie tussen binnen en buiten, en er is voldoende daglicht in de fietsenberging. Privé buitenruimtes in het groen worden in het Omgevingskwaliteitsplan verder uitgewerkt ook worden daarin de uitgangspunten opgenomen ten aanzien van de omvang van de privébuitenruimtes, eventuele afscherming en het type afscherming.
- Een terras ten behoeve van horeca ligt aan de gevel. Het ontwerp van het terras volgt uit het inrichtingsplan van de openbare ruimte en moet voldoen aan de eisen van het Utrechts terrassen regelement. Daarnaast is de omvang van het terras afhankelijk van de ruimtelijke inpasbaarheid in relatie tot stemgeluid.
- De entrees van de gebouwen sluiten aan op maaiveld.

Bezonning en windhinder

- Windonderzoek is verplicht bij hoogbouw en bij grotere gebiedsontwikkelingen (500 woningen of meer). De initiatiefnemer moet vroeg en in meerdere fases van het ontwerpproces onderzoek laten doen door een gespecialiseerd bureau. Windonderzoek moet altijd uitgevoerd worden volgens de landelijke methode. Het windonderzoek zal in de verdere uitwerking van het plan worden meegenomen.
- Windgevaar en windhinder moeten beiden (apart) onderzocht worden.
- Windgevaar is nooit toegestaan.
- Windoverlast veroorzaakt door gebouwen wordt opgelost door de positionering van volumes binnen het stedenbouwkundig plan en/of de vorm van het gebouw (zoals rondingen of setbacks). Maatregelen in de openbare ruimte (zoals schermen of bomen) zijn ongewenst om windoverlast op te lossen.
- Er zijn voor gebruiksvormen van de openbare ruimte toetswaarden opgesteld voor de maximale windsnelheid. De toetsing door de gemeente is gebaseerd op de NEN 8100. Windhinder wordt getoetst op basis van vooraf vastgestelde windklasse per activiteit (doorlopen, slenteren, verblijven). Deze activiteiten worden op de kaart in het Voorlopig Ontwerp aangegeven.
- Voor hoogbouw (of gebouwen aan een representatieve openbare ruimte) moet voor het gehele gebied een zonnestudie gedaan worden waarin sunspots en representatieve ruimtes zijn aangewezen.
- De bezonning op woningen en bijbehorende (gezamenlijke) buitenruimte wordt vroegtijdig meegenomen in het ontwerp.
- Voor elke ontwikkeling moet de bezonning op omliggende woningen worden uitgewerkt op basis van twee bezonningsuren per dag, met als toetsingsdatum 21 maart of 21 september.



Gemeenschappelijke ruimte



Leefgalerij



Ontmoetingsplek in de buitenruimte

- De geluidsbelasting op de gevels en de akoestiek van de verblijfsplekken worden vroegtijdig meegenomen in het ontwerp van het plan. Verblijfsplekken zijn bijvoorbeeld een gezamenlijke binnentuin, een brede galerij of een individueel balkon.

Versterken sociale kracht

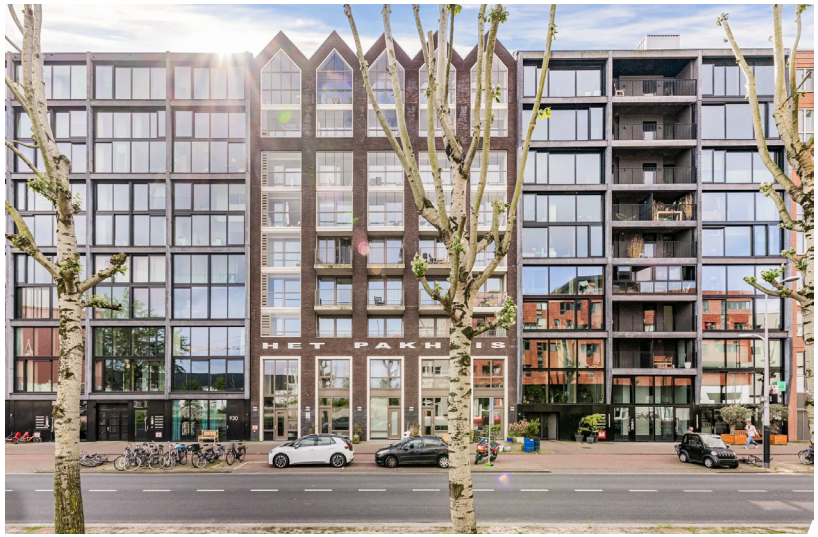
- De openbare ruimte en gebouwen worden zo ontworpen dat mensen elkaar tegenkomen. Looproutes in principe niet direct vanuit parkeergarage naar de woningen, maar via de centrale hal of openbare ruimte
- Waar het voor de bewoners een meerwaarde heeft is de galerij met toegang naar de woningen een brede leefgalerij met ruimte voor bewoners om voor hun huis te kunnen zitten en zo dagelijkse ontmoeting en eigenaarschap te stimuleren. De studentenwoningen hebben ten minste gemeenschappelijke ruimtes binnen het gebouw (studie- of activiteitenruimtes). In de volgende fase wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor buitenruimtes voor studenten; bij de studentenwoningen of op het dek van de parkeergarage.
- In het plangebied is een gemeenschappelijke ruimte beschikbaar die gebruikt kan worden door de buurt voor gemeenschappelijke activiteiten. Het precieze concept moet verder worden uitgedacht. (Voorbeeld Kwekerij, koppelen aan horecapand en beheer door horeca-ondernemer laten doen).

Beeldkwaliteit

- Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied USP en Rijnsweerd. Dit gebied ontwikkelt zich tot een bijzonder gebied met hoogwaardige architectuur in een aantrekkelijke omgeving, waarbij duurzaamheid, gezondheid en ontmoeten belangrijke thema's zijn. De nieuwe bebouwing moet een positieve bijdrage leveren aan deze ontwikkeling. De bebouwing krijgt een hoogwaardige architectuur met een zorgvuldige detaillering waardoor de bebouwing duurzaam mooi blijft. Hoogwaardige architectuur kan ook een rol spelen bij het definiëren van verschillende volumes.
- Het Ambitiedocument Rijnsweerd streeft naar betere verbindingen tussen de verschillende "eilanden" in het gebied. Het creëren van een nieuw eiland is dus niet gewenst.



Referentie pandsgewijze opbouw



Referentie korrelgrootte wand



Referentie binnengebied



Referentie groen dak

- Er wordt gezocht naar een levendige mix van nieuwe gebouwen, waarbij elk gebouw zijn eigen architectuur krijgt. Bij voorkeur worden verschillende architecten betrokken bij de ontwikkeling van de verschillende gebouwen.
- Het creëren van een omgeving die is afgestemd op de menselijke maat en schaal, met een passende korrelgrootte van de bebouwing — met name aan de zijde van de snelweg en de oostelijke stadsstraat — vraagt om een zorgvuldige opbouw van de volumes. Dit kan worden bereikt met verspringende rooilijnen, variërende bouwhoogtes, setbacks en een afwisselend materiaalgebruik. In het Omgevingskwaliteitsplan zal dit verder worden uitgewerkt.
- Om voldoende afwisseling en een kleinere schaal te bereiken, met name bij de lange wand, is het gewenst om de gevels van aangrenzende bouwdelen te voorzien van verschillende kleuren of materialen.
- De accenten zijn onderdeel van een groter volume of bouwblok en hebben een stedelijke laag. De hogere bebouwing wordt zo gepositioneerd dat deze zich onderscheidt van de stedelijke laag en dat windoverlast wordt voorkomen. Zo wordt hoogbouw op een natuurlijke manier onderdeel van de straatwand en is er een aangename beleving op straatniveau.
- De architectonische uitwerking van de kopse gevels waar de parkeergebouwen zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied vraagt bijzondere aandacht.
- Bij de 5 blokken in het park dient er voldoende variatie te zijn. Middels verspringingen in rooilijnen en setbacks kan er gezorgd worden voor een menselijke maat. Dit wordt verder uitgewerkt in het Omgevingskwaliteitsplan. Op de plekken waar de tussenruimte tussen de volumes beperkt is dienen balkons binnen het volume te worden opgelost.
- De daken worden ingezet voor meerdere functies: denk aan ontmoeting, energie, waterberging en groen. Installaties tellen niet mee in de functiemix, maar dienen wel goed ingepast te worden. De daken van de losstaande bebouwing in het binnengebied waar de omliggende hogere bebouwing op uitkijkt hebben een groene inrichting.
- Traforuimten, schakelstations en andere nutsvoorzieningen dienen te worden opgenomen in de bebouwing zoveel mogelijk uit het zicht, aan de minst publieke zijde van het gebouw. Bij voorkeur worden deze niet direct grenzend aan slaapkamers van woningen gesitueerd.
- Voordat de bouwplannen worden uitgewerkt wordt voor deze ontwikkeling een Omgevingskwaliteitsplan gemaakt door de initiatiefnemer.

3.3 Verkeer en parkeren

Utrecht kiest in haar Mobiliteitsplan 2040, vastgesteld in 2020, voor een aantal principes ten aanzien van mobiliteit. Deze principes zijn zoveel mogelijk toegepast in het Archimedeskwartier. Het gebied wordt zo goed als autovrij. Er komt veel ruimte voor de fiets, mogelijk deelmobiliteit en er is aandacht voor goede aansluitingen op het Utrechtse fietsnetwerk. Het HOV-netwerk ligt letterlijk voor de deur. Autoparkeren kan in twee bovengrondse garages.

Langzaam verkeer

- Er is een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk met een maaswijdte van 50 tot maximaal 100 meter.
- Lokale fietsverbindingen sluiten logisch, direct en veilig aan op het hoofdfietsnetwerk langs de Archimedeslaan.
- (Collectieve) fietsenbergingen zijn – zoveel als mogelijk – op de begane grond gesitueerd en hebben een ontsluiting direct naar het maaiveld.
- Het plangebied wordt primair ontsloten voor fiets- en voetverkeer via een nieuw te realiseren, logische en uitnodigende langzaam verkeer ontsluiting (over het bestaande water) aan de westzijde van het plangebied, ter hoogte van de onderdoorgang A28.
- Om de verbinding tussen de voorzieningen in het plangebied en het oostelijke deel van de woonwijk Rijnsweerd te verbeteren, is een extra oversteek over de Archimedeslaan ter hoogte van de Louis Davidslaan wenselijk.
- De openbaar toegankelijke ruimte voldoet aan de richtlijnen voor toegankelijkheid uit de notitie ‘Voetpaden voor iedereen’. Conform ‘Agenda 22’ moet iedereen – ook mensen met een beperking – in staat zijn om woningen en voorzieningen te bereiken en te gebruiken.

Openbaar vervoer

- Direct naast het plangebied ligt de hoogwaardige OV-halte Rijnsweerd Zuid. Om het gebruik van het OV aantrekkelijk te maken en de grote OV potentie van deze locatie te benutten moeten de looproutes van en naar deze halte direct, toegankelijk, uitnodigend en logisch zijn.

Autoverkeer

- Het plangebied wordt in basis ingericht als een autoluw gebied.
- Gemotoriseerd verkeer is in beginsel alleen mogelijk op de wegen aan de buitenzijde van het plangebied.
- Gebruik van het binnengebied door gemotoriseerd verkeer is in principe niet toegestaan en is enkel bedoeld voor voetgangers, fietsers, cargobikes en LEV's (lichte elektrisch gemotoriseerde voertuigen).
- Het binnengebied moet toegankelijk zijn voor onderhoud-, nood- en hulpdiensten en met ontheffing voor incidenteel gemotoriseerd verkeer (zoals verhuizingen en voor minder validen). Hiermee moet in de maatvoering en constructie rekening gehouden worden. Het plangebied wordt ontsloten via de Archimedeslaan.
- Via verkeersonderzoek moet onderzoek gedaan worden naar de vereiste vormgeving van de VRI-kruising tussen de nieuwe toegangsweg en de Archimedeslaan. Mocht blijken dat er aanpassingen nodig zijn om de verkeersafwikkeling vlot en veilig te laten plaatsvinden, denk aan meer of langere opstelstroken of andere plek van de VRI-lussen, dan zullen deze als onderdeel van het plan Archimedeskwartier uitgevoerd moeten zijn voor oplevering van het plan.
- De weg tussen het plangebied en het Daltoncluster wordt ingericht als een stadsstraat, in twee richtingen met fietsers op de rijbaan. Deze weg moet minimaal 5,80 meter breed zijn om alle verkeer (auto, fiets en vrachtverkeer) veilig te kunnen afwikkelen.
- De aansluiting van de fietsvoorzieningen in deze stadsstraat op de bestaande fietspaden langs de Archimedeslaan moet nader uitgewerkt worden, waarbij veiligheid voor fietsverkeer prioriteit heeft.
- Omdat er sprake is van een doodlopende weg, moet in de noordoostelijke hoek van het plangebied een keermogelijkheid zijn waar autoverkeer, bestelbussen en bakwagens (vrachtwagens zonder oplegger veilig kunnen keren, zonder dat dit het overige verkeer, met name fietsers, hindert. Dit moet aangetoond worden met rijcurve simulatie.
- De keermogelijkheid moet logisch en herkenbaar zijn voor de gebruiker, en niet te ver weg liggen van de Archimedeslaan om te voorkomen dat die niet gebruikt gaat worden, maar ook niet te dichtbij de reuring rondom de voorzieningen omwille van de verkeersveiligheid.
- Voor grotere vrachtwagencombinaties is het acceptabel dat zij verderop in het plangebied kunnen keren.

Deelmobiliteit

- Het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht eist dat maximaal 75% van de parkeereis opgelost worden met reguliere autoparkeerplaatsen.
- Inzet van deelmobiliteit is een van de mogelijkheden binnen het parkeerbeleid van de gemeente Utrecht om het aantal reguliere autoparkeerplaatsen, en daarmee het aantal autobewegingen te beperken.



Deelmobiliteit auto en fiets (VG Visie)

- Inzet van deelmobiliteit is weliswaar geen eis, maar een uitdrukkelijke wens passend binnen de mobiliteitsvisie van de gemeente Utrecht.
- De invulling van de eventuele deelmobiliteit is nader te bepalen. Vigerend beleid is daarin leidend. Eventuele deelmobiliteit bevindt zich bij voorkeur inpandig, maar mag ook in de openbare ruimte geplaatst worden. Hiervoor moet dan ruimte gereserveerd worden.
- Voorzieningen voor deelmobiliteit bij een ontwikkeling moeten conform het Mobiliteitsplan Utrecht 2040 voor iedereen toegankelijk zijn door aansluiting bij MaaS (Mobility as a Service).

Logistiek

- Bevoorrading van een supermarkt vindt plaats in een inpandig expeditiehof, ontsloten vanaf de oostelijke stadsstraat, zodanig dat er geen verkeersonveilige situaties ontstaan.
- Door middel van rijcurves moet aangetoond worden dat de bevoorrading veilig kan plaatsvinden zonder overbodige manoeuvreerbewegingen.
- De overige detailhandel en voorzieningen aan de Archimedeslaan en de stadsstraat worden bevoorraad via tenminste 4 speciaal daarvoor aangelegde laad- en losplaatsen.
- Ten behoeve van de bruikbaarheid moeten de laad- en losplaatsen in de Stadsstraat rondom verhard zijn, zodat goederen via zij- en achterdeuren in- en uitgeladen kunnen worden.
- Om oversteekbewegingen te voorkomen dienen de laad- en losplaatsen in de stadsstraat te liggen aan de zijde van de voorzieningen. In de randweg is dat minder van belang aangezien het daar minder druk is en vooral om consumentenlogistiek zal gaan.
- Naast de ontsluitingsroute langs de rand worden ten behoeve van de woonfuncties en pakketkluizen op minimaal 12 strategische en logische plekken ten opzichte van de entrees laad- en losplaatsen gerealiseerd. Voor deze laad- en losplaatsen volstaat een breedte van 2,50 meter.
- Mogelijk dat dit aantal na verloop van tijd naar boven, of beneden, bijgesteld moet worden op basis van gebruik. Uitgangspunt is vooralsnog tenminste 12 locaties.
- De laad- en losplaatsen langs de randweg worden op zodanige manier vormgeven dat ze niet uitnodigen tot langparkeren (bijv. smalle opstelruimte in graskeien).
- Om het aantal onnodige verkeersbewegingen te beperken worden ten minste op 3 locaties centrale ophaalpunten/pakketkluizen gerealiseerd. Dit zijn whitelabel pakketkluizen op logische en door bewoners drukbezochte plekken in de looproutes. Een combinatie met supermarkt, studentencomplex of mobiliteitshub ligt voor de hand. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie en het langdurige (minimaal 10 jaar) beheer daarvan.
- Voor regels rondom afval verwijzen wij naar het Handboek openbare ruimte 2021.
- Vuilnisophaaldiensten moeten de afvalcontainers kunnen bereiken zonder achteruit te moeten rijden. Er dient een keermogelijkheid aanwezig te zijn.
- Omdat het hier om doodlopende wegstructuur gaat, moet ter hoogte van de afvalcontainers een passeermogelijkheid voor gemotoriseerd verkeer zijn.

Fietsparkeren

- De ontwikkeling moet voldoen aan de kwaliteit- en kwantiteitseisen zoals gesteld in de Parkeervisie ‘Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht’ (vastgesteld op 21 november 2021) inclusief onderliggende modules en de Beleidsregel Parkeernormen Fiets 2021 gemeente Utrecht, gepubliceerd op 23 december 2021, inclusief bijlagen. Zie https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/parkeren/.
- Voor het fietsparkeren van bewoners bij woonfuncties wordt voorzien in inpandige (gemeenschappelijke) stallings-/bergruimte. Alle woningen krijgen een makkelijk toegankelijke (collectieve) fietsvoorziening zoveel als mogelijk gelegen op de begane grond en direct betreedbaar vanaf maaiveld. Voor de studenteneenheden wordt in elk gebouw een aantrekkelijke, goed bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging gemaakt.
- Van de op eigen terrein te realiseren fietsparkeerplaatsen moet 10% voorzien zijn van een laadpunt voor elektrische fietsen.



Referentie fietsparkeren



Referentie parkeergebouw

- De fietsparkeereis van medewerkers van de voorzieningen en maatschappelijke functies wordt bij voorkeur inpandig opgelost.
- Fietsparkeren van bezoekers van het gebied, inclusief woonfuncties, mag in de openbare ruimte plaatsvinden.
- Indien (een deel van) het bezoekersparkeren op straat wordt gefaciliteerd moet de wijze van realisatie afgestemd worden op de stedenbouwkundige eisen.
- Om het gebruik van de fiets te stimuleren moeten de fietsparkeervoorzieningen in kwantiteit en kwaliteit (locatie, toegankelijkheid, helling etc.) voldoen aan de uitgangspunten zoals beschreven in BIJLAGE 1 Fietsparkeren woningbouw bij Beleidsregels parkeernormen fiets.

Autoparkeren

- Het autoparkeren binnen het plan wordt getoetst aan de Parkeervisie ‘Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht’ (vastgesteld op 21 november 2021) inclusief onderliggende modules en de Beleidsregel Parkeernormen Auto 2021 gemeente Utrecht, gepubliceerd op 23 december 2021, inclusief bijlagen. Zie Parkeerbeleid fiets en auto | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie.
- Gezien de ligging van het plan zijn hier de regels en normen voor gebied B1 ‘stedelijke gebied met betaald parkeren’ van toepassing.
- Het parkeren van zowel bewoners, werknemers als bezoekers wordt binnen het plangebied opgelost.
- Het in- en uitrijden van de parkeergarage(s) moet op een veilige manier plaatsvinden, conflicten met fietsers of voetgangers moet door een goede inrichting worden voorkomen.
- De gebruikers van het plangebied maken géén aanspraak op een door de gemeente uitgegeven parkeervergunning.
- Het vigerende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) (voorheen Bouwbesluit) waarin is opgenomen aan welke eisen moet worden voldaan ten behoeve van het laden van elektrische voertuigen, is van toepassing.

