

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Briljantlaan 11-15

Vastgesteld, datum nog vast te stellen



TAM-omgevingsplan Briljantlaan 11-15

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doelstelling	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende plannen	7
1.4	Juridische aspecten	8
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Relevante beleidskaders	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	14
2.3	Gemeentelijk beleid	20
2.4	Conclusie	46
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	47
3.1	Beschrijving van het plangebied	47
3.2	Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied	49
3.3	Conclusie	50
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	51
4.1	Projectbeschrijving	51
4.2	Verkeer en openbare ruimte	53
4.3	Conclusie	56
Hoofdstuk 5	Onderzoek en randvoorwaarden	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Milieueffectrapportage	57
5.3	Bedrijven en milieuzonering	57
5.4	Geluidhinder	60
5.5	Trillingen	63
5.6	Geur	64
5.7	Omgevingsveiligheid	64
5.8	Ontploffbare Oorlogsresten	66
5.9	Luchtkwaliteit	67
5.10	Bodem	69
5.11	Natuurbescherming	71
5.12	Bomen	74
5.13	Water en klimaatadaptatie	75
5.14	Archeologie	80
5.15	Kabels en leidingen	81
5.16	Kwaliteit van de leefomgeving	82
5.17	Gezond stedelijk leven	87
5.18	Toegankelijkheid	87
5.19	Circulaire economie	88
5.20	Energie	89
5.21	Conclusie	92
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	93
6.1	Economische uitvoerbaarheid	93
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	93

6.3	Handhaving	95
Hoofdstuk 7	Juridische plantoelichting	97
7.1	Inleiding	97
7.2	Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)	97
7.3	Functies (hoofdstuk 2 van de regels) OF Functies voor de ontwikkeling van de locatie	98
7.4	De bruidsschatregels	99

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

De initiatiefnemers willen de huidige opstallen aan de Briljantlaan 11 - 15 slopen en op de locatie duurzame en betaalbare appartementen met woningen en commerciële functies in de plint realiseren.

De nieuwbouw bestaat uit een duurzaam appartementengebouw met een hoogteaccent van 12 bouwlagen. Het hoogteaccent wordt aan de Briljantlaan gepositioneerd en markeert daarmee het gemengd stedelijk gebied van Rotsoord. Over de huidige kavel komt een nieuwe openbare wandelroute, waarmee de wandelroute onder de poort van Keramus, via LE:EN tot aan de kinderboerderij Rotsoord wordt verlengd. In het plan komen 140-160 appartementen met een focus op middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Doelstelling

De hoofddoelstelling van het TAM-omgevingsplan (verder: het plan) is het planologisch-juridisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling zoals hierboven beschreven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie ligt in het gebied Rotsoord in de wijk Zuid tussen de straten Briljantlaan, Ravenoord en Rotsoord in de gemeente Utrecht en naast het restaurant LE:EN. Aan de overzijde van de genoemde straten liggen in diezelfde volgorde het Tolsteegplantsoen, de volkstuinten met kinderboerderij Nieuw Rotsoord en het gebouw Keramus met studentenwoningen. Onderliggende afbeelding geeft de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving weer



Afbeelding 1 Begrenzing

1.3 Geldende plannen

Dit plan vervangt voor de locatie van het plangebied het volgende bestemmingsplan die deel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Briljantlaan 9, Tolsteeg	21 september 2017	Ja

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan geldt voor het plangebied de bestemming (nu: functie) 'Bedrijf'. Er zijn twee functie-aanduidingen 'wonen' opgenomen die twee bestaande woningen toelaten. De woningbouwontwikkeling past niet binnen de regels van de bestemming 'Bedrijf'.

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Het TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan

Elke gemeente moet op grond van de Omgevingswet alle regels over de leefomgeving in het omgevingsplan van de gemeente opnemen. Op het moment dat dit plan is opgesteld, is het technisch nog niet mogelijk om tegelijkertijd een aantal wijzigingen van het omgevingsplan aan te brengen. Dat betekent dat de gemeente ontwikkelplannen één voor één in procedure zou moeten brengen, met veel vertraging als gevolg. Daarom heeft het Rijk gezorgd voor een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM), die de gemeente toestaat om het omgevingsplan te wijzigen met een "TAM-IMRO-omgevingsplan". Dat is een plan in de vorm van een bestemmingsplan dat met de standaardcoderingen IMRO wordt opgesteld. Het TAM-omgevingsplan geldt juridisch als wijziging van het omgevingsplan van de gemeente. De gemeente moet te zijner tijd het TAM-omgevingsplan invoegen in het "echte" omgevingsplan.

1.4.2 Omgevingsvergunningen en het omgevingsplan

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

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

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

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

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

1.4.3 Vergunningvrij bouwen

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

1.5 Leeswijzer

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

In de bijlagen zijn de in het kader van dit plan uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

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

De Visie

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

Toelichting

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

Uitvoeringsagenda

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

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

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

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

De NOVI benoemt vier prioriteiten

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

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

Omgevingsinclusieve benadering

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

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

Afwegingsprincipes

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

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

Plangebied

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes.

In de ontwikkeling komen verschillende functies, namelijk 140 tot 160 appartementen, minimaal 250 m² en maximaal 350 m² bruto vloeroppervlak aan commerciële ruimten en ruimtes ter ondersteuning van de woningen in de plint van het gebouw en nieuwe openbare ruimte. Deze ontwikkeling past binnen de belangen en prioriteiten die zijn aangegeven in de NOVI. Er wordt zorg gedragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

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

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

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

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

Plangebied

Het plangebied voldoet aan de verschillende normen die staan in de instructieregels met betrekking tot de diverse milieu-aspecten die behandeld worden in Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden. In paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingegaan op de Ladder. De regels in afdeling 5.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet van toepassing op dit plan.

Het plangebied is tot slot gelegen in de gebiedsaanwijzingen 'Gebieden waar bouwwerken het militaire radarbeeld kunnen verstoren', 'Gebieden waar bouwwerken het militaire radarbeeld kunnen verstoren RG', 'Romeinse Limes' en 'Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra'. Voor laatstgenoemde geldt vanzelfsprekend dat deze niet relevant is, daar geen datacentra met deze planontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

Voor de Briljantlaan 11-15 gelden beperkingen voor het omgevingsplan voor een goede werking van de radar op het radarstation. Het gaat hier om hoogtebeperkingen voor bouwen van bouwwerken en windturbines. De herontwikkeling is gelegen op circa 12,3 kilometer van de Mass-Radarcomplex Soesterberg. De bouwhoogte (maximaal 40 meter hoog) is lager dan de maximale hoogte van bouwwerken die artikel 5.151 en bijlage XIV van het Besluit kwaliteit leefomgeving voorschrijft. Voor de 'Romeinse limes' geldt dat het aangewezen gebied een serie van archeologische monumenten betreft van de vroegere Romeinse rijksgrens, die van Katwijk aan Zee tot de grens met Duitsland loopt over het grondgebied van de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland. Artikel 7.4 van het Bkl schrijft voor dat in de omgevingsverordening de kernkwaliteiten worden uitgewerkt. Indien van toepassing wordt hierop verder ingegaan in paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Stedelijk ontwikkeling

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Daarbij geldt voor woningbouwprojecten dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m².

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

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

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

- functies wijzigt;
- een groter beslag op de ruimte mogelijk maakt, of;
- een combinatie van een ontwikkeling met een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en een functiewijziging is natuurlijk ook mogelijk. Er moet worden bekeken of het hele plan een stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in artikel 5.129g Bkl.

Motivering evenwichtige toedeling van functies:

De behoefte aan de stedelijke ontwikkeling en regionale afstemming

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

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

Definitie stedelijk gebied

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

Grens stedelijk gebied

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

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

Stedelijk gebied en doorschuiven Laddertoets

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

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

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

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

Onderzoek mogelijkheden om binnen stedelijk gebied in behoefte te voorzien

Als de stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing gepland is moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dit gebied

in de behoefte te voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen dit gebied een rol. Argumenten dat binnen dit gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over kwalitatieve aspecten van de behoefte. Hierbij kan gedacht worden aan bedrijven die vanuit milieuoverwegingen niet binnen het stedelijk gebied passen.

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

Plangebied

Het project heeft onder meer betrekking op de sloop van de bestaande (verouderde) bedrijfsbebouwing inclusief een LPG-tankstation en de realisatie van tussen de 140 en 160 woningen met minimaal 250 m² en maximaal 350 m² brutovloeroppervlak aan commerciële ruimten en ruimtes ter ondersteuning van de woningen in de plint van het gebouw en nieuwe openbare ruimte. De woningen zijn allemaal zelfstandige woningen met minimaal twee kamers en een minimum gebruiksoppervlakte van 50 m². Het woonprogramma bestaat uit 50% middenhuurwoningen, 25% betaalbare koopwoningen (met een betaalbaarheidsgrens zoals gehanteerd door de Rijksoverheid) en 25% koop tot de NHG-grens (inclusief energiebesparende maatregelen). De afwijking mag twee procentpunt zijn indien in de ruimtelijke kwaliteit blijkt dat dit tot een betere ruimtelijke- of woonkwaliteit leidt. Gelet op voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De provincie Utrecht geeft met de monitor Wonen inzicht in de woningbouwbehoefte, de daarmee samenhangende woningbouwopgave en de woningbouwplannen. De woningbouwbehoefte- en opgave is gebaseerd op het Kader voor het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Het meest recente programma komt uit mei 2025. Het proces om te komen tot een programma herhaalt zich elke 1,5 jaar. Dat betekent dat elke 1,5 jaar een nieuw programma wordt vastgesteld, waarbij gemeenten nieuwe locaties kunnen voorstellen voor wonen en werken.

Voor de periode 2024 wordt voor de regio U16 (16 gemeenten, inclusief gemeente Utrecht) een woningbehoefte verwacht van 119.122 woningen. Dat aantal is nodig om het bestaande tekort aan woningen niet verder op te laten lopen. Voor de stad Utrecht gaat het dan om 61.704 woningen.

In het Meerjarenperspectief Ruimte (2025) van de gemeente Utrecht is de meest actuele plancapaciteit aangegeven. Voor de periode van 2024 tot 2040 omvat de harde planvoorraad een totaal van 60.000 woningen. De vraag naar nieuwe woningen is dus (lichtelijk) groter dan het aanbod. De beoogde woningen voorzien dus in een deel van de behoefte aan nieuwe woningen in Utrecht.

De bevolking van Utrecht is de afgelopen jaren fors toegenomen, een groei die ook in de komende jaren gestaag doorzet. De voorspelde groei is een kans om kwaliteit aan de stad toe te voegen. De (blijvende) druk op de woningmarkt leidt tot een toenemende vraag naar centrumstedelijke woningbouw in alle segmenten, maar vooral in het midden- en sociale segment. Dit plan draagt bij aan uitbreiding van het woningaanbod voor lagere- en middeninkomens.

Er is een goede mix aan woningtypes en oppervlaktes. De appartementen hebben een oppervlakte van minimaal 50 m² aan gebruiksoppervlakte. Het toevoegen van woningen op Rotsoord is een gewenste ontwikkeling die aansluit bij de ambities uit het coalitieakkoord en de Beleidsnota Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting. Daarin wordt de ambitie uitgesproken dat het woningaanbod in Utrecht in 2040 voor 60% bestaat uit betaalbare woningen (met 35% sociale huur en 25% middensegment). Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt om te komen tot meer gemengde wijken met een goede balans van verschillende woonsegmenten. In de woonvisie is de gewenste ontwikkeling in de voorraad in Zuid: gelijk houden van sociale huur en sterk toenemen van middenhuur en betaalbare koop.

De woningvoorraad in Utrecht Zuid kent grote verschillen in schaalniveaus (wijk, subwijk, buurt). De huidige woningvoorraad in Zuid bestaat voor 41% uit sociale huur, 27% middensegment en 30% vrij sector (2% onbekend), terwijl de woningvoorraad in Oud Hooggraven Tolsteeg voor 25% bestaat uit sociale huur, 33% middensegment en 42% vrije sector (1% onbekend). In Rotsoord is de huidige woningvoorraad bestaande uit 99% huurwoningen erg eenzijdig.

In dit initiatief komen in totaal 140-160 appartementen. De woningbouwverdeling van 50% middeldure huurwoningen, 25% betaalbare koopwoningen en 25% koopwoningen tot de NHG-grens inclusief energiebesparende maatregelen komt voort uit onder andere de wens om de woningen langdurig betaalbaar te houden en een bijdrage te leveren aan gemengde wijken. Duurzame betaalbaarheid is beter te borgen op de lange termijn met huurwoningen dan koopwoningen. Rotsoord kent met 99% huurwoningen een eenzijdig woningaanbod. Het programma van dit initiatief gaat uit van een 100% gereguleerd koop- en huurprogramma en biedt met circa 50% huur- en 50% koopwoningen een middenweg tussen beide ambities. Tegelijkertijd wordt onderzocht of het

mogelijk is om via een experiment langjarige betaalbaarheid te borgen voor de doelgroep (met name middeninkomens) van de betaalbare koopwoningen. Op deze wijze zetten we in op het langjarig borgen van het gehele middensegment (betaalbare koop en middenhuur)

Het project draagt hierdoor bij aan de gewenste groei van het aantal (en aandeel) middenhuurwoningen, een betere menging op wijk- en subwijkniveau en aan doorstroming vanuit sociale huurwoningen. In het verlengde van de behoefte aan betaalbare prijscategorieën blijkt uit de uitgevoerde analyse voor de stedelijke agglomeratie Utrecht en Utrecht-stad daarnaast een specifieke behoefte aan sociale en vrije sector huurwoningen, met het accent op appartementen. De vraag naar appartementen is bovendien in iedere gemeente binnen de regio U16 aanzienlijk, waardoor hier vanuit de regionale ontwikkelopgave extra aandacht voor is.

In Utrecht is daarnaast hoofdzakelijk behoefte aan woningen in een centrum-stedelijk woonmilieu. Dit betreft woningen in de binnenstad, maar ook in buurten die, zoals Rotsoord, als een verlenging van de binnenstad kunnen worden beschouwd. Uit onderzoek blijkt dat op basis van de bestaande plancapaciteit er onvoldoende (potentieel) aanbod is om in deze behoefte te kunnen voorzien.

De belangrijkste doelgroepen voor middenhuur zijn net afgestudeerden, jonge huishoudens die zijn ingestroomd in sociale huur maar vervolgens niet kunnen doorstromen en daardoor in feite scheefwonen, en gezinnen met een middeninkomen. Door recent overheidsbeleid en de huidige marktontwikkelingen is het voor deze groepen steeds lastiger geworden om een passende woning wat betreft prijs en oppervlakte te vinden op de Utrechtse woningmarkt. Uit onderzoek (gemeente Utrecht, 2017) blijkt dat de middenhuur-doelgroepen behoefte hebben aan woningen van minimaal 50 m². Het aanbod van dit type woningen is nu te klein. Dit plan voorziet in het aanvullen van het aanbod aan middenhuur- en koopwoningen met een oppervlakte tussen de 50 en 75 m².

Behoeftte aan voorzieningen

In de plint komt minimaal 250 m² en maximaal 350 m² brutovloeroppervlak passend bij het creatieve karakter van Rotsoord en ontmoeten tussen bewoners. Hierbij wordt gezocht naar de beste ruimtelijke inpassing aan de wandelroute tussen het plangebied en LE:EN. Ontmoeting tussen de bewoners wordt op deze wijze gefaciliteerd en gestimuleerd. Een dergelijke omvang van het commerciële en maatschappelijke programma heeft geen leegstand in de (directe) omgeving tot gevolg.

2.1.4 Structuurvisie Ondergrond (2018)

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

De Structuurvisie Ondergrond gaat over de nationale belangen van de drinkwatervoorziening en de energievoorziening, en de weging van beide belangen ten opzichte van elkaar. Het gaat bijvoorbeeld over grondwaterwinning, gaswinning, geothermie en het opslaan van CO₂. Deze structuurvisie beoogt duidelijkheid te verschaffen over de mogelijke combinatie van grondwaterwinning en mijnbouwactiviteiten en tegelijkertijd beide belangen in voldoende mate te dienen. Dat betekent dat er steeds gezocht is naar de balans tussen enerzijds het beschermen van het grondwater voor de toekomstige drinkwatervoorziening en anderzijds het benutten van de ondergrond voor de - transitie naar een duurzame - energievoorziening. In de structuurvisie wordt aangegeven waar activiteiten in de ondergrond ruimtelijk uitgesloten of gecombineerd kunnen worden, nog voorafgaand aan een concreet initiatief.

Plangebied

In het plangebied wordt een woningbouwontwikkeling met in de plint maatschappelijk-commerciële ruimten gerealiseerd in binnenstedelijk gebied. Het plan raakt daarmee niet de belangen die in de Structuurvisie Ondergrond geformuleerd staan.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 april 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht in werking getreden. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. De provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich meebrengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

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

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

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

Uitwerking beleid in 7 thema's

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

- **Stad en land gezond**
Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. De provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
- **Klimaatbestendig en waterrobuust**
Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
- **Duurzame energie**
Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
- **Vitale steden en dorpen**
Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met de trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.
- **Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar**
Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.
- **Levend landschap, erfgoed en cultuur**
Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.
- **Toekomstbestendige natuur en landbouw**
Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

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

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

De opbouw van de Omgevingsverordening ziet er als volgt uit:

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

Uitvoering

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

Plangebied

De instructieregels die gelden in heel de provincie Utrecht, zoals omgevingsveiligheid, grondwater bescherming en regels voor energie worden in hoofdstuk 5 nader toegelicht. Daarnaast gelden er in het plangebied specifieke regels die van belang zijn:

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

Het plangebied is gelegen binnen een locatie aangemerkt als 'overstroombaar gebied' en binnendijs gelegen. Op basis van de kaart van gevolgen bij een doorbraak primaire keringen in de 'Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten' is het plangebied gelegen buiten de aandachtsgebieden voor het Eemmeer en Rivieren. Wel zal bij een doorbraak van een primaire waterkering het water snel, maar ondiep, in het plangebied terecht komen. Het laagste punt aan de Briljantlaan 11-15 is gelegen op +1,90 m NAP conform de AHN-viewer.

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

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

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

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

Uit het Goudappel-onderzoek zijn de verkeersbewegingen in beeld gebracht van de huidige en toekomstige situatie. Hieruit is gebleken dat de het aantal verkeersbewegingen voor auto's in de toekomstige situatie sterk afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Dit geldt zowel voor de week- als werkdag, als de spitsperiodes. Voor de weekdag- en werkdag geldt dat het aantal verkeersbewegingen met respectievelijk 309 en 298 verkeersbewegingen afneemt.

Het aantal verkeersbewegingen van fietsers en voetgangers is procentueel zo klein dat dit op het netwerk verwaarloosbaar is. De ontwikkeling aan de Briljantlaan 11 - 15 zal dan ook niet leiden tot

knelpunten in het verkeers- en vervoersnetwerk. Een bereikbaarheidsonderzoek wordt daarom voor deze ontwikkeling ook niet noodzakelijk geacht. Met het inzichtelijk maken van het aantal verwachte verplaatsingen wordt aan de instructieregel voldaan.

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

De energieparagraaf en de inpasbaarheid binnen het elektriciteits-infrastructuur is opgenomen in paragraaf 5.20 Energie.

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

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

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

- Artikel 9.17 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht schrijft voor dat aangesloten wordt bij artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarnaast wordt in het tweede lid van artikel 9.17 verwezen naar het aantonen van de passendheid van het initiatief binnen het provinciaal programma Wonen en werken.

Het programma is passend binnen het provinciaal programma Wonen en werken, aangezien er binnenstedelijk ontwikkeld wordt. De onderbouwing hiervoor is uiteengezet in paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast mag de woningbouw geen extra effect hebben op bodemdaling. Op de kaart van de provincie Utrecht wordt de locatie gezien (op basis van een relatieve schaalverdeling) als relatief goed geschikt geacht om te bouwen. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van artikel 9.17.

2.2.2 Economische Visie 2020 - 2027 Focus op een vitale en duurzame economie

De provincie Utrecht wil het economische beleid de komende jaren focussen op een duurzame en vitale economie. Met het beleid wil de provincie de economie robuuster maken voor economische schokken en klaar maken voor toekomstige veranderingen. De economische visie is gericht op alle partijen in het economisch systeem: ondernemers, werknemers, kennisinstellingen, gemeenten, belangenorganisaties etc.

De missie van de economische visie is: "Economische ontwikkeling moet bijdragen aan het bereiken van maatschappelijke doelen en daarmee aan de brede welvaart. Specifiek gericht op economie werkt de provincie Utrecht aan een sterke competitieve duurzame economische structuur met aantrekkelijke en toekomstbestendige voorzieningen voor bedrijven en werknemers en maakt innovatieve ontwikkelingen op het gebied van gezond stedelijk leven en circulaire economie mogelijk". Om deze missie te kunnen realiseren werkt de provincie aan de volgende beleidsdoelen:

- het bedrijfsleven en werknemers zijn toegerust op de toekomst;
- het economisch profiel (gezond stedelijk leven) is sterk, competitief en zichtbaar;

- bedrijven en (kennis)instellingen zijn innovatief sterk;
- er zijn voldoende vestigingsmogelijkheden in aantal en kwaliteit.

In de economische visie zijn aan bovengenoemde beleidsdoelen meerjarendoelen en hoofdactiviteiten gekoppeld.

Plangebied

Het plan biedt ruimte aan (kleinschalige) maatschappelijke en commerciële ruimten in de plint die eveneens gericht zijn op het bieden van diensten aan de bewoners van de beoogde woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling voorziet niet in bedrijven waar de economische visie van de provincie Utrecht op gericht is.

2.2.3 Voor jong & altijd, Cultuur- en Erfgoedprogramma 2020-2023

In het cultuur- en erfgoedprogramma geeft de provincie haar rol op het gebied van cultuur vorm en inhoud. Het cultuur- en erfgoedprogramma is op 3 juni 2020 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Het hoofddoel van het cultuur- en erfgoedbeleid van de provincie Utrecht is: bijdragen aan de toegankelijkheid van cultuur en de instandhouding van waardevol erfgoed, zodat bewoners en bezoekers van de provincie Utrecht hiervan kunnen leren en genieten.

Het cultuur- en erfgoedprogramma bevat twee beleidsdoelen:

A: Versterken van de culturele infrastructuur

- cultuureducatie aanbieden;
- bibliothekennetwerk faciliteren;
- festivals laten floreren;
- het cultuurprofiel van Utrecht verstevigen.

B: Behouden, benutten en beleven van cultureel erfgoed

- de kwaliteit van de leefomgeving versterken;
- monumenten duurzaam restaureren en gebruiken;
- Utrechts erfgoed beheren en bekend maken.

Plangebied

Het plangebied wordt niet gekenmerkt door hoge historische, danwel monumentale waarden. De bestaande bedrijfsbebouwing (inclusief het tankstation) is verouderd. Uiteraard wordt wel rekening gehouden met mogelijke archeologische resten (zie paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht en paragraaf 5.14 Archeologie).

2.2.4 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (Eindbalans)

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

Woningbouw

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

Werklocaties

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

Voorwaarden

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

- als het mogelijk is om de grote binnenstedelijke opgave in de regio Utrecht tot stand te brengen, worden daarmee kosten van nieuwe weginfrastructuur beperkt;
- de groeiende binnenstedelijke bevolking is tegelijk een randvoorwaarde om het hoogwaardig openbaar vervoer rendabel te maken;
- het buitengebied dient voldoende groene en watergebonden recreatiemogelijkheden te bieden;
- het grootste deel van de nieuwe recreatiemogelijkheden zal dicht rond de steden moeten worden aangelegd;
- daarnaast is er een sterke focus op de aanleg van stad-landverbindingen;
- het Rijk hanteert voor nieuwbouwlocaties het richtgetal van 75 m² recreatief groen per woning. Bij een opgave van 65.500 woningen dient ongeveer 500 ha aan recreatief groen te worden gerealiseerd;
- enkele gebieden komen niet of in beperkte mate voor uitleg in aanmerking. Met name aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht, in de veenweidegebieden, is de problematiek rondom water én bodemdaling complex;
- in de diepe droogmakerijen in of aan de westflank van de Noordvleugel Utrecht liggen urgente wateropgaven. Hier wordt gestreefd naar vernatting al dan niet in combinatie met functieverandering.

Plangebied

De ontwikkeling ziet op de sloop van de bestaande, verouderde bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van tussen de 140 - 160 appartementen met een focus op middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het gaat hierbij om een binnenstedelijke verdichting waarmee wordt bijgedragen aan de doelstelling in de ontwikkelvisie om 35.800 woningen te bouwen in bebouwd gebied. De ontwikkeling past binnen de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030.

2.2.5 Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

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

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

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

Plangebied

Voor de ontwikkeling is een watertoets (zie paragraaf 5.13 Water en klimaatadaptatie) doorlopen, waarbij aandacht is besteed aan het wateraspect.

2.3 Gemeentelijk beleid

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

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

De groeiende ongelijkheid in de stad

De coalitiepartijen zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. De aandacht gaat vooral uit naar Utrechters bij wie het niet vanzelf goed gaat. Voor de doelen en maatregelen in het coalitieakkoord geldt het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hierbij allemaal belangrijk.

De grote woningnood

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

De klimaatcrisis

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

een combinatie van natuur, recreatie en energieproductie.

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

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

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

- **De koers:** het beleid voor de lange termijn.
Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 455.000 inwoners in 2040. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.
- **Thematisch beleid:** het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp.
Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, bezielt een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
- **Gebiedsbeleid:** beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.
In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

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

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

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 januari 2024 in het omgevingsplan worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

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

We maken de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één

centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

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

Omdat er met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU 2040 ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt. Ook heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen.

Plangebied

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand bebouwde locatie. Het plan levert een bijdrage aan RSU doordat sprake is van inbreiding en intensief ruimtegebruik, opgaven op het gebied van duurzaamheid en gezondheid worden ingepast en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt. Momenteel is het plangebied volledig verhard. In de toekomstige situatie wordt de vrijgemaakte openbare ruimte ingericht volgens een 'groen, tenzij' principe. In de directe omgeving van de nieuwbouw van het project komen ontmoetingsplekken, fietsparkeerplekken en bomen.

2.3.2.2 Visie Stedenbouw Utrecht 2040; ruimtelijke kwaliteit in de 10-minutenstad

Visie Stedenbouw Utrecht 2040; ruimtelijke kwaliteit in de 10-minutenstad

Op 8 mei 2025 is de Visie Stedenbouw Utrecht 2040 vastgesteld. Wat we bouwen en met welke kwaliteit, heeft grote invloed op de hele stad. In de bredere Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, hebben we vastgelegd waar we in Utrecht willen verdichten. Met de Visie Stedenbouw benoemen we hoe we in Utrecht meer woningen en voorzieningen kunnen realiseren en daarbij de bestaande kwaliteiten en leefbaarheid in Utrecht behouden en versterken. Daarbij hebben we met name aandacht voor de beoogde stedenbouwkundige kwaliteiten voor de gehele stad. We vertalen dit naar ruimtelijke uitgangspunten, doelen en richtlijnen om voor zowel de bestaande als de groeiende stad te kunnen bepalen wat wordt verstaan onder leefbaarheid en kwaliteit. Het startpunt van de stedelijke ontwikkeling blijft daarbij altijd de identiteit van de plek, de manier waarop de plek gebruikt wordt en de gewenste mate van verdichting.

Het document is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht en zorgt er samen met andere beleidsdocumenten voor dat Utrecht een aantrekkelijke, gezonde en leefbare stad blijft voor iedereen.

Sturen op kwaliteit

Met de Stedenbouwvisie houden we bij elke ontwikkeling rekening met de identiteit van Utrecht, de dynamiek van de stad en wijk en de mate van hoogbouw en schaal die per gebied passend is. Dit alles draagt bij aan een diverse en leefbare stad, die een fijne plek blijft voor huidige en nieuwe bewoners, ondernemers en bezoekers.