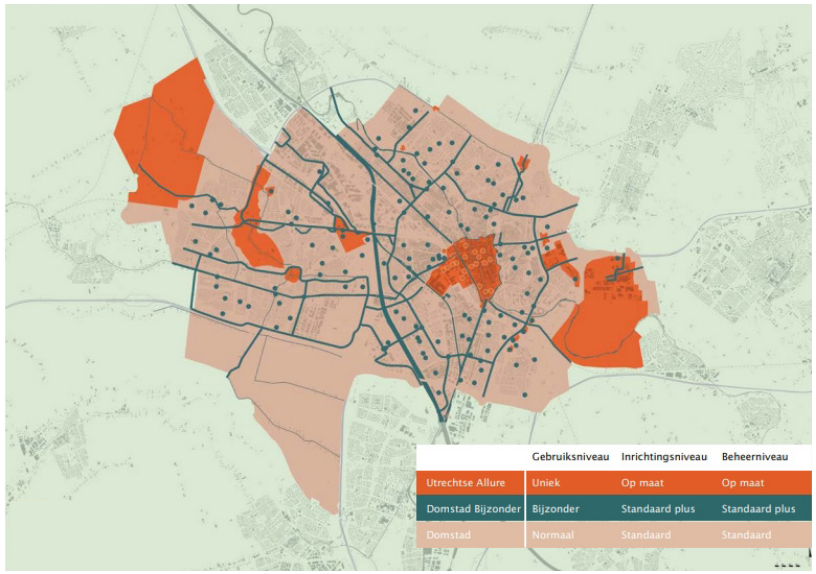
Mobiliteits(beheer)plan

Om te zorgen dat mobiliteit ook in de toekomst goed geregeld is en (toekomstige) bewoners en gebruikers weten wat de mogelijkheden zijn voor parkeren of eventuele mobiliteitsalternatieven, moet de ontwikkelaar een mobiliteitsplan inclusief een sluitende parkeerbalans aanleveren (zie o.a. artikel 14 en 15 van de Beleidsregel Parkernormen Auto).

De kaders uit dat mobiliteitsplan worden vervolgens uitgewerkt in een mobiliteitsbeheerplan dat door de gemeente getoetst wordt bij de aanvraag Omgevingsvergunning. Met dit beheerplan toont de ontwikkelaar onder andere de duurzame en structurele beschikbaarheid (financieel en juridisch) van de parkeerplaatsen aan, gedurende 10 jaar vanaf het eerste moment van ingebruikname van de bouwontwikkeling voor de verschillende doelgroepen (bewoners, werknemers en bezoekers) voor de tijdstippen dat deze nodig zijn. Dit geldt ook voor de geschiktheid van de gekozen parkeeroplossing (parkeerbalans, doelgroepen, toewijzing etc.) en de wijze waarop eventueel deelmobiliteit ingezet wordt. Naleving van de afspraken in het mobiliteitsbeheerplan wordt geborgd door deze vast te leggen in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar en zodoende te verbinden met het omgevingsplan.

Kadernota Kwaliteit openbare ruimte

- Utrechtse Allure
- Domstadkwaliteit Bijzonder
- Domstadkwaliteit



3.4 Openbare ruimte en collectieve buitenruimte

De Archimedeskwartier krijgt een hoog stedelijke dichtheid, waarbij het belangrijk is dat de openbare ruimte een hoge verblijfskwaliteit heeft, die uitnodigt tot gezond gedrag, waar ontmoeten vanzelfsprekend is en waar uitgegaan wordt van groen: ‘groen tenzij’. De ontwikkelaar moet een inrichtingsplan voor de openbare ruimte maken. Dit zal in de volgende fase verder uitgewerkt moeten worden, met als kader de uitgangspunten voor zover van toepassing die in dit hoofdstuk genoemd worden.

Kwaliteit

Het gebied valt in Utrechtse Allure (zie: https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/openbare-ruimte/). Dat betekent dat de bestrating, het straatmeubilair en het groen voldoen aan hoge eisen van uitstraling, functionaliteit en duurzaamheid, vaak in samenhang met een bijzondere detaillering. Dit betekent dat maatwerk oplossingen mogelijk zijn.

Versterken cultuurhistorie

Het gebied maakt deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (zie paragraaf 2.3). Een groot deel van de NHW is sinds 2021 onderdeel van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Het gebied zelf ligt niet binnen de begrenzing van het werelderfgoed, maar wel in de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur militair. Dat betekent dat in dit gebied rekening moet worden gehouden met de cultuurhistorische waarden die samenhangen met de NHW.

In het gebied zijn de cultuurhistorische waarden die met de NHW samenhangen in de huidige situatie vrijwel niet meer te beleven. Ook is er geen ruimtelijke en/of visuele samenhang meer met herkenbare elementen van de NHW in de omgeving, zoals Fort de Bilt, fort Hoofddijk en het acces Hoofddijk. Wel vormt de status cultuurhistorische hoofdstructuur en nabijheid van het werelderfgoed aanleiding om in het ontwerp voor de openbare ruimte

ernaar te verwijzen dat dit in de negentiende en twintigste eeuw een inundatiegebied is geweest dat de stad moest beschermen tegen vijanden uit het oosten. Op die manier kan lokaal de beleving van de Kraag van Utrecht als grootschalige, samenhangende militaire structuur aan de oostflank van de stad (iets) worden versterkt.

Een suggestie voor het inrichtingsplan is het laten aansluiten van het materiaalgebruik bij het karakter van de NHW. Dit werken we verder uit in het VO.

Kaart kernkwaliteiten Werelderfgoed Hollandse Waterlinies uit provinciale Gebiedsanalyse Utrecht-Oost



Een groene inrichting

- De openbare ruimte krijgt zoveel mogelijk een groene inrichting, die ook bruikbaar is voor bewoners en gebruikers van Rijnsweerd/USP. Dit conform het principe ‘groen, tenzij’. Verharding wordt tot het minimum beperkt.
- In de openbare ruimte komt een balans tussen rust en reuring. De rustigere en drukkere plekken moeten duidelijk gedefinieerd worden, net zoals ruimte en voorzieningen voor ontmoeting en spelen.
- In het centrale deel van het plangebied wordt een openbaar toegankelijk gebied gerealiseerd voor verblijf, voetgangers en fietsers. Dit gebied is incidenteel bereikbaar voor onderhouds-, nood- en hulpdiensten.
- De groene ruimte rond de gebouwen en langs het water vormt een ruimtelijke eenheid.

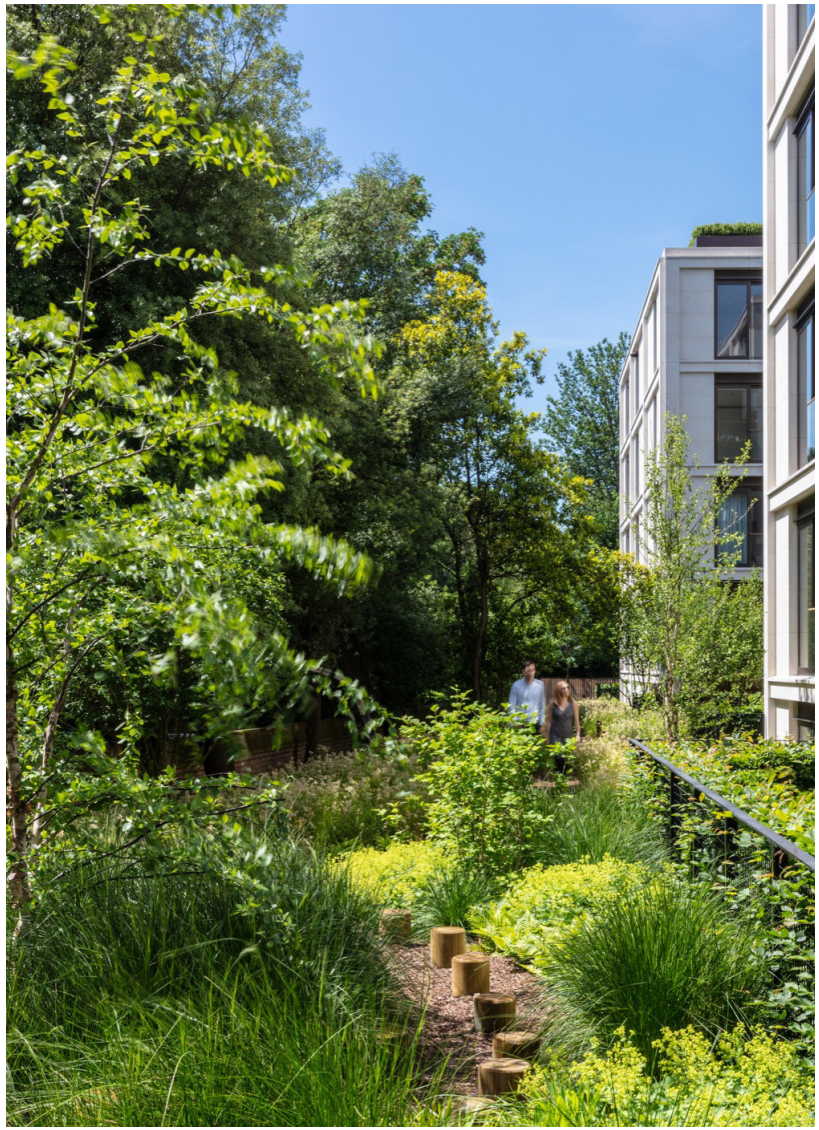
Bevorderen gezondheid

- De openbare ruimte stimuleert bewegen door fietsen en wandelen makkelijk en uitnodigend te maken.
- De openbare ruimte is grotendeels toegankelijk en inclusief en daarmee ook geschikt voor ouderen en mindervaliden.
- Het binnenterrein is autoluw, zodat het een veilig en rustige plek is voor jong en oud om te verblijven, te ontmoeten, te sporten én te spelen.
- De verblijfsplek aan het water wordt hoogwaardig groen en koel ingericht en zo ontworpen dat bewoners en bezoekers daar prettig kunnen verblijven en recreëren.

Sport en spel

Archimedeskwartier moet door de barrière van de Archimedeslaan als een losstaande speelbuurt fungeren. Gezien de mix aan doelgroepen in het gebied van zowel studenten, als volwassen en mogelijk gezinnen wordt gekeken naar een aanbod voor jong en oud dat voldoet aan de beleidsambities van het Utrechtse speelruimtebeleid ‘Spelen in je eigen buurt’. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt onderzocht hoe onderstaande punten ingepast worden in relatie tot de doelgroepen:

Referentiebeelden groene inrichting van de buiten-ruimte



Groene buitenruimte, Holland Park Londen



Groene inrichting, Holland Park Londen



Sport en spel in de buitenruimte

- 5% van de openbare ruimte is geschikt voor sport en spel.
- Alle kinderen moeten binnen 200 meter een speelruimte kunnen bereiken zonder barrières tegen te komen.
- Het openbare binnengebied moet veilig genoeg zijn voor kinderen tussen 6-12 jaar om zonder toezicht te kunnen spelen.

Uitgangspunten:

- De openbare ruimte nabij de entree van de studentenwoningen is ingericht ten behoeve van verblijf- en recreatie van deze doelgroep.
- Nabij de studentenhuisvesting is een sportplek met een klein multifunctioneel sportveld waar ruimte is om bijvoorbeeld te voetballen of te basketballen gecombineerd met sportaanleidingen (bijvoorbeeld calisthenics). Deze sportplek is gecombineerd met een verblijfsplek voor studenten. De oudere doelgroep kinderen uit de rest van het gebied kunnen ook gebruik maken van deze voorziening.

Kaart deelgebieden - type bebouwing:

- Wand
- Stadsstraat
- Open stadsblokken
- Losse blokken in het groen



- Er komt ten minste één speellocatie in het binnengebied met een divers aanbod aan speel- en sportmogelijkheden voor jong en oud. Deze speeltuin heeft speeltoestellen voor zowel de allerjongste doelgroep (0-6 jaar), als de oudere doelgroep (6-12 jaar). De speeltuin is bereikbaar zonder barrières vanuit het hele plangebied.
- Bij de speellocatie is ook ruimte voor ontmoeten, voldoende zitgelegenheid en waar mogelijk ook voorzieningen voor sport en spel voor senioren. Denk hierbij aan publieke schaakborden.
- Daarnaast komen er speelaanleidingen voor de jongste doelgroep (0-6 jaar) in de private verhoogde binnentuinen van de bouwblokken.

Overgang openbaar privé

- De overgang van gebouw naar de openbare ruimte wordt goed vormgegeven. Deze overgang (ontwerp, inrichting en detaillering) kan verschillen per gebouw en per functie. De overgang wordt nader uitgewerkt in het Voorlopig ontwerp en het Omgevingskwaliteitsplan.

Deelgebieden:

- Het binnengebied
- Achimedeslaan en stadsstraat
- Ontsluitingsweg
- Binnentuinen bouwblokken

Het binnengebied

Het binnengebied is de centrale groene ruimte van het plangebied met natuurvriendelijke oevers naar de Kromme Rijn, verlaagd groen, en verschillende ontmoetingsplekken. In het binnengebied is ruimte voor een kleinschalige horecavoorziening met een terras. De inrichting is openbaar, informeel en zo groen mogelijk. Groenzones worden gedomineerd door lage bloeiende kruidenrijke beplanting bomen en heesters. Centraal tussen de blokken is een verlaging van het maaiveld die dienstdoet als Wadi en speel/ontmoetingsplek. Verharding blijft beperkt tot wat noodzakelijk is. Het binnengebied is autovrij, maar wel toegankelijk voor ontheffinghouders en nood- en hulpdiensten. Bij dimensionering van de verhardingsvlakken is hier rekening mee gehouden. De entrees van de woongebouwen worden gemarkeerd door een bescheiden verhard pleintje. Grasvelden en aansluiting op bestaande

Impressie
binnengebied



hardlooproutes in de omgeving faciliteren bewegen binnen het plangebied. Speelvoorzieningen en - aanleidingen zorgen voor interactie tussen bewoners en bezoekers en een actief gebruik van de openbare ruimte.

Archimedeslaan en stadsstraat
De aansluiting van de buurt op de omgeving langs de Archimedeslaan en de nieuwe stadstraat is het meest stedelijke deel van het plan. Hier is de ontvangst voor de bewoners van de nieuwe buurt en de verbinding met de langsreizenden en bewoners uit Rijnsweerd. De supermarkt en andere winkels in de levendige plint samen met de zorgvoorzieningen geven de omgeving een reden voor bezoek, en faciliteren een logische plek voor ontmoeting tussen bestaande en nieuwe bewoners. De stadsstraat heeft een brede stoep en goede voorzieningen voor fietsers. In de straat komen straatbomen. De bestaande bomen langs de Archimedeslaan worden aangevuld met nieuwe straatbomen. Nabij de kop van de stadstraat moet een keervoorziening zijn waar (vracht)verkeer veilig kan keren.

Ontsluitingsweg
Aan de buitenzijde van het plangebied wordt een verkeersluwe doodlopende weg gerealiseerd ten behoeve van de ontsluiting van de parkeergarages. De weg is geschikt voor voetgangers, fietsers, bestemmingsverkeer en incidenteel vrachtverkeer (nood- en hulpdiensten en afvalinzameling). Aan het eind van de weg moet nabij de studentenhuisvesting een keervoorziening zijn waar (vracht)verkeer veilig kan keren. De weg wordt groen vormgegeven en de snelweg wordt afgeschermd van het woongebied. Sociale veiligheid is een aandachtspunt.

Binnentuinen bouwblokken
De halfopen bouwblokken hebben een aantrekkelijke en mens- en diervriendelijke binnentuin. Een groen en levend hart dat een prettige, luwe omgeving is voor de directe omwonenden. Alle bewoners hebben gemakkelijk toegang tot de binnentuin. Op deze plek kunnen bewoners elkaar gemakkelijk ontmoeten. Er is ruimte voor verschillende activiteiten. Het voelt als een collectieve plek waar je je thuis voelt. Private buitenruimtes van woningen aan de binnentuin zijn ondergeschikt aan de collectieve binnentuin en zijn beperkt in diepte (tot circa 2 a 3 meter) en nooit afgesloten. Schuurtjes, schuttingen en hoge hekken zijn niet toegestaan in de collectieve daktuinen. De binnentuin ligt bovenop een (parkeer)dak en heeft voldoende gronddekking om een groene inrichting te realiseren. De binnentuinen zijn privé voor de bewoners van het bouwblok.

Afvalinzameling
De maximale loopafstand van een woning naar een restafvalcontainer is 125m. Het exacte aantal restafvalcontainers wordt in een later stadium bepaald. De containers worden geplaatst op afstand van bomen en kabels en leidingen volgens de richtlijnen in het HOR (Handboek Openbare Ruimte). Naast het restafval worden er nabij de studentenwoningen en nabij de supermarkt containers voor glas- en papierinzameling geplaatst.



Referentie ontsluitingsweg

Kabels en leidingen

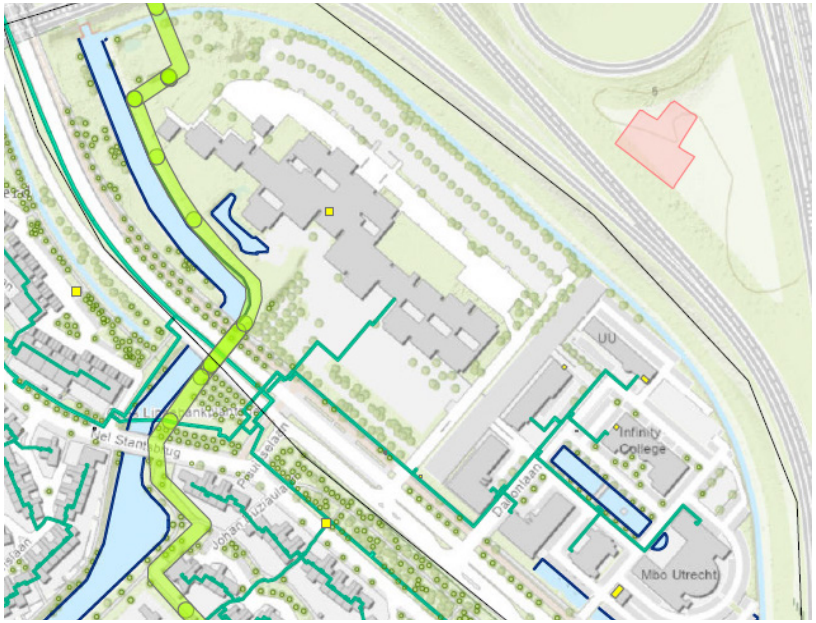
In het gebied liggen meerdere soorten kabels en leidingen. De belangrijkste zijn een hoge-druk gasleiding en warmtenet. Ook zijn er meerdere middenspanningsstations (inpandige transformatoren). Gezien de huidige netcongestie is het raadzaam te bedenken wat er met de huidige middenspannings-aansluitingen gedaan moet worden. Waarschijnlijk zal de nieuwe bebouwing geen warmte van Eneco gaan afnemen, dus het warmtenet verdwijnt en maakt plaats voor WKO (warmte-koude opslag). De kabels en leidingen (behalve hogedruk gas) zullen waarschijnlijk gerooid worden en opnieuw aangelegd in het plan.

Materialisering

- In het OKP wordt vastgelegd welke plekken er in aanmerking komen voor een verbijzondering van uitstraling en materiaalgebruik. Voor plekken waar een standaardinrichting voldoet worden de principes uit het Handboek Openbare Ruimte (HOR) gevolgd.

Kaart kabels en leidingen

- Gas hogedruk leiding
- Warmtenet
- Boomrisicozone
- Hoge waarde archeologie
- Trafo



- Voor de inrichting van de buitenruimte geldt het principe ‘hergebruik, tenzij’, voor een lage MKI (milieukosten indicator) en CO2 uitstoot. Er wordt een materialenscan uitgevoerd t.b.v. hergebruik van aanwezige materialen, houd hier rekening mee in het ontwerp.

Beheer en onderhoud

- De afspraken tussen Gemeente en ontwikkelaar over eigendom/erfpacht, worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin zullen ook afspraken gemaakt worden over beheer en onderhoud.

3.5 Groen, water en ecologie

Groen is een belangrijke voorwaarde voor gezond stedelijk leven en biodiversiteit. De gemeente Utrecht heeft de ambitie om groen beter en toegankelijker te maken en biodiversiteit te behouden en versterken. Het plangebied ligt voor een klein deel in de stedelijke groenstructuur.

Stedelijke Groenstructuur

- Aantasting van de Groenstructuur dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. In principe dienen geen bomen te worden gekapt in de Groenstructuur tenzij onevenredig ten koste gaat van de integrale opgave.
- Indien het noodzakelijk is om bomen te kappen langs de Archimedeslaan voor de bouw, wordt de bomenlaan na de bouw hersteld.
- Aantasting van de Groenstructuur wordt kwantitatief gecompenseerd door elders in de Groenstructuur extra groen aan te leggen zodat dat in er in principe hetzelfde aantal m2 groen in de groenstructuur blijft.
- Indien kwantitatieve compensatie niet mogelijk is, wordt bestaand groen significant kwalitatief verbeterd.