Identiteit van Utrecht

De identiteit van Utrecht wordt bepaald door historische structuren, zoals oude dorpskernen en stedelijke ontwikkelingen door de eeuwen heen. Verschillende buurten hebben diverse bouwstijlen en sociale structuren, zoals Kanaleneiland met naoorlogse flats en Lunetten met experimentele woningbouw uit de jaren 70. De stad is leesbaar door historische structuren en landschappelijke kenmerken die bijdragen aan de identiteit van elke plek. Utrecht bestaat uit verschillende buurten, wijken, oude dorpskernen en gemeenschappen met een eigen historie, sociale structuur en ruimtelijke kenmerken. De buurten variëren in leeftijd, stedenbouwkundige opzet en hebben een veelheid aan typologieën in zich. Bij elke ontwikkeling moet de vraag gesteld worden of een ontwikkeling zich moet voegen naar het bestaande, of het bestaande juist een impuls moet geven met meer eigenheid.

Dynamiek van de stad

- a. Utrecht streeft naar een compacte '10-minutenstad'. Functies zoals wonen, werken, ontspannen en uitgaan zijn hierin gemengd. En deze moeten binnen 10 minuten bereikbaar zijn. Het mengen van functies vraagt om sturing op hoe we de verschillende activiteiten in de stad naast elkaar kunnen laten plaatsvinden zonder dat de verschillende functies en gebruikers elkaar in de weg zitten. We onderscheiden daarbij twee soorten structuren: buurten en plekken (gebieden) waar je verblijft omdat je daar woont, werkt of bezoekt, en;

- b. de structuren en lijnen (structuren) waarlangs je je beweegt, of dat nu te voet, met de fiets, bus, auto, tram, trein of vrachtwagen is.

In de gebieden onderscheiden we gebieden met rust, reuring en ruis. Rustige gebieden zijn gebieden met een beetje functiemenging, zoals gebieden met water, groen en woongebieden. Van reuring is sprake bij plekken waar veel gebeurt op straat met verschillende voorzieningen en stedelijke levendigheid, zoals stadsstraten en interactiezones. Ruis is te vinden op plekken voor experiment en vernieuwing, zoals werkgebieden en stedelijke verbindingen. Een voorbeeld hiervan is het Science Park. Een gebied is echter nooit helemaal één van drie; de zones vullen elkaar aan.

Vanuit de verschillen in gebruik vragen gebieden en structuren iets anders van de gewenste kwaliteit en leefbaarheid. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt bepaald in welke zone de ontwikkeling ligt en op welke manier er invulling wordt gegeven aan het onderscheid tussen rust, reuring en ruis op gebieds- en/of gebouwniveau.

Verdichting

De groei van Utrecht met meer woningen en voorzieningen realiseren we zo veel mogelijk in de bestaande stad. Dat doen we voornamelijk op plekken rondom (hoogwaardig) openbaar vervoer en hoog stedelijke voorzieningen, de zogenoemde knooppunten. Hiermee willen we extra druk op bestaande wijken zoveel mogelijk voorkomen en de bestaande kwaliteit voor omliggende wijken verbeteren. Verdichting moet bijdragen aan een betere leefomgeving door investeringen in groen, voorzieningen en duurzaamheid. Verdichting kan zich op verschillende manieren uiten, van kleine ingrepen aan een of enkele panden tot grootschalige gebiedsontwikkeling. Hoe stedelijke dichtheid een ruimtelijke vorm krijgt komt voort uit de samenhang tussen de structuren van de stad en de manier waarop deze bebouwd zijn. Per knooppunt - die in de RSU 2040 zijn aangewezen als hoogstedelijke verdichtingslocatie - moet worden gezocht naar de verschijningsvorm (laag-, midden- of hoogbouw) die past bij de identiteit en het stedenbouwkundige karakter van het gebied.

Hoogtes

Nieuwe hoogbouw moet zich verhouden tot ons historische centrum met de Dom als belangrijk oriëntatiepunt van Utrecht. De context van de buurt - de stedenbouwkundige opzet - is hierin leidend. Op basis daarvan zijn er vier categorieën te onderscheiden:

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

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

Ruimtelijke uitgangspunten

In de Visie Stedenbouw worden ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die voor de hele gemeente gelden:

- het creëren van ruimte voor gemeenschappen;
- het realiseren van stedenbouw en hoogbouw met een menselijke maat;
- het verzorgen van een zachte publiek-privé overgang;
- het scheppen van een excellente plint;
- het maken van buurten die uitnodigen om te lopen en te verblijven – inclusief de openbare ruimte;
- het richten op een biodivers, gevarieerd en verbonden groenblauwe netwerk en een aangenaam microklimaat (wind, zon, groen, schaduw en geluid);
- het ruimte houden voor het onverwachte, experiment en innovatie;
- meervoudig ruimtegebruik en een toekomstbestendig gebouw.

Bij elke stedelijke ontwikkeling dienen deze uitgangspunten vertaald te worden, waarbij de eigenheid, de cultuurhistorie en beleving van een plek het startpunt is. In de Visie Stedenbouw zijn hiervoor ook concrete doelen en richtlijnen opgenomen. Elke ontwikkeling moet aan deze richtlijnen voldoen, tenzij aangetoond kan worden dat het doel met een andere oplossing met tenminste dezelfde kwaliteit bereikt kan worden.

Plangebied

In de Stedenbouwvisie is een bouwhoogtekaart opgenomen waar de hierboven benoemde categorieën op worden vertoond. Deze kaart vormt het kader voor ontwikkelingen binnen de gemeente Utrecht. Op deze kaart heeft het plangebied de categorie 'Basis'. Hierbij is de toegestane hoogte van nieuwe bebouwing in de buurt gerelateerd aan de hoogte van de omgeving. De planontwikkeling heeft daarnaast een accent en is gesitueerd nabij een grootschalige openbare ruimte, zijnde het Tolsteegplatsoen.

De basishoogte van Rotsoord is circa vijf bouwlagen. Voor het accent mag tweemaal de basishoogte toegelaten worden, met daarbij vanwege de ligging van het plangebied nabij een grootschalige openbare ruimte maximaal twee extra verdiepingen. Dit komt neer op een maximale hoogte van het accent van twaalf bouwlagen. In praktijk komt dit voor het accent overeen met circa 40 meter. De maximale bouwhoogte is daarmee vergelijkbaar met de hoogte van de watertoren.

De ruimtelijke uitgangspunten die in de Visie Stedenbouw genoemd staan zijn opgenomen in paragraaf 4.1.2 Stedenbouwkundig plan. Met de ontwikkeling wordt een plan gerealiseerd die passend is binnen Rotsoord en de kwaliteit waarborgd van het gebied. Het initiatief is passend binnen de Stedenbouwvisie. Wel gelden vanuit de Stedenbouwvisie de vereisten om bezonning en windhinder (bij gebouwen hoger dan 30 meter) inzichtelijk te maken middels een onderzoek. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 5.16 Kwaliteit van de leefomgeving.

2.3.2.3 Thematisch beleid

2.3.2.3.1 Wonen

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

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

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

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

Voor de te realiseren woningen zijn de voorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsnota Wonen in

Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030 van toepassing.

De beleidsnota heeft 4 doelstellingen:

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

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

2. In 2030 wonen meer Utrechters passend.

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

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

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

4. In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht.

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

Uitgangspunten voor nieuwbouw

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

Sociale huur

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

Middenhuur

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

geldt minimaal 25 jaar.

Betaalbare koop

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

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

Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen zone C van de beleidsnota. Het woonprogramma kent een verdeling van minimaal 50% middenhuur, circa 25% betaalbare koop (tot betaalbaarheidsgrens Rijksoverheid) en circa 25% koop tot de NHG-grens inclusief energiebesparende maatregelen.

De middenhuurwoningen zijn ca. 50-55 m² GO en betreffen allen minimaal tweekamerwoningen. Dit betreffen zowel één- en tweezijdig georiënteerde woningen. De betaalbare koopwoningen bestaan voornamelijk uit tweekamerwoningen van ca. 50-55 m² GO. De overige gereguleerde koopwoningen tot de NHG-grens inclusief energiebesparende maatregelen zijn ca. 60-75 m² GO en biedt een mogelijkheid voor het toevoegen van een tweede slaap-/werkkamer.

De minimale woninggrootte van 50 m² GO is conform het Actieplan betaalbare koopwoningen 2021 en het Actieplan Middenhuur. Voor dit initiatief wordt, in afwijking van het Actieplan Middenhuur en de Beleidsnota Wonen in Utrecht, geen gemiddelde van 65 m² GO geëist. De financiële haalbaarheid van het project biedt op dit moment ruimte voor een gemiddelde woninggrootte van 55 m² GO, gemeten over alle woningen, zoals besloten door de gemeenteraad in de 4de tranche. In het kader van de financiële haalbaarheid is daarmee afgeweken van enkele beleidseisen waaronder het hier voorgenoemde minimum gemiddeld gebruiksoppervlakte van 65 m². Op andere punten wordt verder wel voldaan aan het beleid. De woningbouwverdeling van 50% middeldure huurwoningen, 25% betaalbare koopwoningen en 25% koopwoningen tot de NHG-grens inclusief energiebesparende maatregelen komt voort uit onder andere de wens om de woningen langdurig betaalbaar te houden en een bijdrage te leveren aan gemengde wijken. Duurzame betaalbaarheid is beter te borgen op de lange termijn met huurwoningen dan koopwoningen. Rotsoord kent met 99% huurwoningen een eenzijdig woningaanbod. Het programma van dit initiatief gaat uit van een 100% gereguleerd koop- en huurprogramma en biedt met ca. 50% huur- en 50% koopwoningen een middenweg tussen beide ambities. Met deze ontwikkeling wordt daarmee zorg gedragen voor een bijdrage aan het doel in de woonvisie voor meer gemengde wijken (met de hierbij achterliggende gedachte dat dergelijke wijken bevorderend zijn voor sociale cohesie) en het meer passend maken van het Utrechts woningaanbod - zeker in de wijk Rotsoord.

Huisvestingsbeleid, woningvormingen omzetting

Het beleid voor het omzetten, onttrekken, samenvoegen, woningvormen en kadastraal splitsen van woningen is per 1 juli 2023 gewijzigd met de inwerkingtreding van de 'Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' en de uitwerking hiervan in de 'Beleidsregel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht' en de 'Nadere regel Huisvestingsverordening'. Omdat er in Utrecht schaarste is in alle segmenten van de woningvoorraad en daarnaast de leefbaarheid in alle wijken onder druk staat, is in de Huisvestingsverordening de gehele woningvoorraad als vergunningplichtig aangewezen.

Omdat is gebleken dat ongereguleerde omzetting en vorming van woningen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat, is in het omgevingsplan een regeling opgenomen voor omzetting (kamerverhuur) en woningvorming. In verband met een goede ruimtelijke ordening worden regels gesteld die zien op een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Deze regels werken aanvullend op het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarin veiligheid en gezondheid geregeld zijn en op de regels in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht die gaan over het beheer van een goede samenstelling van de woningvoorraad.

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

Plangebied

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

Toeristische verhuur en bed-and-breakfast

Toeristische verhuur

Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad voor het tijdelijk verhuren van een woning aan toeristen het beleidskader Particuliere Vakantieverhuur vastgesteld, dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvisie. Het faciliteren van de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf van toeristen en andere doelgroepen in Utrecht is goed voor de Utrechtse economie en werkgelegenheid en past binnen de visie die we in de Ruimtelijke Strategie Utrecht hebben vastgelegd. Wel is het belangrijk dat hier grenzen aan worden gesteld om te voorkomen dat door de toename van de vraag naar en het aanbod van tijdelijk verblijf in Utrecht andere belangen onder druk komen te staan. Ten behoeve van de kleinschaligheid, veiligheid, gelijk speelveld en het voorkomen van klachten wordt de verhuur van een woning aan toeristen alleen onder voorwaarden toegestaan.

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

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

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

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

Bed-and-breakfast

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

Plangebied

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

2.3.2.3.2 **Bouwhoogte en stedelijke accenten**

De Visie Stedenbouw Utrecht 2040 geeft richting aan de wijze waarop Utrecht verdicht om de groei van de stad op te vangen, met behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende typen stedelijk gebied, met elk een eigen benadering ten aanzien van dichtheid, bouwhoogte en schaal. Hoogbouw is daarbij geen doel op zich, maar kan worden ingezet als middel om stedelijke structuren te versterken, mits zorgvuldig gepositioneerd en goed ingepast in de omgeving.

De locatie Briljantlaan 11–15 ligt in het gebied Rotsoord, dat wordt gekenmerkt als een naoorlogs, grootschalig en gemengd stedelijk gebied met een robuuste infrastructuur en een relatief open verkavelingsstructuur. Dit type gebied biedt volgens de Stedenbouwvisie ruimte voor binnenstedelijke verdichting en voor het aanbrengen van hoogteaccenten, met name langs stedelijke routes en randen waar de schaal van de openbare ruimte groter is en waar bebouwing kan bijdragen aan oriëntatie en herkenbaarheid.

De Visie Stedenbouw Utrecht 2040 hanteert voor dergelijke gebieden een gedifferentieerde benadering van bouwhoogtes. Afhankelijk van de stedenbouwkundige context en positionering zijn hoogteaccenten mogelijk die uitstijgen boven de directe omgeving, mits deze bijdragen aan de leesbaarheid van de stad en gepaard gaan met een zorgvuldige massaopbouw. De visie maakt daarbij onderscheid tussen gebiedsgerichte hoogteaccenten en de veel hogere bouwvolumes die zijn voorbehouden aan grootschalige OV-knooppunten en stedelijke centra.

Het voorliggende plan maakt een gebouw mogelijk met een hoogteaccent van circa 12 bouwlagen. Deze bouwhoogte past binnen de bandbreedte die de Stedenbouwvisie hanteert voor stedelijke verdichtingslocaties buiten beschermde stadsgezichten. Daarmee is geen sprake van hoogbouw in de zin van stedelijke iconen, maar van een gebiedsgericht hoogteaccent dat past bij de schaal, functie en stedelijke context van Rotsoord.

Het stedenbouwkundig concept sluit aan bij de uitgangspunten van de visie door te kiezen voor een gelaagde opbouw, met een stedelijke basis die aansluit bij de maat en schaal van de omliggende bebouwing en een terugliggend hoogteaccent. De positionering van het hoogteaccent aan de Briljantlaan is bewust gekozen, omdat hier de stedelijke schaal groter is en het gebouw kan functioneren als markering van het gemengd stedelijk gebied van Rotsoord, zonder onevenredige impact op de aangrenzende woonstraten.