Natuur inclusief ontwerpen

- Uitstraling van verlichting naar de groene structuren wordt zo veel mogelijk voorkomen.
- Het groen is zoveel als mogelijk toegankelijk voor fauna, tenzij.
- Het groen wordt structuurrijk en met meerdere lagen ingericht (kruidlaag, struiklaag, boomlaag)

Groenstructuurkaart

Wijkgrens

Wenselijke verbindingen:

(Wenselijke) verbindingen 2007

Uitbreiding van (wenselijke verbindingen 2007

Groenstructuur:

Stedelijke groenstructuur 2007

Uitbreiding op de groenstructuur 2007



- De nieuwe beplanting is aantrekkelijk voor dieren en de soortkeuze bij voorkeur inheems, rekening houdend met soorten van de Utrechtse soortenlijst.
- De nieuwe bomen zijn aantrekkelijk voor mens en dier, er worden bij voorkeur inheemse soorten aangeplant, met richtlijn van 60% inheems.
- Zoveel mogelijk gevels worden groen ingericht waarbij groen vanaf maaiveld groeit. Dit wordt nader onderzocht en verder uitgewerkt in het Omgevingskwaliteitsplan.

Diervriendelijk bouwen

- Er moeten verblijfsplaatsen voor vogels komen. Het uitgangspunt diervriendelijk bouwen is 1 verblijfplaats per 100 m2 GO. Deze verblijfplaatsen moeten geschikt zijn voor de huismus, gierzwaluw of gewone dwergvleermuis.
- Het groen in het plangebied vormt een geschikt leefgebied voor bovenstaande soorten.

Gezonde verstedelijking

- In het plangebied wordt minimaal 40% groen per buurt in het horizontale vlak gerealiseerd. De insteek is zoveel als mogelijk groen te realiseren op maaiveld, waarbij het dakvlak en boomkronen ook meetellen in de berekening. Het wateroppervlak maakt geen onderdeel uit van deze 40%.

Bomen

- De bestaande bomen worden zo veel mogelijk gehandhaafd. Dit betreft in ieder geval de meeste eiken aan de zijde van de snelweg. De platanen op de parkeerplaats worden waar mogelijk verplant (zie hiervoor inventarisatiekaart hoofdstuk 5).
- Levensvatbare bomen die niet behouden kunnen worden, worden verplant of herplant. Herplanting/ compensatie vindt ten eerste plaats in het gebied, daarna wordt gezocht naar een plek in de buurt van het plangebied.
- Compensatie van bomen gebeurt volgens de beleidsregel Herplant naar waarde.

Water

De onderstaande uitgangspunten ten aanzien van water en klimaatadaptatie komen uit Visie water en riolering en Visie klimaatadaptatie. Daarnaast is het beleid van het bevoegd gezag omtrent het waterbeheer, het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden van toepassing.

Inrichting watergang

- In de centrale zone van het binnengebied wordt een Wadi gerealiseerd voor de infiltratie van hemelwater.
- Langs de Kromme Rijn worden waar mogelijk natuurvriendelijke oevers gerealiseerd met een minimale helling van 1:3 of flauwer. Een bredere natuurvriendelijke oever (helling 1:5) is beter voor flora en fauna. Natuurvriendelijke oevers kunnen een bijdrage leveren voor de bergingsopgave van dit plan als gevolg van toename van verhard oppervlak. Deze worden door HDSR voor 75% als waterberging gerekend.
- Bij de aanleg van bruggen moet er rekening worden houden met:
  - Minimale hoogte en breedte voor varend onderhoud en toegankelijkheid kano's (doorvaart: 2,5m breed)
  - Voldoende lichtinval voor waterleven en waterkwaliteit.
  - Minimale doorvaarthoogte van 1,0 meter ten behoeve van varend onderhoud.
- De minimale hoogte van bruggen over water waar geschaatst of gevaren wordt dient 1,5 meter boven maatgevend waterpeil te zijn. Wanneer een watergang geen schaats-of vaarroute is volstaat een doorvaarhoogte van 1,0 meter ten behoeve van varend onderhoud.
- Als nieuw oppervlaktewater gecreëerd wordt is een Leggerwijziging nodig, mogelijk ook kadastraal. (In de Legger staan de afmetingen en onderhoudsplichtigen van een waterlichaam). Doorlooptijd van deze procedure is niet bekend op dit moment.
- Als nieuw oppervlaktewater gecreëerd wordt is de maximale taludhelling onder water voor klei 1:1,5; voor zand 1:2; bij vaste grond (1:1,6); bij loopzand dient kleibedekking of beschoeiing toegepast te worden.
- Bomen langs het water zijn bij voorkeur bomen met minder bladval (een wilg geeft bijvoorbeeld minder problemen qua bladval dan een eik).



Wadi



Wadi

- Voor kabels en leidingen en overhangende constructies (zoals steigers) worden door gemeente Utrecht de toetsingscriteria van de HDSR aangehouden.

Onderhoud van de watergang

- De oevers van de watergang dienen vanaf de openbare weg via openbare ruimte toegankelijk te zijn, zonder obstakels.

Hemelwater

- Hemelwater van de bebouwing dient zoveel als mogelijk in het plangebied te worden geïnfiltreerd en niet te worden afgevoerd. Het doel is om de sponswerking van de bodem te vergroten en om verdroging bij te weinig, en overlast bij te veel aan neerslag tegen te gaan. Dat houdt voor het plangebied in:
  - 90% van de jaarlijkse neerslag moet worden vastgehouden via de eerste drie stappen van de voorkeursvolgorde. Dit resulteert in een berging van minimaal 15 mm gerekend over het totaal verhard oppervlak.
  - "Groen, tenzij …" en daardoor minimale hoeveelheid verharding
  - De voorkeursvolgorde t.a.v. hemelwater houdt in:
    - Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
    - Infiltratie op de bodem (bovengronds);
    - Infiltratie in de bodem (ondergronds);
    - Directe lozing in het oppervlaktewater;
    - Lozing in een hemelwaterstelsel (alleen als er geen alternatief is)
- Hemelwater van de bebouwing dient zoveel als mogelijk in het plangebied te worden geïnfiltreerd en niet te worden afgevoerd. Het hemelwater van de infrastructuur, zoals wegen en parkeervoorzieningen, dient vanuit waterkwaliteitsoverwegingen via een voorzuivering (half verharding of berm) te worden geloosd op het oppervlaktewater.
- Indien een gronddek op een parkeerdak wordt aangelegd moet deze dik genoeg zijn om te kunnen fungeren als waterberging in combinatie met begroeiing. Dit wordt verder uitgewerkt in het FO en het Stedenbouwkundig Plan.

Wateroverlast en schade

- Het gebied dient zo ingericht te worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, geen schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur. Ontwerpeisen:
  - Vloerpeilen zo kiezen en openbare ruimte zo inrichten dat er geen schade optreedt bij neerslag van een extreme bui van 80 mm in één uur. Vloerpeil van het pand moet minimaal 0,15m boven straatpeil liggen.
  - Ruimte creëren in het dwars/straatprofiel, waarbij verharding wordt vervangen door laaggelegen groenpartijen.
  - Het straatniveau te verlagen, vloerprofiel en/of stoepranden te verhogen of door overloopvoorzieningen naar de bodem, aangrenzende groenstroken en/of oppervlaktewater.
- Bij een bui van 20 mm in één uur kan de openbare ruimte nog steeds gebruikt worden waarvoor die bedoeld is (geen water op straat).
- Bij een bui van 80 mm in één uur is het streven dat wegen uiterlijk drie uur na de bui weer gebruikt kunnen worden.
- Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in minimaal 10 uur en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen om weer beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

Watercompensatie

- Zowel het waterschap als de gemeente hebben eisen met betrekking tot watercompensatie bij ontwikkelingen waarbij het aantal vierkante meter verhard oppervlak toeneemt/er een ontwikkeling plaatsvindt:
- HDSR: Bij een toename van meer dan 500 m2 verhard oppervlak moet 45 mm gerekend over de toename aan verharding worden gecompenseerd via infiltrerende of waterbergende voorzieningen in samenhang met waterberging door extra oppervlaktewater te realiseren (richtlijn minimaal 15 % van de totale verharde oppervlakte, op basis van een peilstijging van 30 cm bij compensatie met alleen oppervlaktewater).
- HDSR: Bij nieuwbouw of uitbreiding is het advies dat 70 mm over de totale verharding wordt gecompenseerd via infiltrerende of waterbergende voorzieningen in samenhang met waterberging door extra oppervlaktewater te realiseren (richtlijn minimaal 22,5% van de totale

verharde oppervlakte, op basis van een peilstijging van 30 cm bij compensatie met alleen oppervlaktewater). Dit advies wordt naar verwachting op korte termijn verwerkt als eis in de waterschapsverordening

- HDSR: Bij herstructurering is het advies dat minimaal 45 mm neerslag van de totale verharding wordt gecompenseerd via infiltrerende of waterbergende voorzieningen in samenhang met extra oppervlaktewater (richtlijn minimaal 15% van het totale verharde oppervlak);
- Gemeente Utrecht: 90% van de jaarlijkse neerslag moet worden vastgehouden via de eerste drie stappen van de voorkeursvolgorde. Dit resulteert in een berging van minimaal 15 mm gerekend over het totaal verhard oppervlak.

Grondwater

- Bouwwerken en percelen zijn minimaal bestand tegen grondwaterstanden die fluctueren tussen de representatieve hoogste en laagste grondwaterstand. De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), dient conform de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen ten opzichte van de kruin van de openbare weg.
- De minimale drooglegging is 1,1 m (verschil oppervlaktewaterpeil en gemiddeld maaiveldniveau openbare ruimte). (Als hieraan niet voldaan wordt, moet het maaiveldniveau verhoogd worden of moet via een berekening met een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van eenmaal per 100 jaar aangetoond worden dat geen inundaties optreden).

Waterkwaliteit

- De waterkwaliteit en ecologie van het oppervlaktewater mag niet achteruit gaan ten gevolge van ruimtelijke ingrepen. Streefbeeld van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater is “zichtbaar”. Dit betekent de aanwezigheid van waterplanten in het water en voldoende doorzicht. De aanleg van natuurvriendelijke oevers en het onderling aansluiten van watergangen, (doorstroming) draagt hieraan bij.

Hittestress

We voorkomen hittestress door de luchttemperatuur in de stad zo laag mogelijk te houden. Effectieve maatregelen om dit te bereiken zijn het creëren van meer schaduw en meer verdamping. Beide pleiten voor het principe “groen tenzij”. Ontwerpprincipes zijn:

- Schaduw op verblijfsplekken en routes voor langzaam verkeer op een hete dag, bij voorkeur door planten en bomen
- De belangrijkste routes voor langzaam verkeer bieden op het heetst van de dag minimaal 40% schaduw.
- Overige verblijfsplekken en routes bieden op het heetst van de dag minimaal 30% schaduw.
- Iedereen heeft beschikking over een bereikbare koele verblijfsplek in de openbare ruimte. Deze koele plek ligt binnen 200m van een gebouw/woning (voor kwetsbare groepen binnen 50m of op eigen terrein) met minimaal 200m2 aaneengesloten schaduw bij voorkeur door bomen, en anders gebouwen en/of doeken. De locatie is ingericht als aantrekkelijke verblijfsplek.
- Er is een risico op oververhitting bij kleine, eenzijdig georiënteerde woningen. Hou hier rekening mee in het ontwerp en in de keuze voor het energiesysteem. Bijvoorbeeld door het beperken van glasoppervlakken in zonbelaste gevels, en het creëren van de mogelijkheid om buitenzonwering te installeren.

3.6 Duurzaamheid en energie

De initiatiefnemer stelt een integrale visie op duurzaamheid voor het gebied op, met expliciete aandacht voor energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie en diervriendelijk bouwen. In deze visie wordt ook aangegeven welke risico’s een succesvolle implementatie belemmeren en hoe die risico’s geminimaliseerd kunnen worden. De uitgangspunten uit deze visie worden hieronder opgenomen.

Energie

Voor energie zet de gemeente Utrecht in op duurzame, netbewuste energiesystemen. Door de ontwikkelaar is op diverse momenten onderzoek gedaan naar hoe dit vormgegeven kan worden. Mede op basis hiervan is tot onderstaande eisen gekomen:

- De principes van netbewust bouwen worden breed toegepast in het ontwerp van de gebouwen. Hierbij zal bijzondere aandacht worden

geleverd aan kierdichting, het ventilatiesysteem en de centrale opwek van warmte- en koude.

- Voor het hele woning- en utiliteitsprogramma wordt een bodemenergiesysteem gerealiseerd als efficiënte warmte en koude bron voor de opwek van warmte voor ruimteverwarming, warm tapwater en koude voor ruimtekoeling. Hierbij wordt uitgegaan van een centraal systeem, waarbij in één of twee energiecentrales de warmte uit de bodem opgewaardeerd zal worden met warmtepompen. De gebruiksklare warmte (voor ruimteverwarming en tapwater) en koude zal via een warmte- en koudenet getransporteerd worden en met afleversets geleverd worden aan de gebruikers in het gebied.
- Op basis van voorlopige studies is er afdoende bodemcapaciteit en regeneratiecapaciteit beschikbaar. Mocht de leveringscapaciteit van de ondergrond in de ontwerpfase alsnog te kort blijken te schieten voor de volledige energievraag, dan wordt dit aangevuld met buitenlucht-warmtepompen. Als voor de all-electric oplossingen geen afdoende transportvermogen verkregen kan worden bij de netbeheerder, dan kan met instemming van de Gemeente een warmtetekort in het uiterste geval aangevuld worden met stadswarmte.
- Voor de energiecentrales wordt voldoende interne ruimte gereserveerd. Zo nodig kan deze reservering vergroot worden, bijvoorbeeld voor het plaatsen van additionele buffervoorzieningen en batterijen.

Circulair bouwen

- De bebouwing heeft een gemiddelde GPR-gebouw score van minimaal 8,0. Uitzondering hierop is de parkeergarage.
- Onderzocht zal worden of een (deel van) de vrijgekomen materialen bij sloop hergebruikt kunnen worden in de inrichting van het openbaar gebied.
- Er is geen uitloging van koper, lood en zink.
- Toegepast hout is 100% FSC of PEFC.

3.7 Gezonde leefomgeving

Gezond stedelijk leven

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. De onderbouwing hiervan is te lezen in hoofdstuk 4.

Langdurige blootstelling aan (te) veel geluid is slecht voor de gezondheid. Daarom hanteren we in Utrecht strengere regels voor geluidsgevoelige gebouwen waar mensen lang verblijven.
Het langdurig wonen nabij snelwegen kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten. Daarom hanteert de gemeente Utrecht afstandsregels nabij snelwegen en drukke binnenstedelijke wegen voor functies waar kwetsbare doelgroepen langdurig verblijven. Gemeente en ontwikkelaar hebben om die reden de planvorming aangepast om daar waar mogelijk invulling aan te geven.

We hanteren de ambitie dat de verschillende type woningen in het plangebied dezelfde lucht- en geluidskwaliteit hebben. Indien dit niet mogelijk is heeft het de voorkeur om niet enkel de sociale huurwoningen op de ongezondste plek te bouwen of hier een evenredige verdeling in te maken.

Het binnenmilieu van woningen is gezond. Hitte-opbouw wordt tegengegaan door slim ontwerp en materiaalgebruik (denk hierbij aan het vermijden van grote glaspartijen bij eenzijdig georiënteerde woningen op het zuiden. Externe zonwering aan de zuidzijde is een pré.

Geluid

- Alle woningen moeten voldoen aan de ambitiewaardes, grenswaarden en regels uit de beleidsnota Geluid en Trillingen. Elke woning moet een geluidluwe zijde krijgen, waar tenminste 30% van de verblijfsruimten aan is gesitueerd (50% bij de toepassing van een niet-geluidgevoelige gevel). De woningen aan de snelwegzijde zijn daarom dubbelzijdige georiënteerd, waarbij minimaal 30% van de verblijfsruimten aan de luwe zijde is gelegen. Idealiter zijn dit de slaapvertrekken.

- 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.
- Voor de studentenwoningen geldt dat tenminste 50% van de woon-eenheden is gesitueerd aan een gevel waar het geluid maximaal 5 dB boven de standaardwaarde is.
- Bedrijfsmatige activiteiten, installaties, laad los voorzieningen, parkeer-voorzieningen en of horecaterrassen etc. worden dusdanig ingepast dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzoek hiernaar is nodig, omdat dit gevolgen kan hebben voor de mogelijkheid om geluidgevoelige functies aan locaties toe te kunnen delen of onder welke condities dit mogelijk is.

Luchtkwaliteit

- We beschermen groepen die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging of groepen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.
- Bij doorgang van het tracébesluit is er een mogelijkheid dat een deel van de woningen binnen de 100meter van de snelweg komt te liggen. Vanuit het gezondheidsbeleid wordt idealiter een minimale afstand van 100 meter aangehouden van snelwegen. Deze ambitie is niet van toepassing op dit plan omdat de ruimtelijke uitgangspunten al vastla-gen voor het vaststellen van de nota ‘Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024 – 2027’.
- Het heeft de voorkeur om gezinswoningen zo ver mogelijk van de snel-weg te plaatsen.
- Het streven is om de inlaat van luchtventilatiesystemen te situeren aan de niet-snelwegzijde van de gebouwen om bewoners zoveel mogelijk te beschermen tegen negatieve gezondheidseffecten.

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Functies

Wonen

Hoofddoel is een mix van programma die bijdraagt aan het kenniscentrum USP/Rijnsweerd en de identiteit van Rijnsweerd. Het Ambitiedocument Rijnsweerd spreekt van ‘een bijzondere mix aan mensen, van jong tot oud, van student tot promovendus, van senior manager tot jonge ondernemer met geen cent te makken’ en van wonen in een creatieve en innovatieve atmosfeer. De locatie Archimedeskwartier is vanwege de ligging ten opzichte van het USP ideaal voor studentenhuisvesting en voor de huisvesting van mensen die bij bedrijven en organisaties op Rijnsweerd en of op het USP werken. Een woonprogramma dat optimaal aansluit bij het Ambitiedocument Rijnsweerd en de omgevingsvisie USP bestaat volgens de gemeente onder meer uit de volgende doelgroepen: studenten, waarvan een klein deel topsporters, starters, personeel USP (zowel sociale huur als middeldure huur), en doorstromers (senioren) uit Rijnsweerd Zuid (dure huur/koop).

Kaart uit Nota Wonen (2025)

Soort:

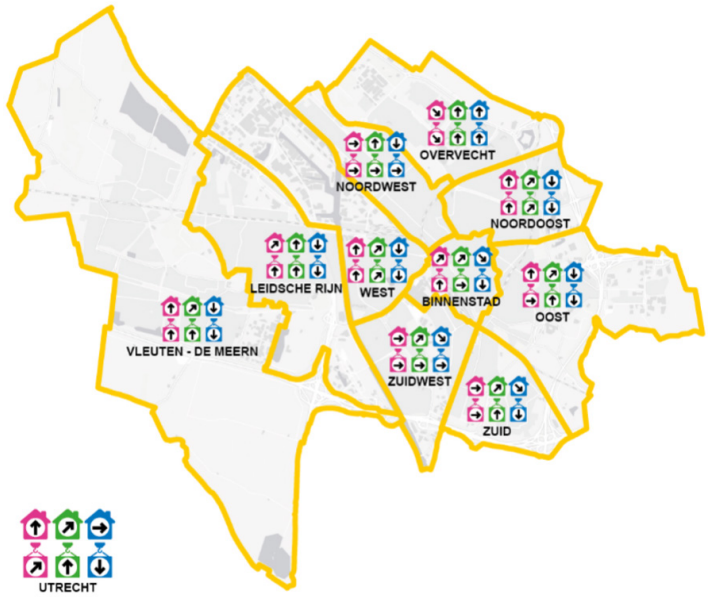
- Sociaal
- Midden
- Vrij

Gewenste beweegrichting van:

- Voorraad
- Plancapaciteit

Beweegrichting

- Gelijk houden
- Licht toenemen
- Sterk toenemen
- Licht afnemen
- Sterk afnemen



De ambitie ten aanzien van de woningvoorraad in 2040 is opgenomen in de beleidsnota Wonen in Utrecht (2025): 35% sociale huurwoningen en 25% middensegment in de voorraad van 2040. Voor nieuwbouw is dat vertaald naar 40% sociaal, 35% middensegment (waarvan maximaal 10% betaalbare koop) en 25% vrij. Hoewel er al een intentiedocument was van ruim voor de vaststelling van de nota Wonen, wordt binnen de marges van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid in afstemming met de ontwikkelaar geprobeerd om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het nieuwe beleid.

In onderstaande kaart uit de nota Wonen (2025) is aangegeven dat in de wijk Oost het aandeel sociaal in de voorraad sterk moet toenemen en middensegment licht moet toenemen. Dat was in het vorige beleid ook al het doel voor dit gebied. Het project Archimedeskwartier draagt met haar programmering goed bij aan deze verschuiving.

Sociaal: studenten,en topsportende studenten

De nota Wonen (2025) zet blijvend in om het tekort in te lopen van het aantal studenteneenheden, door te blijven streven naar ten minste 5.300 studenteneenheden in harde plannen voor 2030. Het tekort aan studentenhuisvesting blijft hoog, wat zich onder meer uit in lange wachttijden voor het vinden van een studentenkamer. Zo streven we naar 100% kamers per project waar studentenwoningen wordt gerealiseerd. Als het om (exploitatie)-technische redenen noodzakelijk is om ook zelfstandige studenteneenheden toe te voegen, dan kan daarvan worden afgeweken. Vanwege de nabijheid van het USP ligt het voor de hand om hier in te zetten op studentenhuisvesting. Om voldoende kwaliteit te waarborgen, geeft de nota aan dat studentenkamers een oppervlakte hebben van minimaal 12-14 m2 GBO, met gemiddeld 3 m2 gemeenschappelijke ruimte per kamer. Door het gebruik van campuscontracten (of vergelijkbare contractvormen) bij deze projecten verplicht te stellen, komen de studenteneenheden (blijvend) terecht bij de beoogde doelgroep.

Een specifieke subdoelgroep die wij graag willen huisvesten binnen de studentenhuisvesting zijn sportende studenten met een topsportstatus EN voor sporters die verbonden zijn aan een officieel erkend regionaal talentcentrum (RTC), het waterpolo (NTC), het nationaal hockeycentrum (NHC) of



Seniorenwoning

een vereniging op het hoogste (of een na hoogste) niveau in Utrecht. Het gaat hier om talentvolle sporters die de keuze maken om naar Utrecht te verhuizen om hier hun topsportcarrière voort te zetten, te gaan studeren en te bouwen aan een gezonde toekomst. Met deze doelstelling passen zij heel goed in het concept van Gezond Stedelijk Leven (voor iedereen). Het is dan ook belangrijk hen hierin te stimuleren en te faciliteren door het aanbieden van structurele passende huisvesting. Op dit moment is goede woonruimte lastig te vinden. Topsporters en talenten wonen graag in een huis/woongroep met meerdere topsporters aangezien zij dezelfde ambitie en lifestyle delen.

Sociaal: regulier
Daarnaast is er in het gebied een tekort aan 'reguliere' sociale huurwoningen, die niet specifiek bedoeld zijn voor studenten. Zo is van alle corporatiewoningen in de wijk Oost 45% in handen van de STUW, exclusief de SSH. Op het niveau van de gemeente Utrecht is dat aandeel 86%. Hieruit blijkt dat een relatief groot aandeel van de zelfstandige sociale huurwoningen in de wijk Oost, in handen is van de SSH: dat zijn de zelfstandige (studenten-) studio's die de SSH in dit gebied heeft.

Onderzocht wordt of de betreffende corporatie(s) een deel van de woningen zal labelen voor senioren, om daarmee de mogelijkheid te creëren om deze groep voorrang te geven, al dan niet uit de buurt.

Middensegment
Utrecht kent ook een tekort aan woningen in het middensegment, zowel in de middenhuur als in het betaalbare koopsegment. Het aandeel in de voorraad van het middensegment is de afgelopen jaren gedaald, dit komt met name door een afname van het aandeel betaalbare koop. In de nota Wonen (2025) staat daarom aangegeven dat de groei van het aantal woningen voor middeninkomens gestimuleerd wordt. De focus ligt daarbij op de middenhuur (streven is 25%) ten opzichte van betaalbare koop (10%), omdat we middenhuur langjarig kunnen borgen en het een brede groep middeninkomens bedient. Ook in de wijk Oost is hier een tekort aan, de inzet is hier dan ook om het middensegment er te laten toenemen.

Bij voorlichtingsavonden is met name door wat oudere bewoners uit Rijnsweerd de wens geuit om door te stromen naar een appartement in de buurt, bijvoorbeeld in het Archimedeskwartier. Hiermee zouden dan weer eengezinswoningen vrij kunnen komen voor nieuwe doelgroepen. Vandaar dat onderzocht zal worden welke mogelijkheden er dan zijn voor voorrang voor senioren in het middensegment.

Vrije sector koop en huur
Om binnen het plangebied een aantrekkelijke mix op het gebied van wonen te bieden, heeft de toevoeging van verschillende categorieën huur en- koopwoningen een toegevoegde waarde. Zeker met koopwoningen krijgt het gebied meer permanente bewoners, naast bijvoorbeeld de studentenbewoners die er doorgaans wat korter wonen. In deze woningen kunnen dan diverse doelgroepen terecht, waaronder de doelgroep senioren die doorstromen, bijvoorbeeld uit Rijnsweerd-Zuid.



Horeca



Gezondheidscentrum



Gezondheidscentrum

Detailhandel en horeca

De (toekomstige) inwoners van USP en Rijnsweerd hebben behoefte aan een boodschappenvoorzieningen waar zij terecht kunnen voor de dagelijks benodigde goederen en diensten. Uit onderzoek blijkt dat hiervoor voldoende consumentendraagvlak en economische potentie aanwezig is (BRO, 2018: Visie voorzieningenstructuur Rijnsweerd en Utrecht Science Park) en BRO, DPO Supermarkt Archimedeslocatie, d.d. 6 maart 2023. Uit de onderzoeken blijkt dat er voldoende marktruimte is voor twee volwaardige supermarkten. Dit is echter wel gebonden aan een totaal aan marktruimte voor het marktgebied, waardoor onderlinge afstemming over de omvang van de supermarkten noodzakelijk is. Van belang is dat het aanbod van het voorzieningencluster voldoende kritische massa heeft om genoeg bezoekers te trekken. De aanwezigheid van een volwaardige supermarkt van een reguliere formule is van doorslaggevend belang voor een duurzaam functioneren.

Het compacte voorzieningencluster met volwaardige supermarkt is gericht op efficiëntie en kort verblijven. Een ruimtelijk geconcentreerde opzet met korte zichtlijnen zijn belangrijk om aan deze voorwaarden te voldoen. Ook moet de betreffende locatie voor zowel langzaam verkeer als voor auto's voldoende bereikbaar zijn. Verder van belang is dat er fysieke ruimte aanwezig is om het voorzieningencluster met volwaardige supermarkt te realiseren. De locatie aan de Archimedeslaan 16 voldoet aan de bovengenoemde randvoorwaarden en is daarmee een passende locatie voor het voorzieningencluster met volwaardige supermarkt.

De vestiging van een voorzieningencluster met volwaardige supermarkt op de locatie van Archimedeslaan 16 betekent een aanzienlijke verbetering van de fijnmazige consumentenverzorging in Rijnsweerd en USP. Een voorzieningenprogramma (detailhandel, horeca, leisure en commerciële dienstverlening) van ca. 4.250 m2 bvo (zie hoofdstuk 3.1 voor de gewenste functiemix) zijn onlosmakelijk onderdeel van het plan. Uiteraard is op onderdelen een kleiner of groter programma te realiseren, waarbij de aanwezigheid van een volwaardige supermarkt een voorwaarde is om voldoende bezoekers aan te trekken.

Dagelijkse artikelen
De basis is een volwaardige supermarkt met een omvang van maximaal 2.000m2 BVO. Een kleine supermarkt en/of een doelgroep-supermarkt (discount, biologisch, luxe, ambachtelijk) zal niet genoeg trekkracht genereren om de economische drager van het boodschappencentrum te kunnen zijn. Bovendien is een reguliere full-service supermarkt als onderdeel van een buurtcentrum een goede aanvulling op de huidige supermarkt op USP, die veel meer dan in Rijnsweerd, passanten ontvangt. Naast de supermarkt moet er ruimte zijn voor horeca (zie onderstaand), niet-dagelijkse detailhandel (bijvoorbeeld een drogist), commerciële dienstverlening en eventueel leisure (bijv. een sportschool).

Horeca
In of nabij een compact voorzieningencluster is doorgaans ook horeca gevestigd. Jongeren, starters en studenten schaffen minder vaak boodschappen voor de gehele week aan en beslissen pas op het laatste moment wat ze eten, hoe ze willen eten en waar ze dat gaan doen. Zij kopen en eten overal, waaronder in de supermarkt, restaurants of tussenvormen daarvan. Horeca in het Archimedeskwartier zorgt bovendien voor een aanvulling op het voorzieningenaanbod voor de gebruikers van kantorenpark Rijnsweerd gezien de nabijheid met name van het Daltoncluster. Uitgangspunt is een horecaprogramma tot ca. 500 m² bvo, passend binnen de geldende kaders van het horecabeleid. De horecavoorziening kan gecombineerd worden met gemeenschappelijke voorzieningen als vergaderplekken en koffie/lunch gelegenheid. Gezien de ligging nabij kantorenpark Rijnsweerd en het USP en aan een belangrijke fietsroute tussen het USP, Rijnsweerd en de binnenstad, is het gebied aantrekkelijk voor deze functies.

Niet-dagelijks winkelaanbod
Beperkt niet-dagelijks aanbod dat gericht is op de frequent benodigde artikelen behoort tot de mogelijkheden. Aan uitgebreide leisure/sportfaciliteiten is geen behoefte, omdat deze aanwezig zijn in USP/Rijnsweerd. Wel kan gedacht worden aan een multifunctionele sportruimte/fitness.

Dienstverlening
Specifiek voor de grote studentenpopulatie kan gedacht worden aan een uitzendbureau, kapper, pick-up-point, diverse reparatiediensten (fiets, kleding etc.) en een wasserette. Dit programma heeft een oppervlak tot ca. 500 m2 BVO.

Voorzieningen
Er is een inventarisatie gemaakt van de zorgvraag in Utrecht Oost door bij huisartsen de capaciteit te bepalen. Er is behoefte aan een huisarts in dit gebied. Het Archimedeskwartier is een geschikte en centrale plek in Oost waar een gezondheidscentrum gerealiseerd zou kunnen worden. Een gezondheidscentrum is ca 700-1.200 m2 en biedt ruimte aan bijvoorbeeld huisarts, apotheek, fysiotherapie, etc. (zie voor richtinggevende normen koersdocument: Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen).

Mogelijke toekomstige invulling

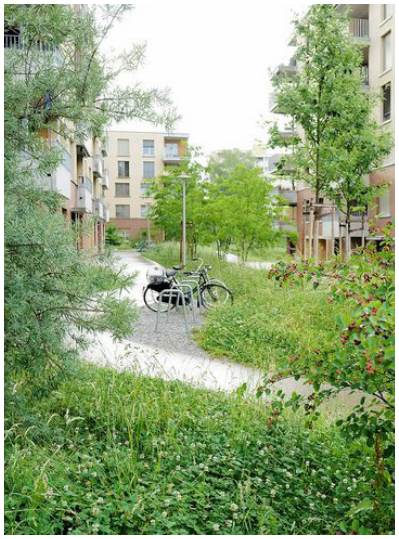








Een aantrekkelijke en levendige Archimedeslaan







Een centrale zone voor groen, water en ontmoeten

4.2 Ruimtelijke opzet

Hoofdopzet

Het Ambitiedocument Rijnsweerd heeft gediend als basis voor de ruimtelijke uitgangspunten van het plangebied, met als belangrijkste doel de betere verbinding met de omgeving, toevoeging van levendigheid en het aansluiten op Rijnsweerd en het USP. Dit heeft geleid tot de volgende hoofdopzet:

Een aantrekkelijke en levendige Archimedeslaan

De Archimedeslaan fungeert als een belangrijke verbinding tussen Rijnsweerd, het plangebied en het USP. Momenteel is het voornamelijk een weg gericht op gemotoriseerd verkeer, wat het onaangenaam maakt voor fietsers en voetgangers. Door de bebouwing langs de straat te oriënteren met een aantrekkelijke plint, een divers programma en entrees aan de straat, wordt de Archimedeslaan getransformeerd tot een aantrekkelijke stadsstraat.

Een groen en autovrij middengebied

Om de verbinding met omliggende buurten en groengebieden te verbeteren en bij te dragen aan een aangename woonomgeving, wordt er een autovrij groen middengebied gerealiseerd. Dit gebied biedt naast wonen ruimte voor groen, ontmoeting, verblijf, spel en sport. Om de ruimtelijke kwaliteit, levendigheid en sociale veiligheid te waarborgen, is de bebouwing georiënteerd op de groene zone en wordt er een aantrekkelijke plint gerealiseerd.

Een nieuwe toegangsweg tussen Archimedeslaan en Daltoncluster

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een nieuwe toegangsweg aangelegd. Deze regelt de toegang tot de parkeergebouwen, de voorzieningen, laad- en losplekken en het autovrije gebied. De weg wordt ontworpen als een stadsweg, waarlangs voetgangers en fietsers op een prettige manier kunnen bewegen en veilig kunnen oversteken. Aan de kant van het plangebied zal de weg worden omringd door bebouwing met entrees en een aantrekkelijke plint die geschikt is voor zowel woning- als niet-woninggerelateerde functies. Alle voor het parkeren benodigde techniek (oa slagbomen, entreepalen) wordt inpandig opgelost.



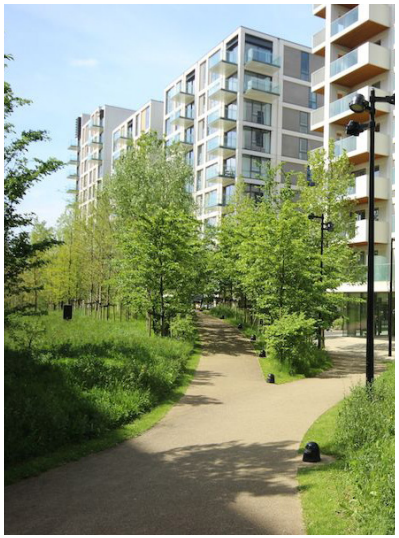




Een nieuwe toegangsweg tussen Archimedeslaan en Daltonlaan

Verbinding tussen Archimedeskwartier en Daltoncluster
Nu functioneren Archimedeskwartier en Daltoncluster als twee afzonderlijke gebieden die naar binnen gericht zijn. Om optimaal te profiteren van hun nabijheid en aan te sluiten bij het innovatieve karakter van Rijnsweerd en het USP, is het wenselijk om relaties te creëren tussen verschillende gebouwen, functies en gebieden. Op dit moment wordt de doorgang geblokkeerd door de parkeervoorziening in het Daltoncluster. In het plangebied wordt echter rekening gehouden met de mogelijkheid om in de toekomst een betere verbinding tot stand te brengen voor voetgangers en fietsers tussen deze twee gebieden.

Een aantrekkelijk milieu met een mix van functies
In het plangebied wordt gestreefd naar een hoogwaardig leefmilieu in een hoge dichtheid, waarbij verbinding en integratie met Rijnsweerd en het USP







Verbinding tussen Archimedeskwartier en Daltoncluster







Een aantrekkelijk milieu met een mix van functies

centraal staan. Het uitgangspunt is een goede mix van functies die aansluiten op deze gebieden. Naast woningen zullen er ook diverse andere functies in het gebied worden mogelijk gemaakt. Deze worden hoofdzakelijk gesitueerd langs de verbindende lijnen in het plangebied, zoals de Archimedeslaan en de toegangsweg. Voor alle gebouwen is de invulling van de begane grond en de aansluiting op het maaiveld essentieel voor een aangename woon- en leefomgeving. Een autovrije openbare ruimte en alzijdige gebouwen in een aantrekkelijke groene omgeving zijn belangrijke elementen hiervoor. Door entrees en voorkanten rondom te creëren, worden de woningen goed verbonden met de omgeving en ontstaat er geen anoniem gebied.

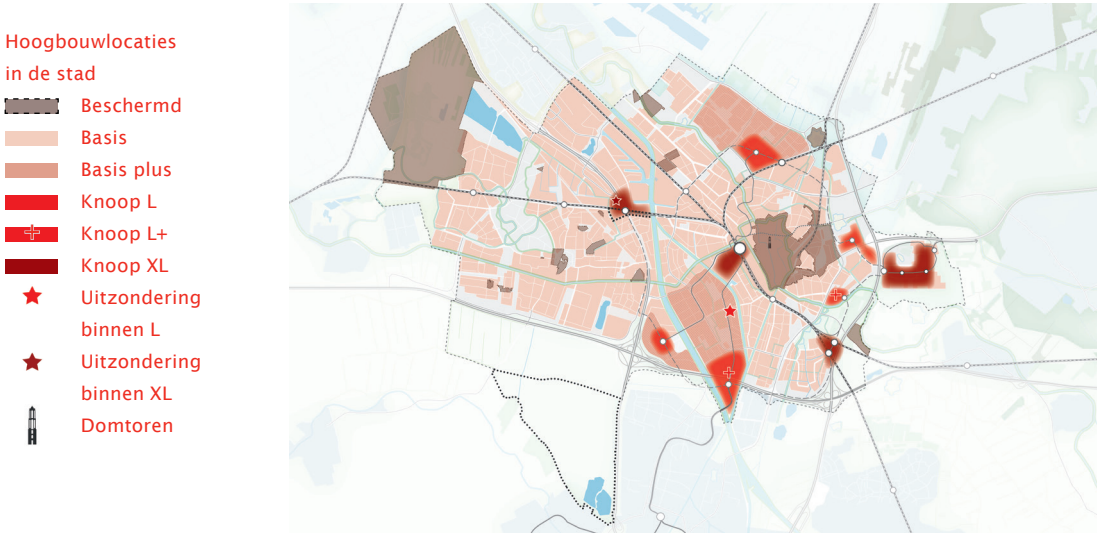
Hoogte

Bij het bepalen van de hoogte van de nieuwe bebouwing is aansluiting gezocht bij het nabijgelegen kantorenpark Rijnsweerd, dat bestaat uit Rijnsweerd-Noord en het Daltoncluster. In dit gebied varieert de hoogte van de bestaande bebouwing gemiddeld rond de 25 meter, met enkele accenten die oplopen tot 70/80 meter, zoals het Provinciehuis. De ambitie is om ruimtelijke samenhang te creëren en qua hoogte en beeldkwaliteit aan te sluiten bij het USP, zoals beschreven in het Ambitiedocument Rijnsweerd. Daarnaast is het belangrijk dat de nieuwe bebouwing goed aansluit bij de bestaande woonbuurt Rijnsweerd.

In de stedenbouwvisie zijn richtlijnen voor hoogbouw opgenomen. Deze hebben als doel windoverlast te voorkomen en te zorgen voor een menselijke maat en schaal. Alle bebouwing hoger dan 30 meter wordt gezien als hoogbouw. Hiervoor gelden aanvullende kwaliteitseisen. Nieuwe hoogbouw is in Utrecht nooit meer een ‘stand alone’, maar is altijd onderdeel van een groter volume of bouwblok. De hogere bebouwing wordt zo gepositioneerd dat deze zich onderscheidt van de stedelijke laag en dat windoverlast wordt voorkomen. Het creëren van een omgeving die is afgestemd op de menselijke maat en schaal, met een passende korrelgrootte van de bebouwing vraagt om een zorgvuldige opbouw van de volumes. Dit kan worden bereikt met verspringende rooilijnen, variërende bouwhoogtes, setbacks en een afwisselend materiaalgebruik.

Om een goede overgang naar de woonbuurt Rijnsweerd te bewerkstelligen, is de maximale bouwhoogte aan de zijde van de woonwijk beperkt tot 8 lagen, terwijl aan de zijde van de snelweg gemiddeld 12 lagen mogelijk zijn. Op speciale locaties kunnen er hogere accenten worden gerealiseerd. Ze worden gesitueerd langs belangrijke lijnen in het plangebied. Accenten kunnen worden gerealiseerd aan de zijde van de snelweg en in beperkte mate aan de Archimedeslaan. Voor de bebouwing langs de Archimedeslaan is gezocht naar een bouwhoogte die past bij een stadsstraat en die goed in verhouding staat tot de bestaande woningen.

Een bezonningsstudie (gebaseerd op 21 maart en 21 september) toont aan dat de ontwikkelingen aan de Archimedeslaan geen schaduw werpen op de woonbuurt Rijnsweerd. Bovendien bevindt de nieuwbouw zich op minimaal 75 meter afstand van de bestaande woningen en zijn er veel grote bomen in het gebied, waardoor de ruimtelijke impact beperkt is.





Levendige plint



Levendige mix van gebouwen

Levendige plinten

De aansluiting van de bebouwing met de openbare ruimte speelt een belangrijke rol in het stimuleren van ontmoetingen. Dit betreft zowel de functie als de vormgeving van de gebouwen en hoe ze aansluiten op de omgeving. Om een aangenaam leefklimaat en een levendige uitstraling te creëren, zijn er specifieke eisen opgesteld. Langs belangrijke stedelijke gebieden die verbindingen vormen met omliggende buurten en delen van het USP/ Rijnsweerd (zoals de Archimedeslaan en de straat tussen de Archimedeslaan en het Daltoncluster) worden levendige plinten gerealiseerd door een combinatie van verschillende functies. Om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken, wordt een minimale hoogte van 4,5 meter vereist voor deze plinten. Bovendien is het belangrijk dat de plinten een entree hebben die aansluit op de openbare ruimte, en dat het vloerpeil op de begane grond goed aansluit op het straatniveau. Dit is tevens van belang voor de toegankelijkheid van mensen met een beperking.