Door de compacte footprint van het gebouw en de toepassing van setbacks wordt de massa visueel beperkt en ontstaat ruimte op maaiveld voor een nieuwe, doorgaande openbare wandelroute over de locatie. Deze wandelroute vormt een ontbrekende schakel in het netwerk van langzaam-verkeersverbindingen in Rotsoord en draagt bij aan de verbetering van de toegankelijkheid en verblijfskwaliteit van het gebied. De situering en publieke toegankelijkheid van deze route zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 (Planbeschrijving) van deze toelichting. Daarmee wordt de inzet van bouwhoogte rechtstreeks gekoppeld aan een concreet en toetsbaar ruimtelijk kwaliteitsdoel.

2.3.2.3.3 **Werken**

Beleidsnota werklocaties 2035

De gemeente Utrecht streeft naar een economie die bijdraagt aan een duurzame toekomst van de stad met werk voor iedereen. Dat betekent een gezonde economie waarin werkgelegenheid en ondernemerschap samengaan met zorg voor de leefomgeving en de inwoners.

Werklocaties -zoals bedrijventerreinen, kantoren, winkelgebieden, innovatielocaties en werkplekken in de wijk- zijn essentieel voor deze ambitie en van grote maatschappelijke waarde:

- Ze bieden werkgelegenheid voor een breed scala aan mensen, van praktisch tot theoretisch opgeleid.
- Ze faciliteren maatschappelijke transities, zoals de energietransitie, circulaire economie en duurzame mobiliteit.
- Ze huisvesten essentiële functies zoals stadslogistiek, onderhoudsdiensten, bouw hubs en recycling.
- Ze dragen bij aan een leefbare stad, met voorzieningen en werkplekken dichtbij huis.

Utrecht groeit: tot 2040 komen er naar verwachting 100.000 inwoners bij. Om in balans te groeien, wil de gemeente ook 70.000 extra banen realiseren, die ook passen bij de maatschappelijke ambities van de stad.

Dat vraagt om voldoende, diverse en toekomstbestendige werklocaties, verspreid over de stad. De gemeente stuurt hierop door:

- Mee te bewegen met de markt, bijvoorbeeld bij kantoorontwikkeling rond Utrecht Centraal.
- Te sturen waar nodig, zoals op betaalbare werkruimte voor het mkb, creatieve sector en maatschappelijke organisaties.
- De schaarse ruimte te beschermen, bijvoorbeeld door regels voor het gebruik milieucategorieën en het behoud van betaalbare kantoren.
- Samenwerken met partners, zoals ondernemersverenigingen, ontwikkelaars en andere overheden.

Voor de uitvoering van de beleidsnota wordt een apart uitvoeringsprogramma opgesteld met maatregelen en acties om de beleidsdoelstellingen te realiseren.

Plangebied

In het plangebied worden tussen de 140 en 160 woningen gerealiseerd, waar de uitoefening van een bedrijf-aan-huis mogelijk is (onder voorwaarden). Op de begane grond is verder ruimte (tussen de 250 en 350 m²) voor een commerciële of maatschappelijke functie. Er wordt hierbij gekeken naar een functie passend bij het creatieve karakter van Rotsoord en het mogelijk maken van ontmoetingen tussen bewoners. Het planvoornemen past binnen het thematische beleid 'werken'.

2.3.2.3.4 Natuur

Groenstructuurplan Utrecht 'Stad en land verbonden' en 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht'

De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen.

Als in die gebieden ontwikkelingen plaatsvinden, moeten de effecten op deze waarden worden ingeschat en gecompenseerd als deze door de planvorming aangetast worden. Deze beoordeling maakt onderdeel uit van de wijziging van een omgevingsplan en van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Woont u in Utrecht? Dan willen we bijvoorbeeld dat u een mooie fietstocht kunt maken langs een groene route. Of dat u kunt ontspannen in een mooi park. Veel groen is ook aantrekkelijk voor bezoekers van de stad.

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

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

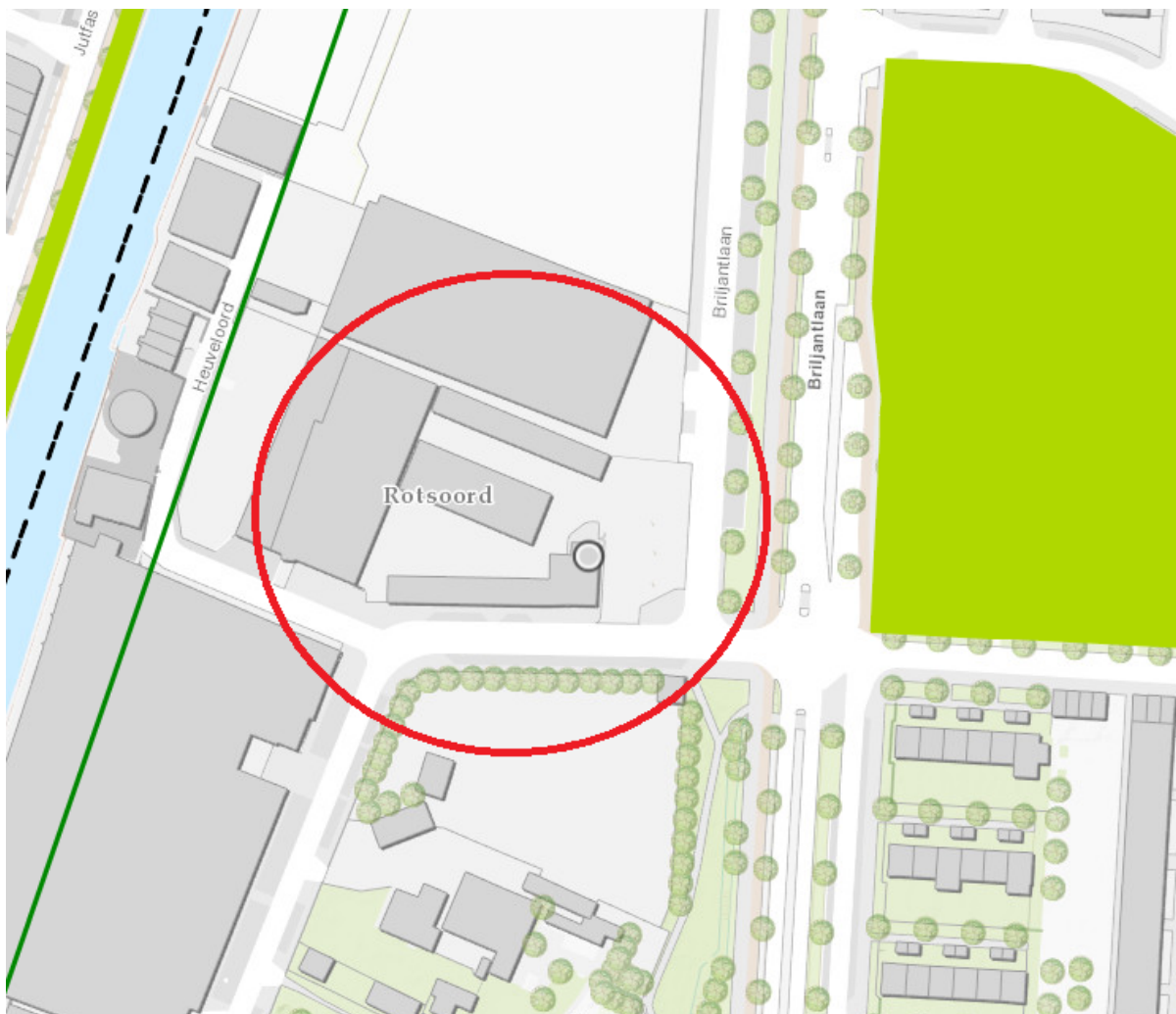
Het groenstructuurplan van 2007 is bijgewerkt in de actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017 – 2030. Naast de 3 ambities ligt de nadruk meer op hoe we groen inzetten voor de gezonde stad. En hoe groen ons helpt om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Dit plan is op 8 maart 2018 door de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

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

De groengebieden die we beschermen zijn geselecteerd op basis van ecologische, landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische waarden. Deze gebieden staan aangegeven op de kaart in het groenstructuurplan. Als in die gebieden ontwikkelingen plaatsvinden, moeten de effecten op deze waarden worden ingeschat en gecompenseerd als deze door de planvorming aangetast worden. Deze beoordeling maakt onderdeel uit van de wijziging van een omgevingsplan en van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Plangebied

In de visie op de stedelijke groenstructuur Utrecht 2030 is het plangebied niet opgenomen. Het plangebied is volledig verhard. Met de herontwikkeling wordt nieuwe, openbare ruimte gerealiseerd welke eveneens groen ingericht zal worden met nieuw aan te planten bomen.



Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018 en februari 2025

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Aanvullend is de beleidsregel 'Herplant naar waarde' op 27 september 2018 vastgesteld en op 1 februari 2025 geactualiseerd
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR728346/1>.

Eén van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Ook worden bestaande bomen beschermd en is het verplicht om bepaalde bomen te herplanten als ze gekapt moeten worden. Voor het kappen is een vergunning nodig. Voor 2030 zet de gemeente met onderstaande doelstellingen in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur:

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren.
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.
- De ecologie ondersteunen door alleen bomen aan te planten met een minimale ecologische waarde, met name in de hoofdgroenstructuur.

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

Plangebied

Binnen het plangebied zijn geen bomen aanwezig.

Nota Utrechtse soortenlijst (2018)

Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Utrechtse soortenlijst vastgesteld, ter bescherming

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

Plangebied

Er is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met de Utrechtse soortenlijst. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 5.11 Natuurbescherming van deze toelichting.

2.3.2.3.5 Bouwen

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)

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

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

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

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

- op basis van een gebiedsgerichte analyse per buurt of wijk worden in hoofdlijnen een ruimtelijke karakteristiek gegeven;
- ambities worden vertaald in beleidsniveaus per gebied. Deze beleidsniveaus zijn: behoud, respect en open. De drie niveaus onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid in omgaan met de bestaande structuur en architectuur;
- algemeen geldende beoordelingscriteria verschillen alleen per beleidsniveau en niet per gebied.

Plangebied

Het plangebied is aangeduid met het beleidsniveau 'Open'.



A. Open

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

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

Het plangebied is daarnaast als Ontwikkelingsgebied aangeduid. Ontwikkelingsgebieden zijn, ten tijde van het vaststellen van de welstandsnota, gebieden binnen de gemeentegrenzen waarvoor stedenbouwkundig plannen en in voorbereiding zijn, ofwel nog geen formele status hebben (vastgesteld door de gemeenteraad).

Het bouwplan zal worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp in overleg met de Commissie Omgevingskwaliteit.

2.3.2.3.6 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Utrecht heeft voor de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de archeologische waardenkaart verwerkt in het omgevingsplan Gemeente Utrecht door middel van gebiedsaanwijzingen en daaraan gekoppelde regels. Deze regels bepalen dat grondwerkzaamheden vanaf een aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig zijn. Door deze regeling wordt geborgd dat de voor archeologie aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht en dat verstoringen van de bodem vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte in de aangewezen gebieden vergunningplichtig zijn.

Plangebied

In het omgevingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de gebiedsaanwijzing archeologische verwachting - **5** opgenomen. In paragraaf **5.14** van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.3.7 Verkeer en mobiliteit

Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021)

De gemeenteraad heeft op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. Met de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto, die 1 februari 2022 in werking zijn getreden, bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren.

In de parkeervisie wordt een viertal doelen gesteld, ten behoeve van een gezonde, leefbare en bereikbare stad, die daarnaast ook verkeersveilig is en waar een goede luchtkwaliteit is.

Deze doelen zijn:

1. bereikbaarheid van en binnen de stad;
2. kwaliteitsslag openbare ruimte;
3. stimuleren duurzame(re) vormen van mobiliteit;
4. rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte.

De gemeente zet in op groei binnen de bestaande stad. Daardoor groeit ook de mobiliteit in de stad. Om leefbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen, wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren en het autogebruik niet verder laten toenemen. Om dit te kunnen bereiken is een gebiedsoverstijgende aanpak en een stadsbrede sturing nodig en moet gekeken worden naar een (her)verdeling en verspreiding van de bestaande parkeercapaciteit over de gehele stad. Dit is nieuw in de gemeentelijke aanpak, omdat tot nu toe met name buurtgericht, wijkgericht of ontwikkelingsgericht werd gekeken.

De nieuwe parkeervisie gaat in op de maatregelen die nodig zijn in de verschillende buurten in Utrecht en geeft aan wat nodig is om de stad bereikbaar te houden, fietsen te stimuleren en het autoverkeer, ondanks de groei van de stad, niet verder te laten toenemen. In het beleid wordt gestuurd op het aanwenden van andere mobiliteit (anders dan de auto), onder andere door het beperken van de mogelijkheid tot aanleg van reguliere particuliere parkeerplaatsen in betaald parkeergebied.

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

module 'Parkeernormen'.

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

In de module 'parkeernormen' wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met fiets- en autoparkeerplaatsen bij bouwontwikkelingen. Hierbij wordt ingegaan op:

- de aantallen parkeervoorzieningen die nodig zijn bij ontwikkelingen;
- de eisen voor de plek en kwaliteit;
- de mogelijke alternatieven voor parkeren bij ontwikkelingen en
- het meebetalen aan alternatieve vervoersmiddelen via een nieuw bereikbaarheidsfonds.

Daarnaast wordt aangegeven hoe ervoor gezorgd wordt dat de parkeervoorzieningen worden gebruikt zoals ze zijn bedoeld.

Plangebied

Het plangebied valt in zone B(1). In paragraaf 4.2 Verkeer en openbare ruimte wordt verder ingegaan op het aspect parkeren.