Voor de overige gebouwen is het ook gewenst om levendige plinten te creëren, bestaande uit individuele woningen en entrees van zowel woongebouwen als fietsenstallingen en gemeenschappelijke ruimtes. Om ervoor te zorgen dat deze plinten levendig zijn en de ruimte rondom de woonblokken een aangenaam leefklimaat en uitnodigende sfeer hebben, worden de verblijfsruimtes op de begane grond gerealiseerd met directe toegang tot buitenruimtes.

Beeldkwaliteit

Om de beeldkwaliteit te waarborgen, zal de ontwikkelaar na de vaststelling van het SPvE een omgevingskwaliteits- plan opstellen. Dit plan dient als leidraad en zal worden gebruikt om de diverse bouwplannen te beoordelen. Het Omgevingskwaliteitsplan moet worden vastgesteld door het college en de gemeenteraad en worden besproken met de Commissie Omgevingskwaliteit.

Welstandsnota

In de Welstandsnota Utrecht, genaamd “De Schoonheid van Utrecht” (juni 2004/december 2015), valt het plangebied onder het beleidsniveau “open”. Dit betekent dat zowel verandering als behoud van het bebouwingsbeeld mogelijk is, zowel op het gebied van structuur als architectuur, met respect voor de landschappelijke waarden.
Dit betekent:

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

Behoud cultuurhistorie

Bebouwing en stratenpatroon houden grofweg de oriëntatie aan van de verkaveling van het verdwenen, oorspronkelijke agrarische (inundatie)landschap (zie paragraaf 2.3). Daardoor wordt de bestaande (en vrijwel enige overgebleven) referentie aan deze cultuurhistorische waarde van het gebied, namelijk de rooilijn van de te slopen bebouwing, niet (verder) aangetast.

4.3 Verkeer en parkeren

Fiets- en voetgangers bereikbaarheid

De Archimedeslaan vormt een belangrijke fietsverbinding tussen de stad, Rijnsweerd en het USP. De ligging aan deze route biedt kansen voor de bereikbaarheid per fiets, voor draagvlak van voorzieningen en ook voor het sociaal veiliger maken van deze route. Om het gebied zo goed mogelijk te verbinden met de stad worden fiets- en voetgangersroutes en OV-haltes zoveel mogelijk verknoopt. Er worden goede routes gerealiseerd voor fietsers en voetgangers naar het USP en de stad. Directe, comfortabele routes waar je je veilig voelt. Het plangebied wordt primair ontsloten voor fiets- en voetverkeer via een nieuw te realiseren, logische en uitnodigende langzaam verkeer ontsluiting (over het bestaande water) aan de westzijde van het plangebied, ter hoogte van de onderdoorgang A28.

Om de verbinding te leggen tussen de woonwijk Rijnsweerd Zuid en het plangebied is het wenselijk om een extra langzaam verkeer oversteek te realiseren, naast de bestaande oversteek ter hoogte van de Pisuisselaan. In de toekomst kunnen wellicht meer oversteken worden gerealiseerd. Dit zou kunnen ter hoogte van de Louis Davidslaan en de entree van de Daltonlaan.

Toegankelijkheid

In het kader van Agenda 22 moet iedereen – ook mensen met een beperking – in staat zijn om voorzieningen te bereiken en gebruiken. Voor de openbare ruimte gelden hiervoor de richtlijnen uit de notitie ‘Voetpaden voor iedereen’ en voor gebouwen het bouwbesluit. Naast de eisen uit het bouwbesluit voor de toegankelijkheid wordt aanvullend aandacht gevraagd voor de toegankelijkheid van de woningen voor mensen met een beperking. Alle woningen zijn rolstoel en rollator toegankelijk en bezoekbaar.



Toegankelijkheid



Bestaande bushalte



Autovrij binnenterrein

OV bereikbaarheid

Direct naast het plangebied ligt een hoogwaardige OV halte (Rijnsweerd Zuid). Deze halte wordt bediend met diverse hoogfrequente buslijnen. Dit zorgt er onder andere voor dat de binnenstad van Utrecht, Utrecht Centraal en het USP vlot bereikbaar zijn vanuit het plangebied Archimedeskwartier. Met het OV is de binnenstad binnen 10 minuten te bereiken, Utrecht Centraal in iets meer dan een kwartier en, in de andere richting, het USP binnen 4 minuten. Ook goed is de OV-bediening van en naar woon- en werkkernen in de regio zoals businesspark Papendorp, Leidsche Rijn, Nieuwegein, Vianen, IJsselstein, De Bilt en Zeist. Hetzelfde geldt voor de OV-bereikbaarheid van diverse treinstations. Zo zijn de NS-stations Vaartsche Rijn, Overvecht, Lunetten, Bilthoven en Driebergen-Zeist met een directe openbaar vervoer verbinding ontsloten. Het is van belang om de looproutes vanuit het plangebied van en naar de halte Rijnsweerd Zuid direct, toegankelijk en aantrekkelijk te maken zodat het gebruik van het OV ook aantrekkelijk is en het grote OV-aanbod van deze locatie goed benut wordt.

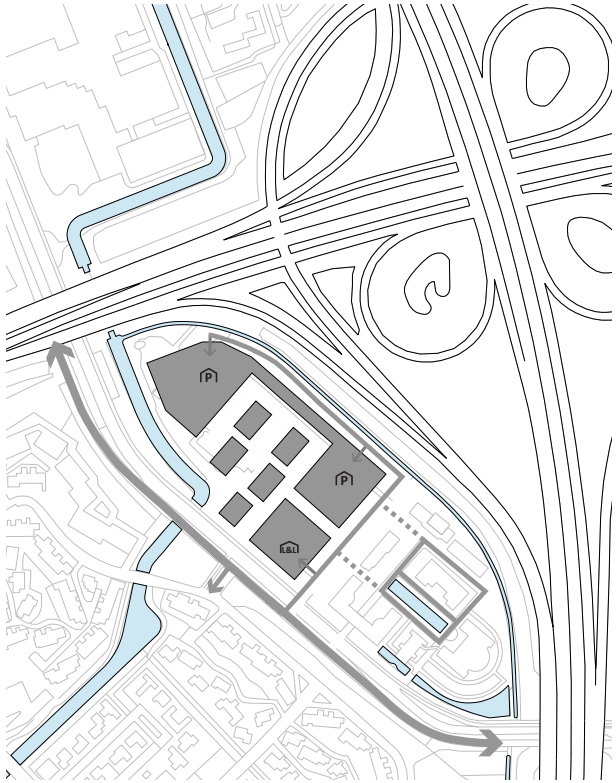
Autobereikbaarheid

Op dit moment heeft de Archimedeslaan met name een karakter gericht op doorstromen. Om de gebieden beter met elkaar te verbinden en van elkaar te laten profiteren is het wenselijk de Archimedeslaan op termijn om te vormen naar een aantrekkelijke stadsweg waar je je als voetganger en fietser prettig beweegt tussen de verschillende functies/gebouwen.

Autovrij

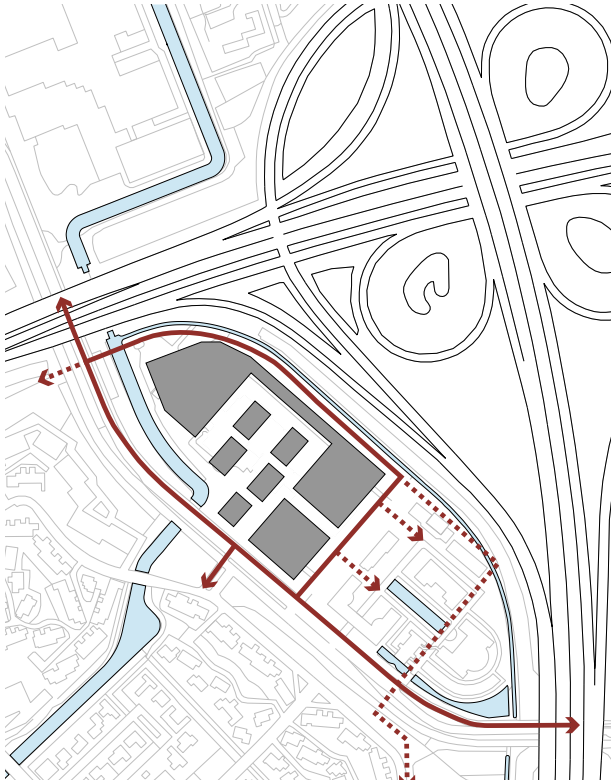
De gebiedsontwikkeling van de Archimedeskwartier biedt de mobiliteit aan alle gebruikers aan conform de volgorde van S.T.O.M.P. (Stappen (lopen), Trappen (fietsen), Openvaar vervoer, Maas en Privéauto).

Het binnenterrein wordt ingericht als een autovrij gebied en krijgt een hoge verblijfskwaliteit waar lopen en fietsen de norm zijn. De auto is hier te gast. De openbare ruimte dient zo te worden ingericht dat deze optimaal functioneert voor wandelen, fietsen en verblijven, waarbij de auto alleen incidenteel (verhuizingen, calamiteiten) de ruimte gebruikt. Aan de buitenzijde van het



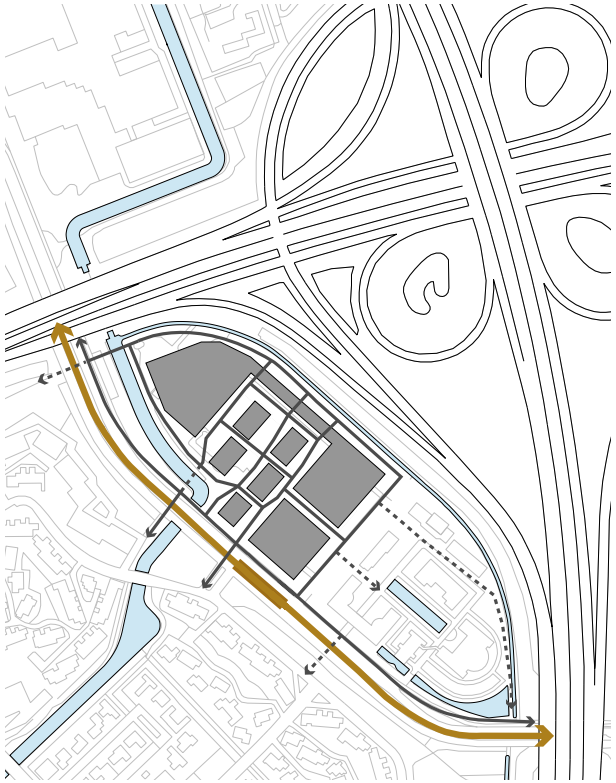
Verkeerssysteem: autoverkeer (indicatieve verkaveling)

- Autoweg
- Autoweg (in onderzoek)
- Entree parkeergarage
- Laden & lossen supermarkt



Verkeerssysteem: fietsers (indicatieve verkaveling)

- Fietspad
- Fietspad (in onderzoek)



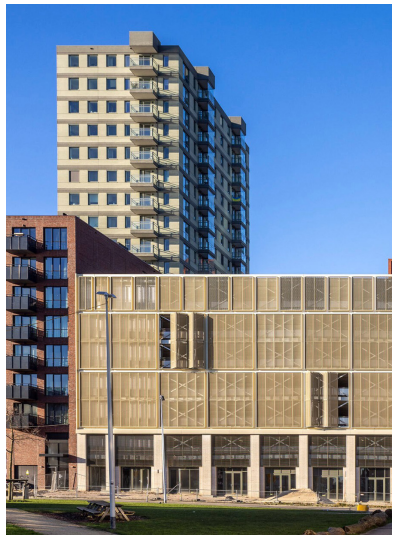
Verkeerssysteem: OV en voetgangers (indicatieve verkaveling)

- OV-lijn
- OV-halte
- Voetpad
- Voetpad (in onderzoek)

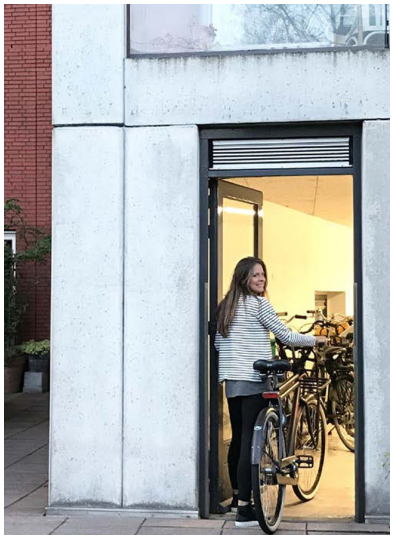
plangebied wordt een verkeersluwe ‘randweg’ gerealiseerd. Via deze weg wordt de westelijke parkeergarage ontsloten. De weg is in twee richtingen geschikt voor voetgangers, fietsers en bestemmingsverkeer en incidenteel vrachtverkeer (nood- en hulpdiensten en afvalinzameling). De weg heeft een minimale breedte van 4,80m en kan ingericht worden als fietsstraat. Rondom het autovrije binnengebied moeten voldoende laad- en losplekken gerealiseerd worden, zodanig vormgegeven dat ze niet uitnodigen tot langparkeren. Whitelabel pakketkluizen op logische en door bewoners drukbezochte plekken in de looproutes dragen bij aan het autovrije karakter van het plan.

Verkeer en verblijf in het plangebied

Aan de oostzijde van het plangebied komt een nieuwe toegangsweg vanaf de Archimedeslaan, die het plangebied ontsluit. De toegangsweg krijgt het karakter van een stadsweg, waarlangs je op een prettige manier kan bewegen en die goed oversteekbaar is voor voetgangers en fietsers. Om veilig draaien in deze doodlopende weg te faciliteren moet in de noordoostelijke hoek een keermogelijkheid komen, geschikt voor middelgroot vrachtverkeer (10,40 meter). Aan de zijde van het plangebied wordt de weg begeleid met bebouwing, met entrees en een aantrekkelijke plint die geschikt is voor woon- en niet woonfuncties. Ook het inpandige expeditie hof voor de supermarkt wordt via deze weg ontsloten. De entree naar de oostelijk gelegen parkeervoorziening bevindt zich aan de noordelijke weg rondom het plan en dient inpandig te worden opgelost, zodat deze zo min mogelijk nadelig effect heeft op de omgeving. Voor langzaam verkeer komt er een langzaam verkeer aansluiting (over het water) tussen het plangebied en de Archimedeslaan ter hoogte van het viaduct A28.



Parkeergarage geïntegreerd in bebouwing



Fietsparkeren

Nu functioneren de Archimedeslaan en het Daltoncluster als twee losse gebieden en zijn ze erg naar binnen gericht. In het plangebied wordt echter de mogelijkheid gemaakt in de toekomst de twee gebieden beter op elkaar te laten aansluiten voor voetgangers en fietsers.

Parkeren

De gemeente heeft de parkeereisen, - normen en de wijze van parkeren van auto’s en fietsen vastgelegd in de parkeervisie ‘Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht’ (vastgesteld op 21 november 2021). Vanwege de uitstekende en, nog beter wordende, fiets- en OV-bereikbaarheid worden voor dit plangebied de fiets- en autoparkeernormen gehanteerd die gelden voor ‘zone B1- stedelijk met betaald parkeren’.

Om te zorgen dat de mobiliteit ook in de toekomst goed geregeld is, en (toekomstige) bewoners en gebruikers weten wat de mogelijkheden zijn voor parkeren of mobiliteitsalternatieven, moet de ontwikkelaar een mobiliteitsplan aanleveren (zie o.a. artikel 14 en 15 van de Beleidsregel Parkernormen Auto). De kaders uit het mobiliteitsplan worden te zijner tijd uitgewerkt in een mobiliteitsbeheerplan waarmee de ontwikkelaar onder andere de duurzame en structurele beschikbaarheid (financieel en juridisch) van de parkeerplaatsen aantoont, maar ook de geschiktheid van de gekozen parkeeroplossing (parkeerbalans, doelgroepen, toewijzing etc.) en de wijze waarop deelmobiliteit ingezet wordt.

Er worden twee centrale parkeervoorzieningen gerealiseerd waarbinnen alle parkeren voor bewoners, werknemers en bezoekers wordt opgelost. De entree en de hellingbanen worden geïntegreerd in de nieuwe bebouwing. Alle parkeerplaatsen komen in deze voorziening, in de rest van het gebied worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. De gebruikers van het plangebied kunnen dan ook géén aanspraak maken op een door de gemeente uitgegeven parkeervergunning.

Voor het fietsparkeren bij de woonfuncties wordt conform het Rijksbouwbesluit Artikel 4.31 voorzien in inpandige bergruimte of en gelijkwaardige oplossing zoals beschreven in BIJLAGE 1 Fietsparkeren woningbouw bij Beleidsregels parkeernormen fiets. Om het gebruik van de fiets te stimuleren moeten de fietsparkeervoorzieningen in kwantiteit en kwaliteit (locatie, toegankelijkheid, helling etc.) voldoen aan de uitgangspunten zoals daarin beschreven. . Bezoekers van de voorzieningen kunnen op straat parkeren aan de Archimedeslaan of de nieuwe toegangsweg tussen Archimedeskwartier en Daltoncluster. Bezoekers van de woningen moeten hun fiets vlakbij de entrees naar de woningen kunnen parkeren in afstemming met de stedenbouwkundige eisen.

Toekomstbestendige parkeervoorziening

De parkeervoorziening dient toekomstbestendig te zijn. Dit betekent dat er oplaadpunten gerealiseerd moeten worden voor elektrisch vervoer (zowel auto en fiets) en dat er nagedacht moet worden over andere functies in de toekomst die in de parkeervoorziening gerealiseerd zou kunnen worden.

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) is opgenomen aan welk eisen moet worden voldaan ten behoeve van het laden van elektrische voertuigen.

4.4 Openbare ruimte

Kwaliteit

De Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte is één van de bouwstenen voor de RSU. De Kadernota onderscheidt drie kwaliteiten voor de openbare ruimte: Domstad, Domstad Bijzonder en Utrechtse Allure. Voor het USP en Rijnsweerd geldt Kwaliteitsniveau 3: Utrechtse Allure, dit is het hoogste kwaliteitsniveau. De bestrating, het straatmeubilair en het groen voldoen aan hoge eisen van uitstraling, functionaliteit en duurzaamheid, vaak in samenhang met een bijzondere detaillering of versiering. Ze hebben een unieke inrichting en een onderhoudsniveau dat daarbij hoort. Ingrepen in de openbare ruimte met dit kwaliteitsniveau vragen bijna altijd om maatwerk.

Werelderfgoed en CHS militair

Op grond van het werelderfgoedverdrag, de Omgevingswet en de Omgevingsverordening mogen ontwikkelingen in, en in de nabijheid van, het werelderfgoed Hollandse Waterlinies de OUV (uitzonderlijke universele waarde) niet aantasten. Waar mogelijk moet deze OUV door de ontwikkeling worden versterkt. De ontwikkeling van het Archimedeskwartier ligt buiten de begrenzing van het werelderfgoed en vormt geen risico voor aantasting ervan. Versterking van de OUV is in strikte zin niet mogelijk, omdat er geen visuele relatie (meer) is tussen het gebied en behouden gebleven elementen van de NHW met een werelderfgoedstatus. Dat neemt niet weg dat de ontwikkeling rekening moet houden met de cultuurhistorische waarden die samenhangen met de NHW, omdat het gebied ligt in de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) militair die deze waarden moet beschermen. Door in het ontwerp voor de openbare ruimte te refereren aan de ligging van het gebied binnen de NHW, draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van de beleving van de CHS en in indirecte zin daarmee ook aan de beleving van het werelderfgoed.

Inrichting

Vanuit het Ambitiedocument Rijnsweerd en vanuit de gezondheidsambities binnen het plangebied verdient de inrichting van de openbare ruimte veel aandacht. De ambitie is om een aantrekkelijk leefklimaat te realiseren met ruimte voor groen, verblijven, ontmoeten, bewegen en sporten, als tegenhanger van de grote verdichting aan bebouwing. Om dit te kunnen realiseren wordt de ruimte voor de auto in het gebied zoveel mogelijk beperkt. Het parkeren vindt plaats in een gebouwde parkeervoorziening, op maaiveld is alleen beperkt autoverkeer aanwezig ten behoeve van bevoorrading en nood- en hulpdiensten en deelmobiliteit.



Sportfaciliteit

Speel- en sportvoorzieningen

Sportfaciliteiten in het gebied maken het kiezen voor gezond gedrag makkelijk en dragen daarbij bij aan een gezonde leefomgeving, Naast sportfaciliteiten in het gebouw, kunnen er ook in de openbare ruimte sport en speelvoorzieningen gerealiseerd worden zoals bijvoorbeeld: een buitenfitness, volleybalveld, voetbalveld, basketbalveld en sprint-tracks. Bij het opstellen van het inrichtingsplan dient er ruimte te worden gereserveerd voor speel- en sportvoorzieningen. Om te zorgen dat deze voorzieningen aansluiten bij wensen van toekomstige bewoners dient de precieze invulling van deze voorzieningen in samenspraak met bewoners te worden opgesteld. Hierbij dient ruimte te zijn voor initiatieven vanuit bewoners.

4.5 Groen, water en ecologie

Groen

Groen speelt een belangrijke rol in het plangebied. Het vormt een sterk contrast met de stedelijke blokken en zorgt voor een evenwichtige ontwikkeling waarin het voor bewoners aangenaam wonen is. Het bestaande groen wordt in de ontwikkeling opgenomen en nieuwe groentypen worden toegevoegd. Zo ontstaat er een gelaagd systeem met meer extensieve (bos)beplanting aan de randen, ruigere waterrijke beplanting in het middengebied en kruidenrijke graslanden aangevuld met solitaire bomen en heesters. Op de plekken waar verblijven en ontmoeten in het groen een belangrijke rol speelt kunnen de graslanden vaker worden gemaaid. Met de opzet van stedelijke blokken in een parkachtige omgeving en de toevoeging van nieuwe bomen wordt de 40% groennorm in het horizontale vlak ruimschoots gehaald. Zo blijft het gebied koeler in de zomer en kan hemelwater op een natuurlijke manier infiltreren in het plangebied.

Groenstructuurplan

De westzijde van het plangebied maakt deel uit van de stedelijke groenstructuur, zoals opgenomen in de Actualisatie Groenstructuurplan, vastgesteld op 8 maart 2018. Het gaat hierbij om het groen tussen Archimedeslaan en Kromme Rijn, en de watergang en de oevers van de Kromme Rijn. Voor deze delen van het plangebied geldt dat bestaande elementen van de stedelijke groenstructuur en de hoofdbomenstructuur worden beschermd. Vermengen van het stedelijk groen met andere stedelijke functies is in principe mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat het groene karakter, de kwaliteiten en het gebruik van het groen worden behouden of verbeterd.
Bij de inrichting van het (bestaande en nieuwe) groen in het gebied wordt rekening gehouden met de vijf hoofdopgaven uit de Actualisatie Groenstructuurplan.

1. Vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren;
2. Verbeteren van de bereikbaarheid van de groengebieden rond Utrecht door recreatieve en ecologische verbindingen aan te leggen;
3. Uitbreiden van de groene buitenruimte door grootschalige groengebieden om de stad aan te leggen.
4. Gezonde verstedelijking;
5. Klimaatadaptatie
6. In een functioneel ontwerp wordt aangegeven hoe aan deze doelen invulling wordt gegeven.

In een functioneel ontwerp wordt aangegeven hoe aan deze doelen invulling wordt gegeven.

Utrechtse soortenlijst

De Utrechtse soortenlijst maakt het mogelijk om kenmerkende en waardevolle Utrechtse plant- en diersoorten die niet (meer) wettelijk beschermd zijn te behouden en te stimuleren binnen de gemeente. Er dient onderzocht te worden of er Utrechtse soorten in het projectgebied aanwezig zijn en of deze soorten nadelige gevolgen van de ontwikkeling ondervinden. Bij mogelijke nadelige gevolgen wordt gekeken of de ontwikkeling op een andere manier kan worden uitgevoerd zodat nadelige gevolgen worden voorkomen of geminimaliseerd. Als deze nadelige gevolgen niet te voorkomen zijn dient het leefgebied gecompenseerd te worden zo dicht mogelijk bij het projectgebied, of wanneer dit niet mogelijk is op een alternatieve locatie binnen de gemeente. Dit dient bij omgevingsplan onderbouwd te worden.

Diervriendelijk bouwen

Zowel de streng beschermde stadsvogels huismus en gierzwaluw als diverse soorten vleermuizen komen de laatste jaren meer en meer onder druk te staan door de toename in ruimtelijke ontwikkeling, (grootschalige) renovatie en na-isolatie. Door de gemeente Utrecht is beleid ontwikkeld met betrekking tot het natuurvriendelijk bouwen in ruimtelijke ordeningsprojecten om de toekomstige situatie voor onder andere bovenstaande soorten te verduurzamen.

- Bij de ontwikkeling van het plangebied Archimedeslaan 16 dient voldaan te worden aan de uitgangspunten zoals verwoord in het beleidsdocument. Voorbeelden van mogelijk te treffen maatregelen zijn:
- De nieuwbouw kan eenvoudig geschikt gemaakt worden voor vleermuizen door openingen en ruimte in de spouwmuur te creëren, kasten in te metselen, of ruimte achter gevelbetimmering te creëren;
- Indien bij de nieuwe bebouwing een pannendak toegepast wordt, kunnen speciale dakpannen gebruikt worden voor soorten als gierzwaluw en huismus. Deze soorten gaan in aantallen achteruit in Nederland;
- Indien in de nieuwe situatie struiken en bomen worden aangeplant wordt geadviseerd om inheemse soorten aan te planten, zoals vuilboom, gelderse roos, kornoelje en kardinaalsmuts. Inheemse beplanting is over het algemeen aantrekkelijker voor insecten en vogels.



Nestkast in de gevel

4.6 Duurzaamheid en gezonde verstedelijking

Energie

De gemeente wil zo spoedig mogelijk klimaat- en energieneutraal worden. De energievraag (BENG 1) en het aandeel primaire fossiele energie (BENG 2) worden zo laag mogelijk gehouden en het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3) zo hoog mogelijk. Dit kan bijvoorbeeld door het beperken van de energievraag, inzet van zonnepanelen, hoogwaardige isolatie, lage temperatuur systemen voor warmte en koude en stroom- en warmtebuffering. Als hulpmiddel is hiervoor het Utrechts Energie Protocol opgesteld. In verband met netcongestie ligt de focus nu meer op een netbewust energiesysteem dan op energieneutraal.

Een aanvraag voor een grootverbruik aansluiting komt momenteel op een wachtlijst, een kleinverbruik aansluiting is op moment van schrijven nog wel beschikbaar, maar komt hoogstwaarschijnlijk in (de loop van) 2026 ook op de wachtlijst. Voor collectieve onderdelen ter ondersteuning van de woonfunctie kan een grootverbruikaansluiting worden aangevraagd via een maatwerkafspraak met de netbeheerder. Denk hiervoor aan gebouwinstallaties als collectieve warmtepomp, lift, hydrofoor, etc.

Een netbewust ontwerp/energiesysteem is een voorwaarde om kans te maken op een maatwerkafspraak, ook kan de gemeente in dat geval ondersteuning bieden in de contacten met de netbeheerder.

Circulair bouwen

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

De prioritaire thema’s bij circulair bouwen zijn het lokaal hergebruik van materialenstromen uit sloop van bestaande bouw, de traceerbaarheid van materialen (middels een materialenpaspoort of soortgelijks), de demontabiliteit en modulariteit van de constructie en geschiktheid van de bouwmaterialen voor recycling/hergebruik. In het kader van gezond stedelijk leven dient er hierbij niet alleen gekeken te worden naar technische haalbaarheid van materiaalvraagstukken, maar ook de gezondheidskant (o.a. het uitbannen van giftige stoffen, met name stoffen die vrijkomen in het binnenklimaat van de woningen).

Diervriendelijk bouwen

De biodiversiteit in steden staat onder druk. Derhalve stelt het college bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden eisen aan de geschiktheid van de bebouwde omgeving als leefgebied voor dieren, onder de noemer “diervriendelijk bouwen”. Hierbij kan gedacht worden aan het planten van vegetatie met een meerwaarde voor insecten, vogels en andere dieren. Die meerwaarde kan beschutting zijn, maar ook nestelmogelijkheden of voedselwaarde. Nestelkasten voor insecten en vogels kunnen ingezet worden als aanvulling op de natuurlijke nestelmogelijkheden.

Gezonde en duurzame verstedelijking

In Utrecht streven we naar ‘gezond stedelijk leven voor iedereen’. We zetten in op een aantal speerpunten die éxtra gezondheidswinst helpen realiseren, één daarvan is een gezonde leefomgeving. We ambiëren een leefomgeving voor alle Utrechters die zo is ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. Zo is er ruimte voor groen, water, om te spelen, te ontmoeten en te bewegen. Fietsen en lopen is er gemakkelijk. We streven naar kansengelijkheid, ook in de leefomgeving. Bij nieuwe bouwplannen hebben idealiter alle soorten woningen (sociale huur, midden huur en koopwoningen) een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit. In het plangebied komen veel studenten wonen. Voor hen zijn een goede fietsverbindingen en -faciliteiten, ontmoetingsplekken en mogelijkheden om te sporten, ook in de openbare ruimte, gewenst

Een deel van het plangebied ligt binnen 300 meter van een snelweg. Hiermee is het een uitdaging om te voldoen aan de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van lucht en geluid. Wel zorgt de eerstelijnsbebouwing langs de snelweg voor een soort afschermende wand waardoor het binnengebied alsmede het achterliggende woongebied geluidsluwer wordt.
Dit principe is morfologisch vertaald in ruimtelijke uitgangspunten bij 3.2 Bebouwing en Beeldkwaliteit. Natuurlijk moet er sprake zijn van een gezond leefklimaat in het gebied en een gezond binnenklimaat in de woningen. Daarnaast moet er extra aandacht gaan naar de overige speerpunten van een gezonde leefomgeving (prettig voelen en gezond leven is gemakkelijk). Zo is het woongebied autovrij, lopen en fietsen is de norm. Hierdoor wordt geen extra geluid toegevoegd aan het geluidsluwe binnenterrein en is er meer ruimte over om prettige plekken te creëren. Zowel de gebouwen als de openbare ruimte zijn zo ingericht dat het gemakkelijk is om mensen te ontmoeten. Zo kom je er elkaar gemakkelijk tegen, en zijn er genoeg plekken om te ontmoeten in de vorm van recreëren, bewegen en sporten (zie uitwerking bij uitgangspunten 3.2, 3.3 en 3.4).

Gezonde verstelijking is een ambitie die veel verschillende domeinen raakt. Samen met de ontwikkelaar en de gemeente is er middels een workshop gekeken naar de kansen voor de Archimedeslaan op het gebied van gezondheid en duurzaamheid. Als gevolg daarvan is het onder andere gelukt om de doelgroepen in het gebied te mixen.

Relatie tussen binnen en buiten

Verbeteren sociale veiligheid en activeren gebied. Door goede verbindingen tussen binnen en buiten te maken, wordt het een prettig gebied om te zijn en doorheen te gaan en kunnen verschillende functies elkaar versterken. Het gaat hier om verbindingen tussen de gebouwen en de openbare ruimte,

bij de verdere uitwerking van het plan dienen beheerders, bewoners en gebruikers in een vroeg stadium betrokken te worden. Het plan dient ruimte te bieden aan initiatieven die ontmoeting van mensen stimuleert. Van tevoren moet door de ontwikkelaar nagedacht worden over waar deze initiatieven een plek kunnen krijgen, hoe deze initiateven van de grond komen en hoe het niet-woonprogramma in de plint kan bijdragen aan gezondheid.

Ontmoeten en groen
In het plangebied wordt veel bebouwing toegevoegd, het is belangrijk dat voor bewoners en gebruikers ook ruimte voor ontmoeten wordt gemaakt, zowel in de gebouwen als in de openbare ruimte. Plekken in gebouwen die zorgen voor ontmoeting zijn bijvoorbeeld: buurthuiskamers, plekken om te studeren, of gezamenlijke dakterrassen. Maar ook gedeelde voorzieningen zoals wasruimtes zijn plekken waar ontmoeting plaats kan vinden. Plekken voor ontmoeten in de openbare ruimte kan in de vorm van recreëren, bewegen en sporten. Dit betekent een hoge kwaliteit van de openbare ruimte. Het water en het groen in het gebied bieden hiervoor grote kansen. In de openbare ruimte komen rustige en drukke plekken, deze moeten duidelijk gedefinieerd worden (goede balans tussen rust en levendigheid). Dit zijn plekken waar gesprekken beginnen en waar de kans is om iemand tegen te komen. Aangename plekken hebben voldoende bezonning en een groene uitstraling. Ook kunnen bankjes langs looproutes of op een binnenterrein zorgen voor ontmoeting. Het is wenselijk functies als waterberging en groen/natuur te combineren. De oevers van het water dienen groen te zijn en natuurvriendelijk te worden ingericht, zij dragen ook bij aan de bergingsopgave. Ook buiten het gebied zijn groen en blauwe plekken te vinden die bijdragen aan een prettige leefomgeving, zoals Park Bloeyendael en de Botanische tuinen. Maar ook de verbinding met woonwijk Rijnsweerd is voor nieuwe en bestaande bewoners belangrijk. De voet- en fietsroutes zorgen ervoor dat voor beide bewonersgroepen er een groter netwerk aan verbindingen ontstaat.

Mobiliteit en verbinden
Het gebied wordt verbonden met de stad door het verknopen van fietsroutes, voetgangersroutes en OV-haltes. Er worden goede routes gerealiseerd voor fietsers en voetgangers naar het USP en de stad. In het gebied zullen straks ook voorzieningen zijn waar mensen uit de stad van gebruik zullen maken. Met name de verbinding met woonwijk Rijnsweerd is hierbij van belang. In deze woonwijk zijn weinig voorzieningen aanwezig. De nieuw woonbuurt kan een bijdrage leveren aan het woonklimaat in deze buurt, door de routes van de nieuwe en de bestaande buurt goed met elkaar te verbinden. Ook zal de nieuwe woonbuurt bijdragen aan het sociaal veiliger maken van de route tussen USP en Rijnsweerd.

De auto is in het plangebied ondergeschikt en het is gemakkelijk om te kiezen voor gezonde mobiliteit zoals fietsen of lopen. Het gebied wordt autoluw. Parkeren dient te worden opgelost buiten het leefgebied, en deze parkeervoorziening dient toekomstbestendig te zijn. Zo dienen er aansluitpunten gerealiseerd te worden voor elektrisch vervoer (zowel auto en fiets). En moet er nagedacht worden over andere functies in de toekomst die gerealiseerd zouden kunnen worden in de parkeervoorziening. Ook zijn er mogelijkheden voor nieuwere vormen van vervoer zoals (elektrische) deelauto's en deelfietsen.


Ontmoetingsplek op het dak

Hoofdstuk 5: Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

In het plangebied worden woningen en aanvullende voorzieningen gepland. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen. Deze zijn gelegen binnen de invloedssfeer van diverse wegen. Het plan moet getoetst worden aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Beleidsnota Geluid en Trillingen alsmede aan de generieke regels van het omgevingsplan Utrecht.

Er zijn verschillende studies uitgevoerd naar met name de optredende geluidbelasting vanwege de Rijkswegen A28 en A27. Hierbij zijn de verschillende scenario's die voorliggen voor het knooppunt Rijnsweerd beschouwd en is met de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met al deze scenario's en de beleidsmatige voorwaarden uit de Beleidsnota Geluid en Trillingen. Gebleken is dat met de stedenbouwkundige opzet voldaan wordt aan de geldende wettelijke en beleidsmatige kaders. Bij de verdere uitwerking van de plannen en de te doorlopen wijziging van het omgevingsplan zal tevens nader onderzoek verricht worden naar de geluidbelasting vanwege de gemeentelijke wegen en andere bronnen welke relevant zijn voor het toedelen van functies aan locaties.

5.2 Luchtkwaliteit en stikstofdepositie

Het plan moet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving (BkL) onder de Omgevingswet. Ten aanzien van de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de beoogde woonfuncties vallen onder de regeling 'niet in betekende mate', waardoor op voorhand geconcludeerd kan worden dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn. Voor de bedrijfsmatige functies is dit ook niet aannemelijk, echter dient dit middels berekeningen aangetoond te worden. Op basis van de landelijke monitoringsgegevens zoals uitgevoerd door het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit blijkt dat ter plaatse van het plangebied voor de stoffen fijn stof (PM10), zeer fijn stof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) voldaan wordt aan de geldende normen uit het Besluit kwaliteit Leefomgeving. Het aspect luchtkwaliteit zal geen belemmering vromen voor de ontwikkeling.

In het omgevingsplan dient een definitieve verantwoording t.a.v. de luchtkwaliteit te worden opgenomen, waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een ontwikkeling die valt in het kader "Niet in betekenede mate" (NIBM) en dat er in het plangebied wordt voldaan aan de geldende grenswaarden vanuit het BkL. Daarnaast zal de luchtkwaliteit in het plangebied moeten voldoen aan de Europese grenswaarden, deze worden per 2030 aangescherpt.

Stikstof

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Natuurvergunning Natura 2000 activiteit onder de omgevingswet. Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante gevolgen te verwachten zijn van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Natuurvergunning niet van toepassing. Als dit niet het geval is wordt in het kader van een Natuurvergunning eerst een voortoets uitgevoerd. Intern salderen is geen onderdeel van zo'n voortoets. Het project kan alsnog worden vergund als 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 vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling.

Voor vaststelling van het omgevingsplan dient aangetoond te worden dat er geen sprake zal zijn van significante effecten om omliggende Natura 2000-gebieden.

5.3 Externe veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied is gelegen nabij de A27 en de verbindingsbogen A28 naar A27 en A27 naar A28, alle zogenaamde basisnetroutes. Dit betekent dat deze wegtracés zijn aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en ze daarmee een samenhangend veiligheidsrisico hebben.

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontouren van de basisnetroutes zijn opgenomen in de Atlas leefomgeving/ veiligheid.

Voor zowel de A27 als de verbindingsbogen bestaat er geen overlap van de plaatsgebonden risicocontouren en het plangebied. Hiermee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Groepsrisico

Het gebied waar grote groepen mensen slachtoffer kunnen worden door een incident met gevaarlijke stoffen wordt ruimtelijk zichtbaar gemaakt met aandachtsgebieden voor de gevaren brand, explosie en gifwolk. Hieruit blijkt dat het plangebied gedeeltelijk binnen het explosieaandachtsgebied en het gifwolkaandachtsgebied van de tracés ligt.

De gemeente Utrecht heeft beleid op het gebied van externe veiligheid. In haar beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht (26 september 2023) staat beschreven hoe de gemeente Utrecht haar inwoners en bezoekers beschermt tegen de gevaren van activiteiten met gevaarlijke stoffen op de omgeving. Op basis van deze nota dient bij de ontwikkeling rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- Zeer kwetsbare gebouwen binnen het explosieaandachtsgebied zijn NIET toegestaan.
- Locaties waar (beperkt) kwetsbare gebouwen binnen het explosieaandachtsgebied zijn toegestaan krijgen een explosie voorschriftengebied. Dit betekent dat nieuwbouw binnen dit gebied moet voldoende aan aanvullende bouwkundige eisen conform het Bbl.
- Bij een toename van het groepsrisico en/of overschrijding van de oriëntatiewaarde dient een integrale afweging plaats van de mogelijke risico's en effecten. De initiatiefnemer zal hiervoor de bouwstenen moeten leveren. Hierbij dient ingegaan te worden op:
  - De mogelijkheden om het groepsrisico zoveel mogelijk te beperken door maatregelen bij de bron;
  - Planologische oplossingen om het groepsrisico zoveel mogelijk te beperken (denk hierbij aan afstand houden en het beperkten van de personendichtheid);
  - Ruimtelijke en/of bouwkundige ingrepen die ervoor zorgen dat personen zich snel in veiligheid kunnen brengen bij een eventueel ongeval (zelfredzaamheid).
  - Aandachtspunten hierbij zijn onder andere de mogelijkheid van alarmering, de aanwezigheid van vluchtroutes en fysieke mogelijkheden van personen;
  - De mogelijkheden van de hulpverleningsdiensten om hun taken goed te kunnen uitoefenen en daarmee het aantal slachtoffers te kunnen beperken bij een eventueel ongeval (beheersbaarheid). Aandachtspunten hierbij zijn o.a. de bereikbaarheid van de locatie, de inzetbaarheid van hulpmiddelen en de capaciteit van de hulpverlening.

Buisleidingen

Op ca. 550 meter van de planlocatie loopt een hogedruk aardgasleiding langs de verbindingsboog van de A28 naar de A27 (richting Hilversum). De aandachtsgebieden van de buisleidingen liggen niet over het plangebied. Hiermee vormen buisleidingen geen extern veiligheidsrisico voor de ontwikkeling.