Mobiliteitsplan 2040 (2021)

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

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

Plangebied

In paragraaf 4.2.1 wordt ingegaan op het verkeersaspect. Belangrijk is dat uitvoering gegeven wordt aan het Ruimtelijk toekomstperspectief Zuidpoort uit oktober 2023. Dit toekomstperspectief

beschrijft maatregelen in het verkeersnetwerk om de verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Rotsoord en de binnenstad te verbeteren. De maatregelen zijn onder andere een knip voor autoverkeer bij Ledig Erf, een verplichting voor autoverkeer om vanuit de Vondellaan de Bleekstraat in te rijden (afslaggebod) en de Jutfaseweg los te koppelen van de Vondellaan. Ook worden verschillende straten, waaronder de Briljantlaan, heringericht als stadslaan en wordt in de nabije toekomst de maximumsnelheid er verlaagd naar 30 kilometer per uur en wordt ingezet op betere OV.

Kwaliteitsnet goederenvervoer (2007)

Het Kwaliteitsnet goederenvervoer is in 2007 vastgesteld. Bij de ontwikkeling of herinrichting van stedelijke gebieden is er vanaf het begin van de planvorming concrete aandacht voor de bevoorrading. Het Kwaliteitsnet Goederenvervoer biedt een afwegingskader voor gemeentelijke verkeers- en vervoerplannen en de daarmee samenhangende investeringsplannen. Daarnaast vormt het kwaliteitsnet een leidraad voor locatiekeuzes en is daarmee van invloed op ruimtelijke ordeningsvraagstukken en economische afwegingen.

Winkelgebieden, grote solitaire bedrijven en bedrijventerreinen liggen bij voorkeur aan het regionale Kwaliteitsnet Goederenvervoer, of er wordt gezorgd voor een kwalitatief voldoende verbinding met het Kwaliteitsnet. Bij een nieuw bedrijventerrein, solitair bedrijf of winkelgebied van regionaal economisch belang wordt de verbindingsschakel een schakel in het Kwaliteitsnet, met bijbehorende inrichtings- en omgevingseisen. In het winkelgebied of op het bedrijfsterrein zelf wordt ook gezorgd voor een heldere, goede routing voor het bevoorradersverkeer.

Om het goederenvervoer zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, worden, als dit technisch mogelijk is, op bevoorradersroutes voertuigbeperkingen voorkomen.

Voor laad- en losmogelijkheden gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- venstertijden worden zoveel mogelijk voorkomen;
- voor de verkeersveiligheid wordt scheiding van winkelend publiek en personenverkeer enerzijds en bevoorraderend verkeer anderzijds nagestreefd;
- vanwege geluidswetgeving en diefstalveiligheid heeft afgeschermd laden en lossen sterk de voorkeur;
- samenwerking tussen ontvangers/winkeliers, bijv. gezamenlijke ontvangst of opslag, is wenselijk.

Bij de ontwikkeling van winkelgebieden en -centra, voorzieningengebieden of bedrijventerreinen en de opzet van het (hoofd)wegennet wordt het vervoerende, verladende en ontvangende bedrijfsleven betrokken. Er is ook een Actieplan goederenvervoer 2023-2026, zie daarvoor paragraaf 2.3.4.

Plangebied

In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de bevoorrading van de functies in het plangebied.

2.3.2.3.8 Gezond stedelijk leven

Samen gezondheidsverschillen verkleinen – nota gezondheidsbeleid Utrecht 2024-2027

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

Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren

Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. We streven naar het zo snel mogelijk behalen van de WHO-advieswaarden 2021. De lokale ambitiewaarden voor geluid is 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook worden stille plekken beschermd. We passen de ambitiewaarden, grenswaarden en regels uit de beleidsnota Geluid en trillingen toe om de effecten van geluid op de gezondheid te beperken.

Groepen die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging of groepen met (een risico op) gezondheidsachterstanden beschermen we extra: bij de bouw van basis- en middelbare scholen, kinderopvanglocaties, verpleeg- en verzorgingstehuizen, en andere plekken waar groepen met (risico) op gezondheidsachterstanden langdurig verblijven, zorgen we voor voldoende afstand tot drukke wegen. We handhaven de norm van tenminste 300 meter tot snelwegen en 50 meter tot drukke binnenstedelijke wegen (meer dan 10.000 voertuigen per etmaal). Voor woningen is de ambitie om binnen 100 meter van een snelweg geen nieuwe woningen te bouwen. Dit geldt met name voor sociale huurwoningen. We gebruiken hiervoor de uitgangspunten 'bouwen binnen 100 meter van een snelweg', zoals beschreven in de nota. Bovenstaande ambities en uitgangspunten

gelden voor nieuwe projecten, die gestart zijn na vaststelling van de beleidsnota 'Samen Gezondheidsverschillen Verkleinen' op 27 juni 2024 en waarvoor voor die datum nog geen plankostenovereenkomst, Nota van Uitgangspunten, omgevingsvisie of grondexploitatie is vastgesteld. Ook is de ambitie dat de verschillende typen woningen binnen een bouwplan dezelfde lucht- en geluidskwaliteit hebben.

We voorkomen zoveel mogelijk gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon. We maken belangrijke loop- en fietsroutes groener en schaduwrijker en zorgen binnen 200 meter van iedere woning voor een koele en groene verblijfsplek in de buitenruimte van minimaal 200 m².

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

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten

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

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

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

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

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht

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

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

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

Plangebied

In paragraaf 5.17 gaan we in op gezondheid. In paragraaf 5.4 gaan we in op de geluidssituatie en in paragraaf 5.9 gaan we in op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Beleidsnota Geluid en Trillingen (2024)

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

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen staat hoe we om willen gaan met geluid en trillingen. Zowel voor de bestaande stad als bij de nieuwe ontwikkelingen én hoe we invulling geven aan strenger dan de wet. De nota is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht. De nota passen we toe bij het

toestaan van bijvoorbeeld nieuwe woningen en de aanleg of wijziging van wegen. Ook kijken we naar de (ontwikkeling van) de bestaande stad en de invloed van geluid en trillingen op de kwaliteit van leven. Waar nodig eisen we bij ruimtelijke ontwikkelingen daarom extra maatregelen.

Geluid

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

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

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

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

Trillingen

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

Plangebied

In paragraaf 5.4 Geluidhinder wordt ingegaan op wegverkeerslawaai. In paragraaf 5.5 Trillingen wordt het aspect trillingen behandeld.

Beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025–2030

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

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

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

- Houtstook: in 2025 worden informatiecampagnes over houtstook uitgebreid met een focus op niet meer stoken. Ook worden geen nieuwe rookkanalen mogelijk gemaakt in nieuwbouw. In 2030 is Utrecht houtstookvrij.
- Wegverkeer: in 2027 worden de grenzen van de milieuzone naar heel Utrecht uitgebreid voor personenauto's en bestelauto's (toegestaan emissieklasse 5 en hoger), vrachtauto's en autobussen (toegestaan emissieklasse 6 en hoger) op diesel. In 2028 worden brom- en snorfietsen met Datum eerste Toelating tot 2018 niet meer toegestaan in Utrecht. In 2030 zijn alle brom- en snorfietsen uitstootvrij in Utrecht. Daarnaast worden in hetzelfde jaar (2030) de grenzen van de nul-emissiezone voor bestel- en vrachtauto's uitgebreid naar heel Utrecht. Tot slot worden tussen 2030 en 2035 de milieuzone voor personenauto's aangescherpt naar euro emissieklasse 6 en hoger voor alle brandstoffen, zodra dit wettelijk kan.
- Mobiele werktuigen en emissieloos bouwen. In 2025 hanteert Utrecht eisen in eigen

aanbestedingen en haar inkoopbeleid. Er wordt meer gestuurd op het inzetten van uitstootvrije bouw materieel en het weren van verouderde fossiele werktuigen. Ook wordt onderzoek verricht naar aanvullende maatregelen voor mobiele werktuigen in projecten van anderen. In 2026 volgt een striktere handhaving op (bouw)stofemissies waar mogelijk.

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

Plangebied

In paragraaf 5.9 *Luchtkwaliteit* is ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Nota Omgevingsveiligheid Utrecht (2024)

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

Plangebied

In paragraaf 5.7 Omgevingsveiligheid wordt het aspect omgevingsveiligheid behandeld.

Beleidsnota Utrecht circulair 2030

De Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 is de uitwerking van de Visie Utrecht Circulair 2050. Er wordt gewerkt aan het versnellen van en richting geven aan de transitiebeweging naar een circulaire economie. Het doel is om als gemeente in 2030 50% minder aan nieuwe grondstoffen en minder niet-hernieuwbare grondstoffen te gebruiken ten opzichte van het gebruik op dit moment. Dat vraagt om kiezen voor circulaire oplossingen waar dat kan. In de beleidsnota zijn aan de hand van de vier prioriteiten en ambities doelen opgesteld

- Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap
- Circulaire gebiedsontwikkeling en bouw
- Circulair opdrachtgeven en inkopen
- Circulaire materiaal- en reststromen

Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap

We stimuleren Utrechtse ondernemers onderdeel te zijn van de circulaire transitie en deze aan te jagen vanuit ondernemerschap. We creëren randvoorwaarden, zoals ruimte, netwerken, ondersteuning, financiering, kennis en talent in samenwerking met organisaties op verschillende schaalniveaus. Er wordt ingezet op het vergroten van het aantal circulaire bedrijven en ondernemers.

We meten dit aan de hand van:

- Het aantal circulaire bedrijven op basis van Utrechtse NEx | Utrecht Monitor
- De hoeveelheid bedrijfsafval (miljoen kg) op basis van Utrechtse NEx | Utrecht Monitor

Circulaire gebiedsontwikkeling en bouw

We sturen op het hergebruiken van vrijgekomen materialen volgens het principe 'hergebruik, tenzij'. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie typen projecten, waarbij wordt voor jaar 2030 ingezet op minimaal:

- 50% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in openbare ruimte, te meten met het massapercentage hernieuwbare of hergebruikte materialen;
- 55% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in tenders voor woning- en utiliteitsbouw, te meten met het massapercentage hernieuwbare en/of hergebruikte materialen volgens Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad;
- 55% hernieuwbaar en/of hergebruikt materiaalgebruik in nieuwbouw of renovatie van maatschappelijk vastgoed, te meten met het massapercentage hernieuwbare en/of hergebruikte materialen volgens Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad.

Bij woningbouw wordt gebruik gemaakt van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen om circulair bouwen meetbaar te maken. Hierin staat een aantal indicatoren die bijdragen aan de versnelling naar hoogwaardig circulair bouwen. Het doel voor 2030 komt overeen met niveau goud: een

massapercentage van minimaal 55% hernieuwbaar of hergebruikt materiaalgebruik.

Voor utiliteitsbouw, alle bouwwerken die geen woonfunctie hebben, wordt gebruik gemaakt van 'Het Nieuwe Normaal', een raamwerk voor circulair bouwen. Met als doel een massapercentage van minimaal 55% hernieuwbare of hergebruikte materialen in 2030. Het percentage van minimaal 55% hergebruikt of hernieuwbaar komt redelijk overeen met 50% minder nieuwe en niet-hernieuwbare grondstoffen ten opzichte van hedendaagse bouw.

Circulair opdrachtgeven en inkopen

Als organisatie willen we ons ontwikkelen als circulair opdrachtgever, want circulair opdrachtgeven en inkopen is een krachtig middel binnen projecten om te sturen op een lagere voetafdruk. Dit doen we door circulariteit te verankeren in de cultuur en werkprocessen van de hele organisatie en niet alleen binnen het inkoopproces. Dit meten we met het percentage van totale inkoopvolume met circulaire uitvraag.

Circulaire materiaal- en reststromen

Naast doelen op het gebied van het (her)gebruik van grondstoffen is er aanvullend beleid op specifieke circulaire aspecten, zoals de upcyclecentra en omgang met inzameling en verwerking van reststromen. Er wordt daarin gestuurd op hergebruik van huishoudelijke reststromen; materialen uit de openbare ruimte van de gemeente; materialen uit demontage- en bouwwerkzaamheden en bedrijfsreststromen.

Plangebied

In paragraaf 5.19 Circulaire economie wordt ingegaan op het thema circulariteit.

2.3.2.3.9 Bodem, ondergrond en water

Omgevingswet

In het omgevingsplan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Omgevingswet:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Hierbij moet gekozen worden voor de variant verontreiniging verwijderen. Deze zorgplicht is opgenomen in de Omgevingswet.
- Bij gevoelig gebruik moet bodemonderzoek worden uitgevoerd. De bodem moet geschikt zijn (of worden gemaakt) voor het beoogd gebruik.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Beschermen, benutten, beheren en beter maken van de ondergrondseruimte – Beleidsnota Ondergrond 2025-2035

De gemeente heeft de wettelijke taak om de onder- en bovengrond die samen onze (openbare) ruimte vormen, op zorgvuldige wijze te benutten, te beschermen, beter te maken en te beheren. De Beleidsnota ondergrond 2025-2035 vormt het kader voor regie op de kwaliteit en gebruik van ruimte in de ondergrond. We willen de ruimte onder de grond goed inrichten en de ondergrond gezond houden. Met dit beleid zorgen we dat Utrecht ook in de toekomst een aantrekkelijke stad blijft om in te wonen, te werken en te verblijven.

In de beleidsnota ondergrond zijn hiervoor drie ambities opgenomen:

1. De ondergrond is integraal onderdeel van ruimtelijke keuzes. We gaan uit van één openbare ruimte die bestaat uit de bovengrond én de ondergrond. In onze plannen voor de stad houden we vanaf het begin rekening met de ondergrond. En we maken zoveel mogelijk gebruik van de kwaliteiten ervan. We werken daarin samen met netbeheerders. Ook gebruiken we een 3D-ondergrond model. Daarmee kunnen we zien wat er in de grond ligt en daar rekening mee houden.
2. Bodemkwaliteiten beschermen en verbeteren. We maken de bodem schoon als deze (ernstig) vervuild is en voorkomen verdere vervuiling. Daarnaast beschermen we de kwaliteiten van de ondergrond om ze te kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld biodiversiteit, klimaatadaptatie, drinkwater en bodemenergie.
3. Gebruik van ondergrondse ruimte ordenen voor het gezamenlijk realiseren van de opgaven van de stad. We gaan zorgvuldig om met de ruimte onder de grond. We bepalen op welke plekken we voorrang geven aan een specifieke functie, zoals de waterleiding of het riool. Ook kijken we waar we functies kunnen combineren om ruimte te besparen. We bundelen bijvoorbeeld kabels en leidingen in kabelgoten.

Het energiesysteem van de toekomst - Beleidsnota Warmte 2025-2035

In Utrecht werken we aan een toekomst waarin iedereen zijn woning of gebouw duurzaam en betaalbaar kan verwarmen. Het gebruik van de bodem voor de opslag van energie, gaat in Utrecht een belangrijke bijdrage leveren aan de warmtetransitie, in zowel de nieuwbouw als bestaande bouw. Niet in alle buurten is voldoende opslagcapaciteit voor bodemenergie beschikbaar om in de volledige warmtevraag van gebouwen in een buurt te kunnen voldoen. Daarom zijn gebiedsspecifieke keuzes nodig om zo doelmatig mogelijk gebruik te kunnen maken van bodemenergie, met behoud van een gezonde bodem. In de Beleidsnota warmte 2025-2035 zijn daarom de volgende sturingsprincipes voor bodemenergiesystemen opgenomen:

1. Het efficiënt (doelmatig) gebruik van de ondergrond en een eerlijke verdeling voor bodemenergie.
2. Een goede balans tussen beschermen en benutten van de ondergrond.
3. Het voeren van regie op de ruimtelijke inpassing van bodemenergiesystemen en de benodigde infrastructuur.

Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017-2027 beleid PFAS (2020)

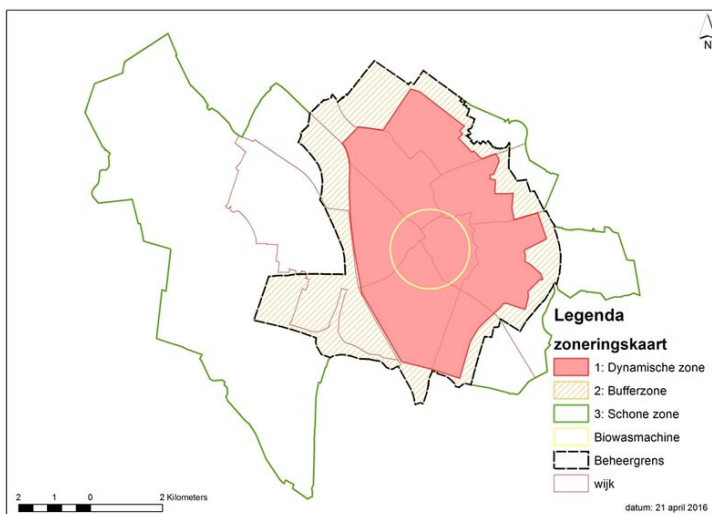
In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota Bodembeheer 2017-2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.

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

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in de Omgevingswet. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht kan, op basis van de generieke regels, gebiedseigen grond niet altijd worden hergebruikt of zijn er te weinig hergebruiksmogelijkheden. Vandaar dat gebiedsspecifiek beleid is vastgesteld. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied.

Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond (2016)

Het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft hoe de grondwaterkwaliteit wordt beschermd en verbeterd en hoe de ondergrond zorgvuldig wordt benut voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot deel van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. Binnen dit beheergebied is niet voor elke grondwateronttrekking een apart saneringsplan nodig. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. Het gebiedsplan stelt de gemeente in staat het grondwater in het omliggende schone gebied, dat wordt gebruikt voor drinkwater, beter te beschermen.



Plangebied

Visie Water en Riolering en visie Klimaatadaptatie(2022)

De gemeenteraad heeft in februari 2022 de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld.

De visie Water en Riolering bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van de wettelijke zorgplicht op het gebied van water en riolering en is onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie. De visie vormt samen met het programma water en riolering het nu nog wettelijk verplichte Gemeentelijk Rioleringsplan en is daarmee de opvolger van het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. Deze wettelijk verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.

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

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

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m², een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen, zorgen we dat buien tot aan 80 mm per uur geen schade aan richten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen. We gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water beschikbaar is. Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie om uiterlijk in 2021 een strategie en uitvoeringsagenda bestuurlijk te hebben vastgelegd. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040.

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

Plangebied

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

2.3.2.3.10 Energie in nieuwbouw

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Hiervoor is het belangrijk dat het gebied energieneutraal is en dat betekent dat er op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:

- de gebouwgebonden energievraag; energievraag van installaties voor verwarming en koeling van ruimtes, ventilatie, warmtapwater en verlichting.
- de gebruiksgebonden energievraag; het verbruik voor 'huishoudelijke' apparatuur (keuken- en kantineapparatuur, computers, kopieerapparaten, printers enz.), bedrijfsapparatuur en machines. Dat wil zeggen: al het energieverbruik binnen het gebouw, exclusief verlichting.
- en het energiegebruik in de openbare ruimte.

Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie lokaal op te wekken met duurzame energiebronnen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd. Utrecht wil alle nieuwbouw geschikt maken voor lage temperatuur systemen en zet bij grote projecten in op seizoensopslag in de bodem. Door de uitdagingen op het Utrechtse elektriciteitsnet sturen wij ook op netbewuste gebouwen die een zo laag mogelijke piekvraag hebben.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente Utrecht die relevant zijn voor Briljantlaan 11-15.

Doelstellingen/visies

- Projectontwikkelaars en bouwbedrijven stellen een energieplan op voor een nieuwbouwproject aan de hand van het Utrechts Energie Protocol.

- Nieuwbouw is energieneutraal of beter.

- Bij projecten van meer dan circa 1500 woningequivalenten stelt het college de gemeenteraad voor om een aparte Omgevingsplanwijziging warmtesysteem vast te stellen, en neemt het college de regie over de selectie van een warmtebedrijf die een collectief systeem realiseert.

- Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering.

- Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw.

- In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken

- Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven

- Netbewust bouwen om elektriciteitsvraag op pieken te verlagen, o.a. door energie op te slaan of vraag te verplaatsen.

- Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen

- Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').

Gemeentelijke document

Utrechts Energie Protocol

Beleidsnota Warmte

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

Netcongestie in Utrecht

Op 12 oktober 2021 kondigde TenneT netcongestie af voor het terugleveren (het invoeden van) duurzaam opgewekte elektriciteit op het netwerk in de provincies Utrecht, Flevoland en Gelderland. Op 17 november 2022 kwam TenneT naar buiten met een nieuwe vooraankondiging van congestie voor dit gebied; het elektriciteitsnet heeft zijn maximale capaciteit bereikt ook voor het afnemen van elektriciteit. Dit betekent dat het stroomnetwerk hier op piekmomenten vol is in twee richtingen. Naast de knelpunten op het hoogspanningsnet zijn er ook knelpunten op het net van Stedin. Dit betekent concreet dat nieuwe grootverbruikers met een aansluitcapaciteit vanaf 3x80 Ampère niet in hun elektriciteitsbehoefte kunnen worden voorzien totdat het elektriciteitsnet is uitgebreid. Bovendien geven de netbeheerders aan dat in de provincie Utrecht de groei van kleinverbruik vanaf 2026 de daarvoor gereserveerde netcapaciteit kan overschrijden, wat noopt tot (extra) maatregelen. Voor het eerst kunnen daardoor ook kleinverbruikers, zoals huishoudens en het MKB, door netcongestie worden geraakt.

Beleidsnota Warmte 2025-2025 (20 november 2025)

Met de inwerkingtreding van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) wordt het Warmteprogramma een verplicht programma onder de Omgevingswet. Gemeenten zijn hierdoor verplicht om voor 31 december 2027 hun Transitievisies Warmte (die volgen uit het Klimaatakkoord) om te zetten naar een Warmteprogramma. De Beleidsnota Warmte is een thematisch onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht en vervangt de Transitievisie Warmte Deel I en II en de Visie op de Warmtevoorziening. Met het vaststellen van de kaders in de Beleidsnota Warmte geeft de Raad de richting aan de vormgeving van de transitie naar een toekomstig CO₂-vrij warmtesysteem in de stad. Op basis van deze kaders kan het college vervolgens concreet invulling geven aan activiteiten en

beoogde resultaten voor de komende 10 jaar in het Warmteprogramma. Dit programma wordt iedere 5 jaar herzien.

In de beleidsnota is een voorkeursoplossing voor de invulling van de warmtetransitie per buurt vastgelegd (WAT-kaart) en er is een bronnenstrategie voor de stad uitgewerkt.

De belangrijke kaders in de beleidsnota zijn:

- Inzetten op gezamenlijke (collectieve) warmte-oplossingen
- Duurzame warmtebronnen slim gebruiken en eerlijk te verdelen
- Op tijd ruimte vrijmaken voor aanleg van warmtenetten
- Samen invulling geven aan een warmtekavel en de keuze van het warmtebedrijf
- Samenwerken met buurtinitiatieven
- Aanwysbevoegdheid gebruiken als dat nodig is
- We kiezen voor publiek eigendom in de warmtetransitie
- Extra aandacht voor energiebesparing en koelte in de zomer
- Duurzame netbewuste energiesystemen voor nieuwbouw

Het integraal sturen op duurzame netbewuste energiesystemen voor de nieuwbouw levert de volgende belangrijke principes voor energiesystemen in de nieuwbouw:

- Klimaatbewust. Het is belangrijk om gebouwen niet alleen te kunnen verwarmen, maar ook te koelen. Door te sturen op collectieve lage-temperatuurwarmteoplossingen met seizoensopslag voorkomen we dat gebouweigenaren in de zomer actief gaan koelen met een airco of luchtwarmtepomp.
- Netbewust. Dit betekent inzetten op energiesystemen die zorgen voor beperking van de piekbelasting van het elektriciteitsnet. Collectieve warmteoplossingen met seizoensopslag verbruiken minder elektriciteit op piekmomenten dan individuele warmteoplossingen en zijn daardoor netbewuster.
- Ruimtebewust. Gemeente Utrecht stuurt aan op maximale benutting van dak en gevels voor energieproductie als deze ruimte niet nodig is voor andere functies. De energie-installaties worden zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd en WKO-bronnen bij voorkeur op het perceel.
- Omgevingsbewust. De energievoorziening heeft niet alleen impact op ruimtegebruik, maar ook op omgevingskwaliteit. Warmtepompen maken geluid en airco's leveren warmte aan de buitenlucht op momenten dat het al heel warm is in de stad (hittestress). Daarom gaat de voorkeur uit naar collectieve warmteoplossingen omdat deze minder negatieve effecten hebben op de omgevingskwaliteit.

Toepassing van seizoensopslag, zoals collectieve warmte-koudeopslag in de bodem (WKO), is zowel, klimaatbewust, netbewust, ruimtebewust als omgevingsbewust. Om die reden is de inzet van seizoensopslag in nieuwbouw een doel op zich.

Regionale Energiestrategie Regio Utrecht (2025)

De RES-regio Utrecht wil in 2050 energieneutraal zijn: dit betekent alle energie die we gebruiken duurzaam opwekken. In 2030 willen we daarvoor een goede stap hebben gezet door meer zonne- en windenergie op te wekken. Ook zoeken we naar duurzame warmtebronnen als alternatief voor het aardgas waarmee we onze huizen en gebouwen verwarmen. Hoe we dat willen gaan doen staat in de RES Herijking.

Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026

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

Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026

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

Er zijn een paar 'knoppen om aan te draaien' die bijdragen om de knelpunten op het elektriciteitsnet op te lossen:

A. Versnellen van netuitbreidingen om de schaarste aan transportcapaciteit structureel te verhelpen

en betere benutting van de bestaande netcapaciteit;

B. Het verlagen van de piekvraag naar elektriciteit ('spitsmijden') en toevoegen van flexibiliteit. Hieronder vallen maatregelen als:

- Opslag van stroom in grote batterijen
- Directe verbinding van opwek en verbruik
- Capaciteitsbeperkende afnamecontracten
- Slim laden bij EV-laadpalen (bijv. door de laadpalen af te knippen in de spits)
- Tijdelijke (fossiele) opwek

C. Tijdelijk prioriteren van ontwikkelingen en omgaan met schaarste.

D. Langetermijn planning/programmeren van de elektriciteitsinfrastructuur om knelpunten na 2030 zo veel mogelijk te voorkomen.

Een belangrijk spoor voor nieuwbouw (onderdeel van knop B) is netbewust ontwerpen en bouwen. Als Utrecht wil blijven groeien in balans, dan is balans op het elektriciteitsnetwerk een voorwaarde. Dit betekent dat piekbelasting vermeden moet worden, zowel bij de invoeding van stroom als bij de afname. De vanzelfsprekendheid van netgebruik wanneer je wil en hoeveel je wil is voorbij. De toekomst is aan de netbewuste stad, waarin de netbelasting via een combinatie van organisatorische en technische maatregelen gelijkmatiger verspreid wordt over de dag.

Plangebied

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

2.3.2.3.11 Sport, recreatie en toerisme

Hotelbeleid A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020

Het hotelbeleid is weergegeven in de beleidsnota 'A room with a view, Beleidsnota hotels Utrecht 2010-2020' (2010). In deze beleidsnota is opgenomen dat het aantal van 1400 hotelkamers tot 2020 zou mogen groeien met 1000 hotelkamers, op basis van een jaarlijkse groei van 5% in de toeristische sector. In 2019 is deze beleidsnota bijgesteld en is een tijdelijke stop ingesteld voor nieuwe hotelkamers, omdat het aantal hotelkamers inmiddels gegroeid was naar 2.000 kamers en er voor de periode 2019-2021 nog ongeveer 1500-1800 nieuwe hotelkamers bij zouden komen. Voor Utrecht betekende dit een inhaalslag in zowel kwantiteit als kwaliteit van hotelconcepten. Deze stop betekent dat er geen ruimte is om nieuwe hotelkamers planologisch mogelijk te maken via een wijziging van het omgevingsplan of een afwijkingsvergunning. Voor aanvullende bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers of bijzondere doelgroephôtels kan onder voorwaarden (over locatie, kwaliteit initiatiefnemers, segmentatie en duurzaamheid) een uitzondering worden gemaakt. Uitbreidingen van bestaande hotels met een kwaliteitsdoel blijven ook beperkt mogelijk.