Risicobedrijven

In en nabij het plangebied is op dit moment geen sprake van (toekomstige) risicobedrijven.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

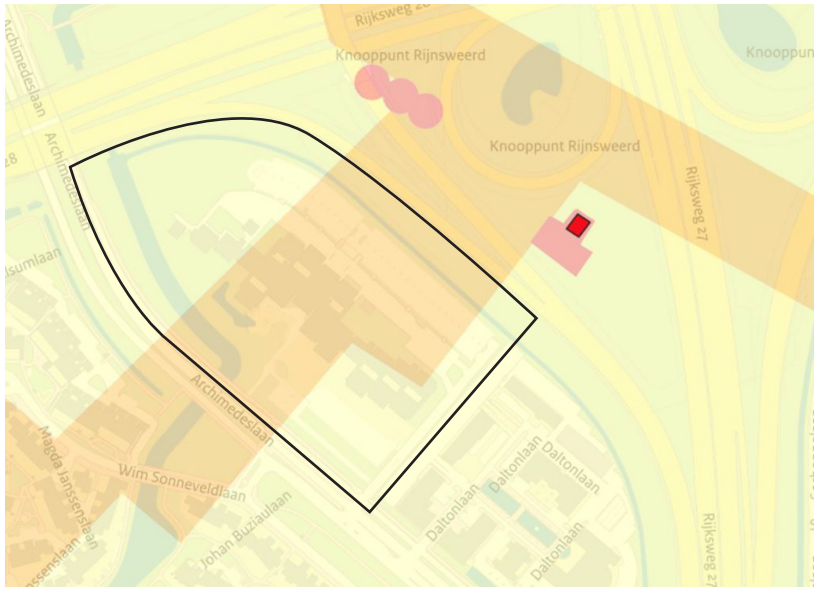
In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van

woningen in de directe nabijheid. Dit wordt bepaald volgens richtlijnen in Bedrijven Milieuzonering 2009 VNG. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen.

In de nabijheid zijn geen bedrijven aanwezig die een negatieve invloed hebben op de gevoelige bestemmingen in het plan. Het naastgelegen bedrijventerrein is bestemd is voor kantoren en onderwijs en de aan te houden afstand van 10 meter kan worden gehaald. Er moet bij de nadere invulling van het plan rekening gehouden worden met het samengaan van de ondersteunende voorzieningen en de gevoelige bestemmingen. Het systeem van functiemenging is van toepassing; in de woonomgeving zijn alleen de lichtste categorie bedrijven A en B1 toegestaan. Dat zijn bedrijven die op korte afstand of zelfs aanpandig aan woningen geen relevante milieuhinder veroorzaken.

Uitsnede archeologische waardenkaart (incl. vergunningsplichtige bodemingrepen per categorie)

- Gebied van zeer hoge archeologische waarde (dieper dan 30cm -MV)
- Gebied van hoge archeologische waarde (groter dan 30m2 en dieper dan 30cm - MV)
- Gebied van hoge archeologische verwachting (groter dan 100m2 en dieper dan 30cm - MV)
- Gebied van middelhoge archeologische verwachting (groter dan 500m2 en dieper dan 30cm - MV)



5.5 Archeologie en monumenten

Archeologie

Uitgangspunten

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

Het plangebied ligt in een gebied met een Hoge archeologische verwachting en een Middelhoge verwachting. De voorgenomen plannen kunnen archeologische resten mogelijk beschadigden of vernietigen. Daarom is in 2023 archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (Transect-rapport 4629. Utrecht, Archimedeslaan 16. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase.). Op basis van de resultaten van dit archeologisch onderzoek, is door het bevoegd gezag (Erfgoed gemeente Utrecht) een selectiebesluit genomen. In het deel van het plangebied met een middelhoge archeologische verwachting moet een karterend booronderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet nog plaatsvinden en dient om de in de verkennende fase opgestelde verwachting te toetsen.

Onderbouwing

De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de plankaart in het Omgevingsplan. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de gemeente. De waardenkaart geeft inzicht in de ligging van de gebieden met hun specifieke archeologische waarde of verwachting en de daaraan gekoppelde archeologieregimes. Per regime geldt een eigen vrijstellingsnorm.

Archeologische verwachtingskaart op basis van het verkennend booronderzoek

- Plangebied
- Middelhoge archeologische verwachting
- Lage archeologische verwachting
- Geen verwachting

(bron: Nales, 2023, blz. 38)



Op de archeologische waardenkaart ligt het plangebied in een zone van Waarde Archeologie 4 (WA4 Gebied van Hoge archeologische verwachting) en Waarde Archeologie 5 (WA5) Gebied van een Middelhoge verwachting. Vanuit archeologisch en historisch onderzoek zijn er in het plangebied geen vindplaatsen bekend. De archeologische verwachting is gebaseerd op de ondergrond die bestaat uit afzettingen behorende bij de overstromingsvlakte van de Kromme Rijn die is ontstaan in een met veen bedekt dekzandlandschap. De archeologische verwachting is door het verkennende booronderzoek verder gespecificeerd waarbij het dekzand, met daarop mogelijk prehistorische bewoning, met name in het zuidwestelijke deel van het plangebied aanwezig is.

Voor de zone WA4 betekent dit dat bodemingrepen groter dan 100 m2 én die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld, vergunningplichtig zijn en voor de zone WA5 werkzaamheden van meer dan 500m2 en dieper reiken dan 0,3 m vergunningplichtig zijn. En daarmee ook onderzoek plichtig wat betreft archeologie. Een archeologisch vooronderzoek geldt daarbij als indieningsvereiste. Dit onderzoek is al uitgevoerd. Er zal bij de planontwikkeling rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden en er zal onderzocht moeten worden of deze in situ behouden kunnen blijven.

Archeologisch onderzoek
Om de verwachting van de archeologische waardenkaart te toetsen, is een gecombineerd bureau- booronderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het niet bebouwde deel van plangebied een lage of middelhoge verwachting heeft. Voor deel met middelhoge verwachting dient een karterend booronderzoek te worden uitgevoerd. Op basis daarvan neemt het bevoegd gezag een besluit of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Monumenten
In het plangebied staan geen monumenten.

5.6 Bodemkwaliteit

Kader
Bij de herontwikkeling wordt getoetst welke mogelijke gevolgen deze heeft op de bodemkwaliteit en ondergrond voor de omgeving. Ook wordt bij herontwikkeling van terreinen getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor het geplande gebruik. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd.
- 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 functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.

- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de Nota bodembeheer 2017-2027.

Op basis van een bodemonderzoek conform de NEN 5740 wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen.

Plansituatie

Het plangebied is tijdelijk in gebruik geweest voor huisvesting van studenten en in het verleden als school. Een deel van het buitenterrein is verhard en in gebruik als parkeerplaats. Er zijn gedempte sloten aanwezig.
In 1998 is een bodemonderzoek op het terrein uitgevoerd. Hierbij zijn lichte verontreinigingen met metalen aangetroffen en in het grondwater plaatselijk een sterk verhoogd gehalte aan arseen (door aanwezigheid van veenlagen). Er was geen brandstoftank aanwezig. Bij een asbestinventarisatie onderzoek uit 2010 blijkt dat in het gebouw asbestelementen zijn verwerkt. Bij sloop van het gebouw moet hiermee rekening gehouden worden. Na sloop is aanvullend bodemonderzoek nodig, om te bepalen of de sloop heeft geleid tot nieuwe bodemverontreiniging (met bijvoorbeeld asbest).
Op 18 april 2017 is t.b.v. de herontwikkeling een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Aveco de Bondt, projectnummer 17015501). Op het noordelijk deel is bijmenging met kolengruis en sintels aanwezig. Dit zijn verdachte bodemlagen en net als bij de gedempte sloten moet men hier alert zijn op bodemverontreiniging. Plaatselijk is in de verdachte bodemlaag een kleine sterke verontreiniging met PAK aangetroffen. En hier zijn t.z.t. uitvoeringsmaatregelen nodig. Verder zijn in grond en grondwater lichte verontreinigingen aangetoond, die geen belemmering vormen. Er is geen asbest aangetroffen.

Bij enkele bodemonderzoeken in de omgeving zijn geen ernstige verontreinigingen aangetroffen. Het terrein ligt in de bufferzone van het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. In de nabijheid van het terrein zijn diepere grondwaterverontreinigingen bekend met VOCl. Bij grondwateronttrekking voor bouw of bodemenergie kan, bij verplaatsing van deze verontreinigingen, aansluiting worden gezocht bij de gebiedsgerichte aanpak van het gebiedsplan. Verder gelden er eisen aan het doorboren van de scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket op een diepte van circa 50 m. Er zijn WKO's (bodemenergiesystemen) aanwezig ten noordwesten en oosten van de locatie. Indien men gebruik wil maken van bodemenergie, moet onderzocht worden of er sprake kan zijn van interferentie met bestaande systemen.
Op basis van de nota bodembeheer 2017-2027 moet men bij toepassen van grond voldoen aan toepassingseis woonkwaliteit. Op basis van de bodemopbouw is het zuidwestelijk gedeelte gevoelig voor zetting, het zuidoostelijk deel is matig gevoelig. In kleine stroken aan de zuidzijde en noordkant is sprake van archeologische verwachting. Afhankelijk van de mate van verstoring is hierbij een vergunning nodig.

Ondergrond algemeen:

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

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten tot nu toe vormt de bodemkwaliteit vooralsnog geen belemmering voor de herontwikkeling. Er moet wel rekening gehouden worden met aanvullend onderzoek na sloop van het gebouw, met afvoerkosten van verontreinigde grond uit verdachte bodemlagen en met mogelijke onvoorziene verontreiniging in gedempte sloten. Het is niet wenselijk om verdachte bodemlagen, waaronder kolengruis en sintels bevattende grond (noordelijk deel), in een toekomstige tuin te hebben. Bij grondwateronttrekkingen kan, indien nodig, aansluiting worden gezocht bij het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Voor bodemenergie geldt een dieptebeperking tot circa 50 m-mv.

Damwanden

In het gebied zijn damwanden aanwezig rond de watergangen.

5.7 Water

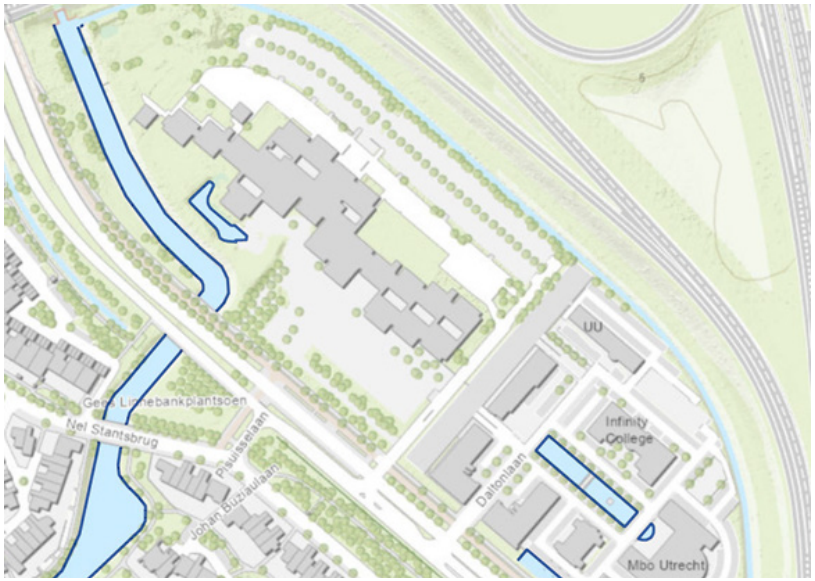
Voor het plangebied zal in het kader van het omgevingsplan een weging van het waterbelang uitgevoerd moeten worden. Gezien de omvang van het project is hier een traject met het waterschap HDSR op zijn plaats. Zie hiervoor de website van HDSR: www.hdsr.nl/werk/info-op-maat/gemeenten/wateradvies-ruimtelijke-plannen/

Compenseren aanleg verhard oppervlak

Het waterschap HDSR is hiervoor bevoegd gezag. Bij ontwikkelingen binnen de bebouwde kom, waarbij de verharding met meer dan 500 m2 toeneemt, dient de toename van snel afstromende neerslag gecompenseerd te worden door elders verharding weg te halen of door de aanleg van extra waterberging. De kosten voor de extra waterberging komen voor rekening van de ontwikkelaar, tenzij hierover andere afspraken worden gemaakt. Voor voldoende waterberging dient minimaal 15% van het verhard oppervlak te worden gecompenseerd in open water of 45 mm aan berging te worden gerealiseerd, tenzij door berekeningen wordt aangetoond dat volstaan kan worden minder waterberging.

Kaart damwanden

Damwand



Uitwerking

- De watercompensatieverplichting vindt in principe plaats binnen het plangebied en voldoet aan de eisen van HDSR en aan de eisen die geformuleerd zijn onder paragraaf 3.4 afkomstig uit de water- en klimaatvisie van de Gemeente Utrecht.
- Gestreefd wordt de watercompensatie waar mogelijk te combineren met groen. Dit kan door aanleg groen/blauwe daken of bijvoorbeeld aanleg natuurvriendelijke oevers langs bestaande watergangen. De aanleg van natuurvriendelijke oevers geeft invulling aan het beleid t.a.v waterkwaliteit, groen, versterkt de positieve beleving en is landschappelijk van belang.
- Voor het functioneel ontwerp is een mogelijke invulling van het watersysteem bedacht die voldoet aan de eisen van HDSR en gemeente Utrecht, deze gaat uit van:
  - Een totaal verhard oppervlak van 34.400 m² (waarvan ca. 10.820 m² toename van het verhard oppervlak);
  - Een volume van 440 m³ waterberging in wadi's;
  - Een uitbreiding van het oppervlaktewater van 1.150 m² door de aanleg van een natuurvriendelijke oever;
  - Retentie op daken met een oppervlakte van ca. 2.680 m².

De invulling van het watersysteem en waterbergingsopgave moet in de vervolgfase verder uitgewerkt worden.

5.8 Flora en fauna

In 2017 is er een Quickscan Flora en Fauna en nader onderzoek vleermuizen uitgevoerd door Aveco de Bondt. Op basis van deze onderzoeken is vastgesteld dat in de bebouwing twee zomerverblijven van de Gewone Dwergvleermuis aanwezig zijn. Om negatieve effecten tegen te gaan zijn er verschillende mitigerende maatregelen getroffen, is door de Provincie Utrecht een

ontheffing Wet natuurbescherming verleend en het gebouw na het vleermuisongeschiktmaken ecologische vrijgegeven.

Ten behoeve van de beoogde ingrepen in de buitenruimte zijn in 2023 actuele ecologische onderzoeken (verkennend en nader) uitgevoerd door Tuitert Natuuronderzoek. Hieruit is gebleken dat het plangebied essentieel foerageergebied vormt voor de Gewone dwergvleermuis en de Watervleermuis. Daarnaast zijn er in het plangebied ook vliegroutes aanwezig. Daarnaast vormt het plangebied ook leefgebied voor de Bunzing.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op natuurgebieden beschermd middels de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied ligt binnen de 'bebouwde kom Boswet' van de Gemeente Utrecht waardoor de aanwezige boomopstand geen deel uitmaakt van de boswet.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen wel mogelijke effecten heeft op beschermde soorten.

Broedvogels

In drie bomen binnen het plangebied zijn geschikte holtes aangetroffen die als broedlocatie voor vogels met niet-jaarrond beschermde nesten kunnen fungeren (categorie 5 en overige soorten). Kap van bomen binnen het plangebied kan leiden tot een afname van nestmogelijkheden voor holtebroeders, waaronder de grote bonte specht. Er zijn alternatieve nestmogelijkheden aanwezig in de vorm van oude bomen in de directe omgeving van het plangebied. Naar verwachting zijn de boomholtes niet van groot belang voor de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie holtebroeders.

Door de aanwezigheid van opgaande begroeiing en watergangen zijn er daarnaast veel broedmogelijkheden voor 'algemene' soorten waarvan het nest niet jaarrond is beschermd en niet valt onder beschermingscategorie 5. Omdat alle vogels tijdens het broeden beschermd zijn, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om overtreding te voorkomen dient bomenkap uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen of nadat is gecontroleerd op broedende vogels. Het broedseizoen is van 15 maart tot 1 augustus.

Vleermuizen

Tijdens het uitgevoerde nader onderzoek naar vleermuizen is in het projectgebied één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen, aan de zuidwestzijde van het gebouw. Het aangetroffen paarverblijf van de gewone dwergvleermuis kan mogelijk ook dienen als winterverblijfplaats. Naast dit paarverblijf zijn er tijdens een nacontrole nog twee zomerverblijven van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van kraamverblijven of winterverblijfplaatsen. Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen aangetroffen.

Sloop van de bebouwing leidt tot aantasting van deze verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Voor het vernietigen van een verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis (artikel 3.5 lid 4) is een ontheffing op de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming verleend.
Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat het onderzoeksgebied door boombewonende vleermuizen wordt gebruikt als verblijfplaats. Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming voor het aantasten van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen is niet aan de orde

Het onderzoeksgebied vormt wel essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en de watervleermuis en van beide soorten zijn ook vlieg-/foerageerroutes in het onderzoeksgebied aanwezig. Bij de kap van bomen of het eventueel plaatsen van bruggen over het water dient rekening gehouden te worden met de functionaliteit van de vlieg- en foerageerroutes van vleermuizen. Ook bij het plaatsen van verlichting dient rekening gehouden te worden met de functionaliteit van het gebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen. Als de plannen verder zijn uitgewerkt dient getoetst te worden of de functionaliteit van het gebied als foerageergebied



Grote bonte specht (Foto: Gert Snijders



Gewone dwergvleermuis (Foto: NatuurPunt)

en vliegroute voor de gewone dwergvleermuis en de watervleermuis in het geding kan komen.

Er zijn voldoende groenstructuren aanwezig in de directe omgeving om als foerageergebied te dienen. Er is geen sprake van een negatief effect op essentieel foerageergebied.

5.9 Bomen

Voor het plangebied is door Boomtotaalzorg een bomeninventarisatie gedaan (datum 14 december 2022). Het beleid van de gemeente Utrecht bestaat uit drie stappen. Eerst dient te worden onderzocht of de bomen kunnen worden gehandhaafd, zo niet dan dient te worden gekeken of ze kunnen worden verplant. Als dat ook niet mogelijk is dienen ze te worden gecompenseerd binnen het plangebied. In een functioneel ontwerp dient aangetoond te worden hoe met de bestaande bomen wordt omgegaan.

Bomen in de stedelijke Groenstructuur

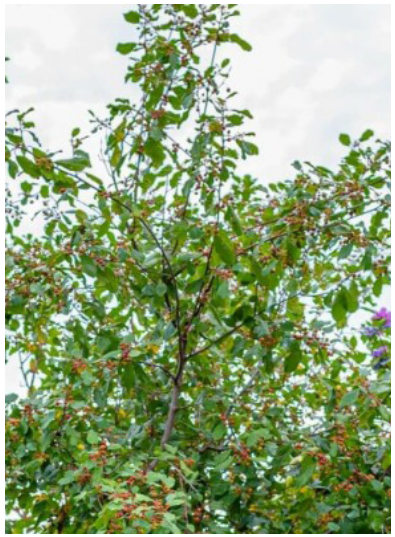
De bomen langs de Archimedeslaan maken deel uit van de stedelijke Groenstructuur. De bomen aan de zuidoost zijde moeten worden gekapt voor de bouw. Na de bouw worden zoveel mogelijk bomen teruggeplaatst om de groenstructuur te herstellen. Bomen die niet op dezelfde locatie herplant kunnen worden, dienen elders in de Groenstructuur herplant te worden.

Zomereiken langs de watergang en de toegangsweg

Langs de watergang aan de noordzijde van het plangebied en de toegangsweg staat een bomenrij van voornamelijk grote zomereiken. Deze bomen dienen te worden ingepast in het stedenbouwkundig plan en te worden gehandhaafd. Dit zijn circa 59 bomen.



Kardinaalsmuts

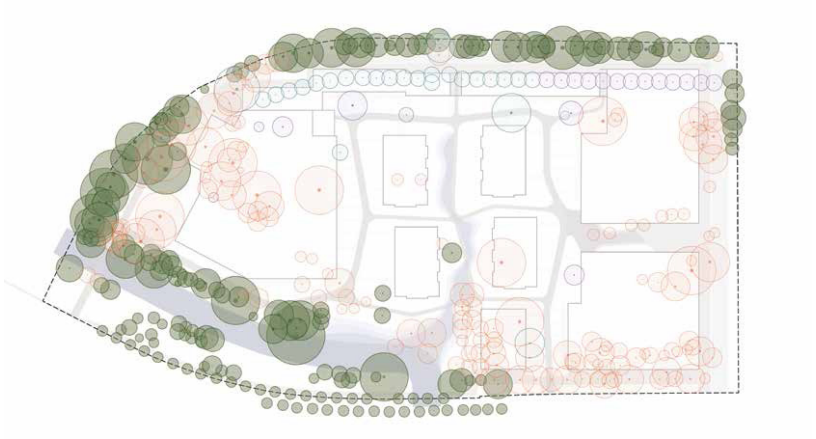


Vuilboom

Kaart bomen

Bestaande te handhaven boom

Te verwijderen boom



Bomen langs de oevers van de Kromme Rijn

Langs de noordoostoever van de Kromme Rijn staan verschillende soorten als wilgen, esdoorn en zwarte elzen. In de beplanting en de open delen is een zeer grote ruigte aanwezig door het beperkte onderhoud.