Plangebied

Het plangebied bevat geen hotels

Beleid tijdelijk verblijf (short stay)

Op 19 december 2019 is het beleid tijdelijk verblijf (short stay) door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding hiervoor was dat het aantal short stay-accommodaties in Utrecht was gegroeid. Een toenemende mobiliteit van werknemers en internationale studenten zorgde voor een stijgende vraag naar deze accommodaties. De huisvesting van tijdelijke (internationale) werknemers of studenten mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van de beschikbaarheid van voldoende permanente woonruimte voor verschillende doelgroepen in de stad. Om deze belangen op een goede manier te kunnen wegen is het beleid voor tijdelijk verblijf (short stay) opgesteld. Onder tijdelijk verblijf of short stay wordt verstaan: het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot 6 maanden. Dit gebruik valt onder de functie hotel met aanduiding logies voor tijdelijk verblijf. Dit gebruik is niet toegestaan onder een woonfunctie. De regels voor het verlenen van vergunningen voor tijdelijk verblijf zijn vastgelegd in de Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay). In het beleid voor tijdelijk verblijf is een maximum gesteld aan het aantal toegestane eenheden tijdelijk verblijf. Na evaluatie van het nieuwe beleid in 2024, wordt dit maximum eventueel aangepast. Tot uiterlijk 1 april 2026 geldt er een overgangsregime voor short stay van voor 1 januari 2018. Dit overgangsregime is onderdeel van het Beleid tijdelijk verblijf (short stay)/beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay).

Plangebied

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018

Horeca levert een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid, de identiteit en levendigheid van de stad. De sector biedt een sociale functie en zorgt voor een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid. Uit het oogpunt van een goede toedeling van functies aan locaties kan, in verband

met de hinder die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, onderscheid gemaakt worden in categorieën van horecabedrijven in het omgevingsplan bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk. Deze categorieën zijn vastgelegd in het op 12 april 2018 in werking getreden en door de raad vastgestelde Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 en overgenomen in de Lijst van Horeca-activiteiten in het omgevingsplan. In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'lichte' tot 'zware' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling heeft tot doel de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. De Lijst van Horeca-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de hinder die horecabedrijven voor de omgeving kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één horecabedrijf telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van het horecabedrijf.

Plangebied

Het plangebied bevat geen horeca

Beleidsnota Sport en Bewegen 2025-2032 'Sport en bewegen, de basis voor een gezond Utrecht'

Het sport- en beweegbeleid is in februari 2025 vastgesteld en geeft richting aan het Utrechtse sport- en beweegbeleid voor de periode tot en met 2032. We geloven in de kracht van sport en bewegen. Het is leuk, is goed voor je mentale en fysieke gezondheid en bevordert gemeenschapskracht. Sport en bewegen heeft een belangrijke meerwaarde in het dagelijks leven van inwoners en voor de stad. Een vitaal sport- en beweeglandschap is daarom een basisvoorziening voor alle Utrechters. Om ervoor te zorgen dat alle Utrechters een leven lang sporten en bewegen zetten we in op:

- Sport en bewegen als onderdeel van het dagelijks leven. Hierbij hebben we vooral aandacht voor groepen die hierin achterblijven, Utrechters van 0-18 jaar met een lage sociaal economische positie en hun opvoeders en Utrechters met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Bij het stimuleren van sport en bewegen sluiten we zoveel mogelijk aan bij de leefwereld van Utrechters, richten we ons op de betaalbaarheid van sport en bewegen, stimuleren we sport en bewegen in de buurt en ondersteunen we sport- en beweegtalenten en sport- en beweegevenementen;
- Vitale sport- en beweegaanbieders als basis die aansluiten op de behoeften van Utrechters. We werken aan een passend sport- en beweegaanbod dat aansluit op de sport- en beweegbehoeften van Utrechters en het versterken van de vitaliteit van alle sport- en beweegaanbieders in de stad. We stimuleren hen om aan de slag te gaan met een positieve sportcultuur;
- Ruimte voor sport en bewegen in een verdichtende stad. Hierbij zijn voorzieningen nodig die aansluiten op de groei van de stad, behoeften van Utrechters en Utrechtse sport- en beweegaanbieders. Samen met onder andere sport- en beweegaanbieders en sportbonden werken we eraan om de beschikbare ruimte optimaal te benutten. We zoeken ruimte voor uitbreiding van sportaccommodaties en zetten in op het beweegvriendelijk inrichten van de openbare ruimte. Hierbij hebben we ook aandacht voor ruimte voor urban sports. Waar mogelijk benutten we de brede waarde van sportaccommodaties voor stad, wijk en buurt.

Plangebied

Het plan maakt een doorgaande wandelroute mogelijk.

Locatiebeleid evenementen – Passende ruimte voor evenementen 2024-2030

Het evenementenbeleid van de gemeente Utrecht, vastgelegd in de beleidsnota Locatiebeleid evenementen - Passende ruimte voor evenementen 2024-2030, is in uitvoering gekomen na een intensief participatietraject.

Utrechtse evenementen geven kleur aan de stad. Ze verbinden mensen, dragen bij aan een saamhorigheidsgevoel en laten mensen op een laagdrempelige manier in aanraking komen met cultuur en sport. Daarmee zijn ze belangrijk voor de fysieke en mentale gezondheid van onze inwoners. Onze stad groeit en de evenementenbehoefte van de Utrechter groeit daarbij gelijkmatig mee. Meer dan 60% van de inwoners bezoekt één of meerdere keren per jaar een evenement.

In de beleidsnota staat hoe we het evenementenbeleid nog beter vormgeven, zodat er ruimte blijft voor mooie initiatieven waarvan de hele stad kan meegenieten. We willen het huidige diverse evenementenaanbod bestendigen en versterken en meer toezien op de spreiding en kwaliteit van evenementen in onze stad. Het evenementenbeleid streeft naar een balans tussen rust en levendigheid door evenementen goed te spreiden zodat er ruimte is voor zowel de evenementen als de rust van omwonenden en natuur. De opgave is dat evenementen aansluiten bij de groei van de stad. Er zijn drie doelstellingen in het evenementenbeleid uitgewerkt:

Het geven van duidelijkheid aan de stad, inzetten op spreiding van evenementen en bijdragen aan een leefbare en levendige stad

Vanaf 2024 wordt in de gemeente Utrecht gewerkt met locatieprofielen met duidelijke kaders zodat evenementen verspreid over de stad plaatsvinden. Deze profielen geven duidelijkheid over de mogelijkheden voor evenementen op 10 locaties in de stad en de regels die hierbij horen. Evenementen zijn opgedeeld in verschillende categorieën van omvang. De locatieprofielen leggen het maximum aantal bezoekers per locatie vast, de duur van het evenement, hoeveel tijd de op- en afbouw in beslag mag nemen, een maximum geluidsniveau, aandacht voor flora en fauna en het toepassen van rustperiodes. Ook op locaties waarvoor geen locatieprofiel is opgesteld kunnen evenementen plaatsvinden. De kaders voor evenementen op deze locaties maken onderdeel uit van de omgevings- en/of apv-vergunning.

Het vergroten van de kwaliteit en diversiteit van het evenementenaanbod

Het kan voorkomen dat er meer evenementen worden aangemeld dan dat er plek is. Als dat gebeurt wordt aan de hand van een kwalitatieve verdelingssystematiek beoordeeld welk evenement doorgang kan vinden. Dit gebeurt op basis van vier criteria:

- het evenement is van waarde voor de omgeving en de stad;
- het evenement draagt bij aan een pluriform aanbod voor een breed publiek;
- het evenement is toegankelijk en inclusief georganiseerd;
- het evenement wordt zo duurzaam mogelijk georganiseerd.

Het creëren van blijvend passende ruimte voor evenementen in de stad

Een aantal evenementen zijn stads- en volksfeesten, herdenkingen, vieringen of huldigen die gebonden zijn aan een locatie en aan specifieke datum. Hiervoor wordt ruimte gereserveerd op de reserveringskalender die door de gemeente wordt geïntroduceerd. Hierop kunnen organisatoren een plek op de kalender reserveren voor hun evenement. Als er meer aanvragen voor een datum of locatie zijn, dan plekken, wordt de kwalitatieve verdelingssystematiek toegepast.

Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van bestaande locaties voor evenementen. Het multifunctioneel gebruik van locaties wordt gestimuleerd. Naast de bestaande locaties wordt ook gekeken naar nieuwe locaties en welke kansen grote ruimtelijke ontwikkelingen bieden voor het houden van evenementen. Tot slot wordt gekeken of het mogelijk is om meerjarige vergunningen voor een locatie of een plek op de reserveringskalender te verlenen, zodat organisatoren bijvoorbeeld kunnen investeren in de evenementenlocatie of meer duurzamer kunnen organiseren.

Bij het aanvragen van een omgevings- of apv-vergunning wordt gekeken of de evenementen voldoen aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de Nadere regel evenementen gemeente Utrecht en of een omgevingsvergunning nodig is als het houden van een evenement niet past binnen het omgevingsplan. Dit is afhankelijk van de locatie en het type evenement.

Plangebied

In het plan worden niet direct evenementen mogelijk gemaakt. Niet voor elk evenement (zoals een buurtfeestje in het groen) is een omgevingsvergunning of een evenementenvergunning benodigd. Hiervoor wordt verwezen naar de vergunningcheck van de gemeente Utrecht.

2.3.2.4 Gebiedsbeleid

In gebiedsbeleid maakt de gemeente de koers en het thematische beleid passend binnen een specifiek gebied. Voor dit plan is geen gebiedsbeleid opgesteld.

Ruimtelijke visie Rotsoord (2006)

Rotsoord is een bijzondere plek binnen Utrecht. De ligging tegen de zuidpunt van de binnenstad maakt het mogelijk dat Rotsoord in de toekomst een zuidelijke uitloper van die binnenstad wordt. Dat is wenselijk om de druk op de binnenstad te verkleinen. Station Vaartsche Rijn draagt hieraan bij door Rotsoord beter bereikbaar te maken.

Volgens de Ruimtelijke Visie Rotsoord (2006, herijkt 2011) moet Rotsoord als verlengstuk van de binnenstad zich vertalen naar het mengen van functies, het toestaan van een hoge dichtheid en een goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer. Die functiemenging is gespecificeerd naar creatieve en culturele bedrijvigheid met wonen, om Rotsoord tot creatieve hotspot om te vormen.

Plangebied

De Ruimtelijke Visie Rotsoord beschrijft deze nieuwe invulling van het gebied. De waardevolle historische bebouwing wordt beschermd. Andere gebouwen zijn of worden vervangen door nieuwbouw die past binnen het profiel van een culturele en creatieve hotspot als uitloper van de binnenstad, zoals het Poppodium, het Moxxy hotel en diverse woongebouwen.

De verouderde bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt. In de plaats hiervan wordt

nieuwbouw gerealiseerd met woningen en in de plint tussen de 250 m² en 350 m² aan commerciële- of maatschappelijke functies. Onderhavig plan valt hiermee binnen de ruimtelijke visie van Rotsoord.

Bouwenvelop

Voor de herontwikkeling van Briljantlaan 11-15 is door het college van burgemeester en wethouders een bouwenvelop vastgesteld (versiedatum 19 juni 2025; bestuurlijke besluitvorming 1 juli 2025).

Deze bouwenvelop vormt het gemeentelijk beleidskader voor de planuitwerking en bevat de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de locatie, waaronder het woonprogramma, de functiemenging in de plint, de stedenbouwkundige opzet, mobiliteit, duurzaamheid en de inrichting van de nieuwe openbare ruimte. Het initiatief moet binnen de kaders van deze bouwenvelop worden gerealiseerd. De bouwenvelop is tevens gehecht aan de anterieure overeenkomst en vormt de basis voor de wijziging van het omgevingsplan, waarmee de planologische inpassing juridisch wordt geborgd

2.4 Conclusie

De conclusies voor het plangebied uit het relevante beleid zijn dat de herontwikkeling past binnen de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Beschrijving van het plangebied

3.1.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Rotsoord. Rotsoord is een kleinschalig en eeuwenoud industrieterrein gelegen tussen de Vaartsche Rijn, het spoor, de Briljantlaan en de Diamantweg. Het gebied bevindt zich in een transitiefase. Het verandert van een bedrijventerrein dat grotendeels zijn functie verloor, naar een gebied met een grote diversiteit aan functies met een binnenstedelijke sfeer.

Het plangebied ligt oostelijk van de straat Heuveloord. Waar de bedrijvigheid van oudsher was gevestigd aan de Vaartsche Rijn, was dit gebied onbebouwd. Langs de oostelijke oever van de Vaartsche Rijn, vanaf het Ledig Erf naar het zuiden, is al meer dan 500 jaar sprake van bedrijvigheid. De Vaartsche Rijn werd gebruikt als transportroute voor de aanvoer van grondstoffen en afvoer van gemaakte producten. Langs de Helling werden kleine arbeiderswoningen en later pakhuizen gebouwd. Door de aanleg van een spoorlijn werd het gebied Rotsoord in 1845 gescheiden van de Oosterhelling die later Oosterkade werd genoemd. Daarna veranderde Rotsoord afhankelijk van de kansen die ondernemers zagen, waarbij steeds een focus lag op produceren en verhandelen. Elke periode liet bouwwerken en nieuwe verkavelingen achter, die vervolgens weer gesloopt of aangepast werden als een nieuwe industriële ondernemer investeerde.

De bebouwing van dit gebied kwam eind jaren '50 bij de aanleg van de Briljantlaan. Kort daarna is het tankstation inclusief garageboxen gebouwd. Het tankstation is in 1991 grondig vernieuwd met de aanleg van een nieuwe luifel en wasstraat. Sindsdien hebben binnen het plangebied geen noemenswaardige ruimtelijke wijzigingen plaatsgevonden.

3.1.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

Tegenwoordig is van industriële activiteiten in het gebied nauwelijks sprake meer. Rotsoord herbergt nu woningen, horeca en creatieve en culturele bedrijven en instellingen, hoofdzakelijk in het commerciële segment. De Ruimtelijke Visie Rotsoord beschrijft deze nieuwe invulling van het gebied. De waardevolle historische bebouwing wordt beschermd. Andere gebouwen zijn of worden vervangen door nieuwbouw die past binnen het profiel van een culturele en creatieve hotspot als uitloper van de binnenstad, zoals het Poppodium, het Moxxy hotel en diverse woongebouwen.