De bomen langs de oevers blijven grotendeels behouden. Een aantal bomen worden gekapt voor het realiseren van een natuurvriendelijke oever. Dit zorgt uiteindelijk voor een hogere ecologische kwaliteit in het gebied.

Platanen op het parkeerterrein

Op het parkeerterrein aan de achterzijde van het bestaande gebouw staan tussen de parkeerplaatsen 43 platanen van goede conditie. Deze platanen kunnen goed worden verplant. Deze platanen worden op een nieuwe plek in het plangebied teruggebracht, waarschijnlijk langs de stadsstraat aan de noordoostzijde van het plangebied.

Overige bomen

Om het gebouw heen staan verschillende solitaire bomen en kleine groepjes met bomen van verschillende boomsoorten als populieren, abelen, lindes en esdoorns. Hiervan zal per boom moeten worden onderzocht of deze behouden kan blijven bij de ontwikkeling.

Compensatie

Door het realiseren van de nieuwe woonblokken, nieuwe verbindingen en de wadi zullen circa 170 bomen moeten worden gekapt en gecompenseerd. Na realisatie van de gebouwen worden zoveel mogelijk bomen teruggeplant (verplaatst) in het plangebied. De bomen die niet in het plangebied kunnen worden teruggeplaatst, worden elders in de Archimedeslaan of in de nabijheid van het Archimedeskwartier, zoals het Daltoncluster, gecompenseerd. Deze locaties worden bij de uitwerking van het FO nader onderzocht.

5.10 Kwaliteit van de leefomgeving

Het gaat om windhinder, zon/schaduw, sociale veiligheid en toegankelijkheid.

Windhinder

De Utrechtse Hoogbouwvisie adviseert een windhinderonderzoek uit te voeren, als er sprake is van hoogbouw (>30m). In het plangebied wordt beperkt bebouwing toegevoegd die hoger is dan 30 meter. In het kader van het bestemmingsplan zal een windhinderonderzoek moeten worden gedaan op basis van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan.

Bezonning

Gezien de dichte bebouwing in het woongebied is een eerste bezonningsonderzoek gedaan. Deze studie laat zien dat het nieuwe woongebied geen schaduw oplevert voor bestaande bebouwing. De bezonning van het nieuwe woongebied staat onder druk door de hoge bebouwingsdichtheid. Om toch te zorgen voor genoeg bezonning is hoge bebouwing aan de noordzijde gesitueerd en ook de centrale ontmoetingsruimte in de openbare ruimte langs de watergang is op de zon georiënteerd.

Sociale veiligheid

In de totstandkoming van het SPvE in samenspraak met de ontwikkelaar is veel aandacht geweest voor het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu. De regels voor de bebouwing en de openbare ruimte zorgen ervoor dat ontmoeten, gezondheid en welbevinden optimaal worden gefaciliteerd. In de verdere uitwerking van het plan (bebouwing en openbare ruimte) zal een en ander worden geconcretiseerd.

5.11 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt (aan de noordzijde van de huidige watergang) een hoge drukgasleiding van 8 bar. Deze gasleiding betreft een stalen leiding met een diameter van 355,6mm. Onder (het pootje van) de A28 door is deze leiding gezinkerd in een stalen koker van 500mm ter bescherming. Waar de gasleiding de bermsloot/slootbodem kruist is het geen boogzinker meer. De gasleiding heeft daar de standaard dekking van 0,90m. De huidige bermsloot heeft een diepte van 0,50m.

Als de huidige watergang omgelegd wordt met dezelfde afmetingen, dan zal de ligging van de gasleiding een probleem worden. De gasleiding komt onder de toekomstige watergang zoals nu getekend. dat kan wellicht technisch opgelost worden, bijvoorbeeld door een klein stukje dieper te leggen of de leiding te beschermen op de bodem van de watergang.

Verlegregeling Stedin

De gasleiding stamt uit het jaar 1970. Doordat de leiding ouder is dan 15 jaar komt deze in aanmerking voor de verlegregeling. De voorwaarde van Stedin is wel, dat het maatschappelijk verantwoord moet zijn/het omleggen een toegevoegde waarde heeft voor het gebied. De kosten van omleggen zijn hiermee voor Stedin.

Aandachtspunten/randvoorwaarden:

- Het duurt ongeveer een jaar om het definitief ontwerp onherroepelijk te maken en de procedure van de omlegging in gang te zetten.
- Er wordt niet gewerkt aan hogedruk gasleidingen tijdens het stookseizoen, dat duurt van oktober tot april;
- De dekking op een hoge druk gasleiding is 0,90m;
- Bij het omleggen van de primaire hoofdwatergang (waterdiepte 1,5m) vormt de hoge druk gasleiding een probleem, omdat deze in de bestaande situatie te ondiep (0,90m dekking) ligt;
- De transportleiding mag niet in de kabels en leidingenstrook liggen i.v.m. de kans op beschadigingen en de benodigde werkruimte bij calamiteiten;
- De transportleiding moet minimaal 1m uit kant gevel liggen;
- De transportleiding mag wel in een strook met andere transportleidingen liggen, zoals de stadsverwarming of een WRK leiding;
- De transportleiding mag niet onder het asfalt liggen;
- Struiken moeten minimaal 1m uit hart leiding worden aangebracht;
- Bomen moeten minimaal 2,5m uit hart leiding worden aangebracht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het te bebouwen gebied is in erfpacht door de gemeente uitgegeven aan de ontwikkelaar (eeuwigdurend afgekocht onder algemene voorwaarden AV89). Om de herontwikkeling van deze locatie mogelijk te maken dient met de eigenaar overeenstemming te worden bereikt over de conversie van het erfpachtrecht, de hoogte van de economische meerwaarde en over de door hem te betalen grondwaarde voor de uitbreiding van het aantal m2's BVO. Na een akkoord wordt dit vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer is (financieel) verantwoordelijk waardoor de economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De kosten voor het project worden in principe gedragen door initiatiefnemer. Met de toenmalige initiatiefnemer is op 3 december 2015 een intentieovereenkomst gesloten waarin een voorschot op de plankosten overeen is gekomen. Op 21 oktober 2020 is een intentie- en plankostenovereenkomst gesloten tussen gemeente en Archimedeskwartier B.V., deze overeenkomst is op 5 mei 2025 verlengd tot ondertekening van de anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer is de planontwikkelingskosten aan de gemeente verschuldigd die de gemeente maakt in verband met het plan. De door de initiatiefnemer verschuldigde planontwikkelingskosten zijn de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten. De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het bouwplan worden door middel van leges gedekt.

Naast de kosten voor het maken van het omgevingsplan moet een inschatting worden gemaakt van het risico van nadeelcompensatie (voorheen planschade). Claims voor nadeelcompensatie zijn op voorhand niet uit te sluiten. De initiatiefnemer heeft een nadeelcompensatie-risico-inventarisatie (ncri) laten uitvoeren, deze komt uit op nihil. Eventuele kosten van nadeelcompensatie komen voor rekening van de ontwikkelende partij. Afspraken over nadeelcompensatie worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

In de anterieure overeenkomst zullen de ontwikkelaar en de gemeente ook afspraken maken over beeldkwaliteit en inrichting van de openbare ruimte en over mogelijke bovenwijkse voorzieningen. De ontwikkelaar zal op basis van de anterieure exploitatieovereenkomst verantwoordelijk en risicodragend zijn voor het aanvragen en verkrijgen van velvergunningen, het doorlopen van de procedure schetsplan/VO/DO (inclusief de gemeentelijke check in verband met het toekomstig beheer en door de gemeente te verlenen vergunningen), het aanvragen en verkrijgen van bouwvergunningen, de overdrachtsprocedure bij oplevering / in beheer nemen van het toekomstig openbare gebied door de gemeente.

De initiatiefnemer verplicht zich door ondertekening van de AO tot het integraal realiseren van de gebiedsontwikkeling binnen de in de overeenkomst opgenomen condities. Daarmee is de transformatie die met dit SPvE wordt gefaciliteerd financieel uitvoerbaar.

De initiatiefnemer realiseert zowel de woongebouwen alsook de commerciele- en maatschappelijke voorzieningen. Voor de afname en exploitatie van de studenteneenheden en de sociale huurwoningen heeft de initiatiefnemer afspraken gemaakt met STUW-corporaties. Er is een grote vraag naar woningen in de gemeente Utrecht, dus is de verwachting dat er voor de woningen in het middensegment en de vrije sector veel belangstelling zal zijn van woningzoekenden. In de wijk USP-Rijnsweerd is ook behoefte aan ruimte voor een supermarkt en een gezondheidscentrum.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de bouwplannen binnen 10 jaar gerealiseerd zullen worden binnen de huidige marktomstandigheden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een eerste kennismaking van de omwonenden met plannen voor Archimedeslaan 16 dateert uit 2013, waarbij er met name de nodige bedenkingen waren over de oorspronkelijk beoogde eenzijdige invulling met alleen maar studenten. Dat zou de leefbaarheid in een ruime omgeving te veel onder druk zetten. In het kader van de totstandkoming van het Ambitiedocument Rijnsweerd is de omgeving geïnformeerd over de bijgestelde ambities voor het Archimedescluster, te weten: verdichting met een stedelijke typologie en sterk publieke ruimten en straten, langs de Archimedeslaan een krachtige begeleiding met wanden en adressen, bouwblokken met een divers woonprogramma, een stedelijke groene verbinding met watergang, richting Archimedeslaan (op beperkte schaal) ondersteunende voorzieningen in de plint. De voorliggende plannen passen daar binnen. Voordat dit SPvE is opgesteld is zijn meerdere informatiebijeenkomsten geweest, in 2018, 2022 en 2025. De reacties van omwonenden op de avond in juli 2025, waar naast terugkoppeling op eerdere vragen ook het plan in combinatie met beoogd programma en proces van de ontwikkelaar werden getoond, waren vrijwel uitsluitend positief. De uitkomst hiervan is te lezen in hoofdstuk 7 en is zoveel mogelijk verwerkt in het SPvE.

6.3 Technische uitvoerbaarheid

De technische uitvoerbaarheid van het plan wordt nog verder onderzocht, in deze fase lijkt dit niet tot problemen te leiden. Ontwikkelaar heeft veel ervaring bij gebiedsontwikkelingen van deze omvang en in deze fase reeds een ruim team van ervaren adviseurs ingezet alsmede een beoogd aannemer die in bouwteamverband meedenkt. De bouwmogelijkheden binnen dit SPvE kunnen worden gerealiseerd onafhankelijk van de plannen van RWS voor het aanpassen van de Ring Utrecht.

Tijdens de bouw dient de bouwoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt te worden. Afspraken over beheer en eigendom worden in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces



Participatie



Participatie

7.1 Het gevolgde proces

In december 2015 is een startdocument vastgesteld voor het initiatief en een intentieovereenkomst afgesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de samenwerking. Initiatiefnemer van het plan was Aprisco, de eigenaar van de bebouwing (grond is in erfpacht uitgegeven aan Aprisco). Aprisco heeft met ontwikkelaar KondorWessels Projecten (KWP) een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, vanaf 2019 is KWP initiatiefnemer. KWP heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan een omgevingsplanwijziging om dit plan mogelijk te maken. In de periode 2016 – 2025 is door de initiatiefnemers gewerkt aan de nadere uitwerking van het plan. Hierbij hebben de initiatiefnemers, samen met de gemeente, het oorspronkelijke initiatief uitgewerkt naar een plan dat financieel haalbaar is en waarin gemeentelijke ambities als gezonde verstedelijking en bouwen in hoge dichtheden verwerkt zijn. Daarnaast is het plan uitvoerbaar onafhankelijk van de scenario's voor de ring Utrecht en binnen de kaders van voorliggend SPvE.

Het stedenbouwkundig concept (in opdracht van initiatiefnemer) en het SPvE (door de gemeente) zijn in goed overleg tussen gemeente en KWP tot stand gekomen. In 2025 zijn bij de verlenging van de intentieovereenkomst nadere afspraken gemaakt over het plan en bijbehorende uitgangspunten en het te volgen proces tussen de gemeente Utrecht en de initiatiefnemer.

7.2 Het gevolgde samenwerkingsproces

Het project Archimedeskwartier loopt al enkele jaren, waarbij in overleg met de gemeente de kaders, randvoorwaarden en doelen van het project zijn vastgelegd. De afgelopen jaren zijn op grond van de toen geldende participatiekaders omwonenden en andere stakeholders op diverse manieren betrokken bij het project. Daarbij hebben omwonenden zowel aan het begin als in de loop van het proces hun nadrukkelijke wens voor nieuwbouw uitgesproken.

Sinds 2025 passen we het beleid Samen Stad Maken toe. Daarvoor hebben we een Samenwerkingsplan gemaakt. In juli 2025 heeft terugkoppeling aan de Utrechters plaatsgevonden over de aangepaste plannen. Daarnaast is toegelicht hoe projectontwikkelaar KWP de eerdere reacties op de plannen heeft ingepast binnen de eerder vastgestelde uitgangspunten. Voor de

terugkoppeling organiseerden we een goed bezochte inloopbijeenkomst op 8 juli 2025. De bijeenkomst had een informatief karakter en gaf een update over de voortgang sinds de vorige bijeenkomst in 2022. De bezoekers konden langs verschillende thematafels lopen en in gesprek gaan met medewerkers van de ontwikkelaar en gemeente. Bij de centrale tafel konden bezoekers hun vragen en opmerkingen achterlaten. Hier werd veel gebruik van gemaakt. Daarnaast was het mogelijk om van 2 juli tot en met 14 september 2025 digitaal via Denk Mee Archimedeskwartier een reactie achter te laten. In het Samenwerkingsverslag hebben we de reacties en inzichten per thema beschreven. Daarnaast hebben we aangegeven of, en zo ja hoe de inzichten verwerkt zijn in de plannen. In de volgende paragraaf leest u een samenvatting van de reacties.

7.3 Enthousiasme, zorgen en vragen

De informatiebijeenkomsten werden goed bezocht door omwonenden en andere geïnteresseerden. De meeste omwonenden zijn enthousiast over de nieuwbouw en verwachten daarmee meer levendigheid en een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Veel omwonenden zien uit naar de nieuwe voorzieningen. Ook de groene en autoluwe inrichting van de openbare ruimte wordt door veel mensen gewaardeerd. Ze zien graag dat de bouw snel van start gaat. Meerdere woningzoekenden, zowel uit Rijnsweerd als uit de rest van Utrecht, zijn zeer geïnteresseerd en hebben contact gezocht voor informatie over de woningen.

Zorgen zijn er bij omwonenden over de impact van de hoge gebouwen op het karakter van de woonwijk Rijnsweerd Noord. Ook zijn omwonenden bezorgd over toename van verkeers- en parkeerdruk in hun wijk en de veiligheid van (overstekende) fietsers en voetgangers. Ze vragen aandacht voor verbinding tussen de nieuwbouw en bestaande wijk. Verder geven omwonenden aan dat zij maatregelen wensen ten behoeve van de sociale veiligheid in het gebied, met name op de Archimedeslaan en in en rond de parkeergebouwen.

Vragen zijn er vooral over het proces, hoe lang het gaat duren voor de nieuwbouw klaar is en over de invulling van het woonprogramma, wat voor soort woningen er komen, het prijsniveau en hoe het parkeren voor bewoners is geregeld. Enkele mensen hadden vragen over de luchtkwaliteit rond de woningen, vanwege de nabijheid van de snelwegen.

In het samenwerkingsverslag staan alle reacties, inzichten en wijze van verwerking in het SPvE beschreven.

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

Na vaststelling van het SPvE wordt door de initiatiefnemer verder gewerkt aan de uitwerking van het plan in een Stedenbouwkundig Plan (SP). Dit SPvE bevat het beleid en de ambities van gemeente Utrecht ten aanzien van de gebiedsontwikkeling Archimedeskwartier.

8.1 Vervolg samenwerking en inspraak

Het samenwerkingsproces voor deze gebiedsontwikkeling wordt afgerond met de terugkoppeling, het samenwerkingsverslag en de vaststelling van het SPvE. Bij de wijziging omgevingsplan vindt formele inspraak plaats. Zodra het omgevingsplan gereed is, wordt dat ter inzage gelegd en is het mogelijk om zienswijzen in te dienen. Deze worden verwerkt en uiteindelijk is het aan de Raad om het omgevingsplan vast te stellen.

8.2 Planologisch juridisch proces

Voor de gewenste ontwikkeling is een ruimtelijke procedure nodig. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en worden alle bestemmingsplannen opgenomen in één omgevingsplan, dat stadsbreed geldt. Voor de ontwikkeling Archimedeskwartier betekent dit dat er een ‘wijziging van het omgevingsplan’ zal worden opgestart.

Na vaststelling van het SPvE door de gemeenteraad, zal het SP ter goedkeuring aan college voorgelegd worden waarbij de uiteindelijke invulling aanleiding biedt om de anterieure overeenkomst te actualiseren en verder af te ronden. Hierna dient de initiatiefnemer een aanvraag in voor een wijziging omgevingsplan voor het plangebied van de ontwikkeling en daarnaast voor een (gefaseerde) omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke bouw. Bij een omgevingsplanwijziging kan een omgevingsvergunning (dit kan ook voor een deel van het plan) mee-gecoördineerd worden (deze volgt dan de procedure van de omgevingsplanwijziging).

De initiatiefnemer zal voor de wijziging van het omgevingsplan een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken opstellen. Daarin worden alle ruimtelijke aspecten verwerkt, die in het SPvE zijn onderzocht. Het is aan de gemeente om deze ruimtelijke onderbouwing dan formeel te toetsen.

8.3 Planning

Het SPvE wordt in Q4 2025 ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling van het SPvE wordt het plan wordt door de initiatiefnemer en de gemeente verder uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Plan (SP) dat door het college wordt vastgesteld. Daarna kan de planologische procedure worden gestart en wordt een Omgevingskwaliteitsplan (OKP) opgesteld. Tegelijkertijd worden de afzonderlijke bouwplannen door de initiatiefnemer verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp.
Naar verwachting kan de wijziging omgevingsplan gelijktijdig met het OKP in 2027 worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming. Afhankelijk van de juridische procedures t.a.v. de wijziging omgevingsplan en/of vergunning, kan daarna gestart worden met de bouw van het vastgoed. Na vergunningverlening zal gestart worden met de sloop van de huidige bebouwing en met de bouw van het vastgoed. De bouw gaat gefaseerd plaatsvinden, waarbij eerst een deel van de woningen aan de zijde van de snelweg gebouwd zullen worden en het blok met de supermarkt. De eerste woningen komen naar verwachting vanaf 2029 beschikbaar.

8.4 Vervolgstappen

De initiatiefnemer en de gemeente hebben in de uitwerking van het plan naar een SP en een OKP aandacht voor de menselijke maat en de maat en schaal van de bebouwing, in het bijzonder de lengte en hoogte van de wand aan de zijde van de snelweg en het Daltoncluster, maar ook bij de hoogteaccenten. Ook de ruimtelijke kwaliteit en de levendigheid van deze wand in relatie tot de sociale veiligheid en aantrekkelijkheid van de publieke leefruimte die eraan grenst is een belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking. Om te voorkomen dat het gebied een in zichzelf gekeerd gebied wordt is het nodig dat er in het vervolg aandacht uitgaat naar de kwaliteit van de verbindingen met de omgeving. Ook wordt in het vervolg de exacte positie van de bouwblokken in het middengebied zone bepaald. Bij de nadere uitwerking wordt ook invulling gegeven aan het benutten van de daken, invulling van het mobiliteitsconcept en de duurzaamheidseisen.
Wanneer zich daarbij knelpunten voordoen treden de initiatiefnemer en de gemeente in overleg.

Er heeft reeds een informeel overleg plaatsgevonden met de Commissie Omgevingskwaliteit over het voorliggende plan van de initiatiefnemer (door ontwikkelaar structuurplan genoemd). De reactie wordt in het verdere proces meegenomen. Gedurende het opstellen van het OKP en de uitwerking naar voorlopig ontwerp en definitief ontwerp blijft de Commissie Omgevingskwaliteit (COK) verder betrokken door middel van collegiaal overleg. Hierdoor kan vroegtijdig geanticipeerd worden op opmerkingen vanuit de kant van COK.

Gemeente Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Fax 030 286 0235
Mail stedenbouw@utrecht.nl