Rotsoord blijft, gelet op de lange geschiedenis van bedrijvigheid - zichtbaar in karakteristieke en monumentale structuren en complexen - een waardevol cultuurhistorisch element in de stedelijke structuur.



Figuur 3.1 Kaartje van monumenten en waardevolle bebouwing (bron: Ruimtelijke visie Rotsoord)

De huidige bebouwing aan de Briljantlaan 11 - 15 is in de Ruimtelijke visie Rotsoord niet aangemerkt als waardevolle bebouwing of als gemeentelijk monument. Ook staat de Briljantlaan 11 - 15 niet op de meest recente monumentenlijst.

3.1.3 Structuurbepalende elementen

Rotsoord kenmerkt zich, zoals de gehele Vaartsche Rijnstrook, door variatie in bebouwing, in maat en schaal, in bouwhoogte, in oriëntatie en in functies. Bebouwing en open ruimtes wisselen elkaar op ongeordende wijze af.

Door het sterke lineaire karakter van de Vaartsche Rijn is het gebied toch nog enigszins als eenheid te herkennen. Het gebied is parallel aan de Vaartsche Rijn ontwikkeld. De kavels zijn, vanwege de oorspronkelijke bebouwing van bedrijven en buitenplaatsen, ongelijk van afmeting en staan loodrecht op de Vaartsche Rijn. Ter plaatse van Rotsoord is de Vaartsche Rijnstrook betrekkelijk breed. Het noordoostelijk deel van de strook richt zich meer op de Briljantlaan. Het zuidoostelijke deel van het gebied bestaat voornamelijk uit openbaar groen en de kinderboerderij. Dit deel is meer naar binnen gericht.

De bouwhoogte varieert over het algemeen van 1 tot 3 lagen, alleen een klein deel van Pastoe en het gebouw van politie en brandweer is hoger (4 tot 5 lagen). De watertoren komt met een hoogte van circa 35 meter overal boven uit. Recentelijk zijn er meer ontwikkelingen waarbij de bouwhoogte ietwat hoger is, zoals de woningbouwontwikkeling aan Rotsoord 7 en de Helling 12 - 14.



Figuur 3.2 Kaartje van de ruimtelijke structuur (bron: Ruimtelijke visie Rotsoord)

3.2 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Het plangebied heeft een perceeloppervlakte van circa 2.726 m². Hierop staat een tankstation met kleine shop en kantoor, een wasstraat, zes wasboxen, 39 garageboxen en twee woningen bovenop de garageboxen. De functies zijn verhuurd aan verschillende huurders.

De bebouwing is voornamelijk één bouwlaag hoog. Uitzonderingen hierop zijn de woningen die zich in één laag bovenop de garageboxen bevinden en de luifel van het tankstation. Deze luifel is ca. 6

meter hoog.

Aan de oostzijde van het perceel is het open met de toegang tot de verschillende functies. De noord- en zuidzijde hebben een blinde wand vanwege de achterzijde van de was- en garageboxen. De westzijde grenst aan de muur van restaurant LE:EN.

In de huidige situatie is geen openbare ruimte in het plangebied aanwezig. De buitenruimte is verhard en heeft een stenige uitstraling. De buitenruimte wordt enerzijds gebruikt voor de bezoekers van het tankstation en anderzijds voor de gebruikers van de was- en garageboxen. De beide woningen hebben als buitenruimte een dakterras boven op de garageboxen. Er wordt sinds 2023 gewerkt aan een nieuwe inrichting van de openbare ruimte rondom de Briljantlaan 11-15. In paragraaf 1.5 is dit reeds benoemd. In de nieuwe openbare ruimte is de hoeveelheid verharding afgenomen en ruimte voor groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

3.3 Conclusie

Het plangebied ligt op een binnenstedelijke locatie. In de huidige situatie is geen openbare ruimte en zijn verschillende functies, zoals een tankstation, garageboxen, woningen en een wasstraat en wasboxen aanwezig. In het hoofdstuk hierna wordt verder ingezoomd op de nieuwe bebouwing en hoe de locatie gebruikt gaat worden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Programma

In de ontwikkeling komen verschillende functies, namelijk 140 tot 160 appartementen, minimaal 250 m² en maximaal 350 m² brutovloeroppervlak aan commerciële ruimten en ruimtes ter ondersteuning van de woningen in de plint van het gebouw en nieuwe openbare ruimte.

Voor het woonprogramma (zoals besloten in de 4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw) gelden de volgende uitgangspunten:

- Het woonprogramma kent een verdeling van minimaal 50% middenhuur, circa 25% betaalbare koop (tot betaalbaarheidsgrens Rijksoverheid) en circa 25% koop tot de NHG-grens inclusief energiebesparende maatregelen. De afwijking mag 2%-punt zijn indien in de ruimtelijke uitwerking blijkt dat dit tot een betere ruimtelijke en/of woonkwaliteit leidt;
- De woningen zijn allemaal zelfstandige woningen met minimaal twee kamers;
- De appartementen hebben minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte;
- Alle appartementen samen hebben een gemiddelde van minimaal 55 m² gebruiksoppervlakte;
- Voor de middenhuurwoningen is de landelijke wetgeving, met in het bijzonder de Wet betaalbare huur, van toepassing;
- De betaalbare koopwoningen hebben een maximale koopprijs die gelijk is aan de vigerende betaalbaarheidsgrens die door de Rijksoverheid gehanteerd wordt op het moment dat de woningen in verkoop gaan.

Voor de betaalbare koopwoningen in dit project wordt in het omgevingsplan een instandhoudingstermijn van 10 jaar opgenomen. De juridische grondslag hiervoor is artikel 5.161c, derde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dat gemeenten de bevoegdheid geeft om regels te stellen over de instandhouding van betaalbare koopwoningen. Door deze regeling op te nemen in het omgevingsplan wordt geborgd dat de woningen gedurende een substantiële periode beschikbaar blijven voor de doelgroep en niet direct na oplevering kunnen worden doorverkocht tegen marktconforme prijzen.

De invulling van deze ruimte sluit aan bij het karakter van Rotsoord. De vrijgekomen ruimte om de gebouwde ontwikkeling wordt toegevoegd als nieuwe openbare ruimte en maakt een nieuwe doorlopende wandelroute door Rotsoord mogelijk.

4.1.2 Stedenbouwkundig plan

De ontwikkeling bestaat uit een gebouw met een compacte opzet die rondom ruimte creëert voor het completeren van het netwerk van de openbare ruimte. Door de ontwikkeling wordt openbare ruimte toegevoegd aan het gebied. Het gebouw heeft een karakteristieke vorm die passend is binnen het gebied. Zo heeft het gebouw een gelaagde opbouw bestaande uit twee verschillende volumes, namelijk de stedelijke basis en het hoogteaccent. Om onderscheid te maken heeft het voorkeur om een tussenlaag te realiseren tussen het accent en de stedelijke basis. Het gebouw krijgt een alzijdige uitnodigende uitstraling.

De stedelijke basis kan als volgt beschreven worden:

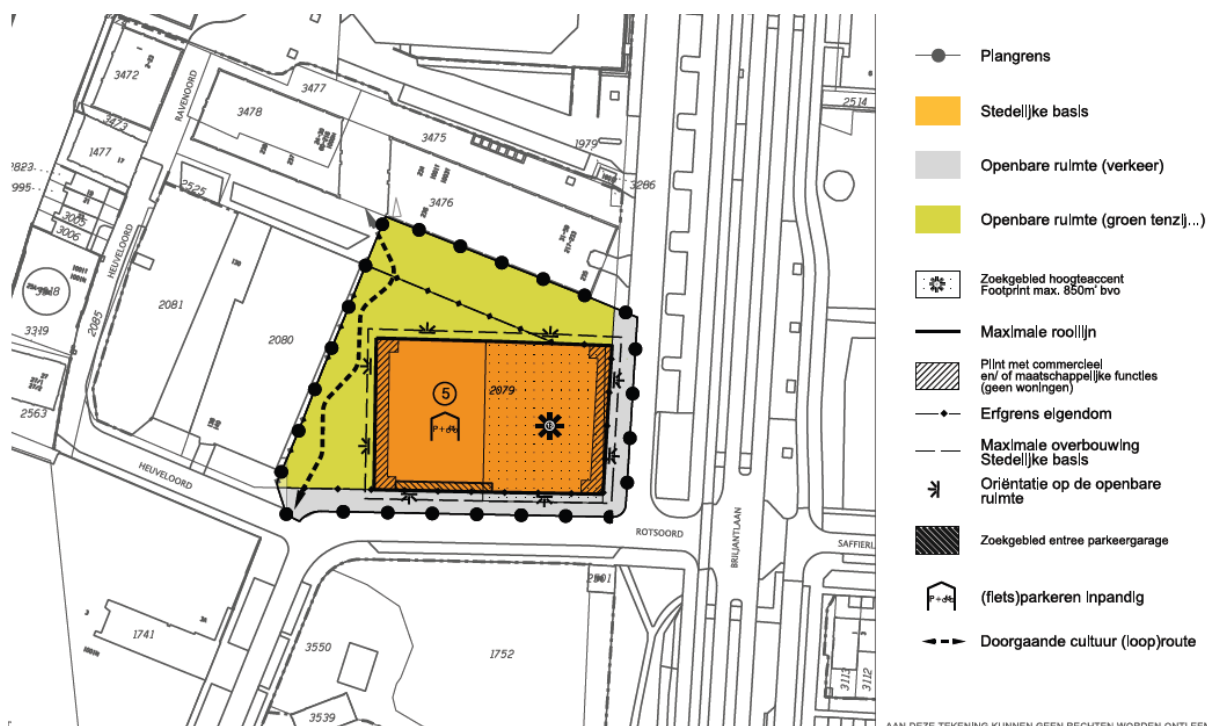
- De stedelijke basis voegt zich naar de maat en schaal van het gebied en sluit qua hoogte aan op de basis hoogte van Rotsoord (circa 18 meter);
- De gemeenschappelijke buitenruimte aan de binnenzijde van het blok heeft een groene inrichting en een hoge verblijfskwaliteit;
- Balkons/loggia's aan de stedelijke basis bevinden zich binnen het volume. Op de uitgangspuntenkaart (zie hieronder) is hiervoor een zone gereserveerd. Hierbuiten zijn geen volledig uitkragende individuele balkons toegestaan;
- De stedelijke laag heeft een bijzondere ruimtelijke kwaliteit die refereert aan het industriële verleden;
- De architectonische vormgeving is stevig, rauw en industrieel.

Voor het hoogte-accent gelden de volgende voorwaarden:

- De maximale hoogte in het zoekgebied van het accent op de uitgangspuntenkaart is maximaal 12 bouwlagen;

- Het hoogte accent wordt vanaf de Briljantlaan terugliggend (met een setback) en presenteert zich als een onderscheidend volume van de stedelijke laag;
- Door middel van setbacks, positionering en dimensionering van buitenruimtes en het architectonisch beeld wordt het hoogteaccent ranker en slanker dan de stedelijke basis;
- Het hoogteaccent is vormgegeven als een lichte en transparante opbouw met een frisse en luchtige uitstraling;
- Buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur;
- Het dak van het hoogteaccent is geschikt om techniek, waterberging en energieopwekking op te lossen. Installaties op het dak zijn vanuit de openbare ruimte niet of nauwelijks zichtbaar.

Met voorkeur wordt gewerkt met een tussenlaag om het hoogte-accent van de stedelijke basis te onderscheiden. Deze tussenlaag is afwijkend én ondergeschikt aan de stedelijke basis en het hoogte-accent. De tussenlaag is zoveel mogelijk ingetogen en transparant in architectuur. De tussenlaag hoeft niet gerealiseerd te worden indien op een andere overtuigende wijze een duidelijk onderscheid gemaakt kan worden tussen de stedelijke basis en het hoogteaccent.



Afbeelding 4.1: De uitgangspuntenkaart uit de bouwenvelop Briljantlaan 11 - 15

Het bouwplan voor Briljantlaan 11-15 is stedenbouwkundig opgezet als een compact en gelaagd volume, waarbij de bouwhoogte en massa zorgvuldig zijn afgestemd op de stedelijke context van Rotsoord. Het gebouw bestaat uit een stedelijke basis die aansluit bij de maat en schaal van de omliggende bebouwing, met daarboven een terugliggend hoogteaccent van circa 12 bouwlagen. Door deze opbouw wordt de visuele massa beperkt en ontstaat een geleidelijke overgang tussen de verschillende schaalniveaus in het gebied.

Het hoogteaccent is bewust gepositioneerd aan de Briljantlaan, waar de ruimtelijke schaal groter is en waar bebouwing kan bijdragen aan de markering van het gemengd stedelijk gebied van Rotsoord. Aan de zijde van de aangrenzende woongebieden is de bouwmassa lager en meer terughoudend vormgegeven, waardoor de impact op de directe woonomgeving wordt beperkt. Deze positionering sluit aan bij de stedenbouwkundige uitgangspunten uit de Visie Stedenbouw Utrecht 2040, waarin hoogteaccenten worden ingezet op locaties waar zij bijdragen aan oriëntatie en stedelijke leesbaarheid.

De keuze voor een compacte footprint in combinatie met bouwen in de hoogte maakt het mogelijk om een aanzienlijk deel van het maaiveld vrij te spelen voor de openbare ruimte. Over de locatie wordt een nieuwe, doorgaande openbare wandelroute gerealiseerd, die een ontbrekende schakel vormt in het netwerk van langzaam-verkeersverbindingen in Rotsoord. Deze route verbindt onder meer het gebied rond Keramus en LE:EN met het Tolsteegplantsoen en de kinderboerderij Nieuw Rotsoord en is publiek toegankelijk.

Door de combinatie van een compacte bouwmassa, een zorgvuldig gepositioneerd hoogteaccent en

het toevoegen van hoogwaardige openbare ruimte wordt invulling gegeven aan een integrale stedenbouwkundige afweging, waarin verdichting hand in hand gaat met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de toegankelijkheid van het gebied.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

De hoofdentree van de Briljantlaan 11-15 is vanuit oostelijke richting via de Briljantlaan en kan per auto, fiets en te voet worden bereikt. Het plangebied is wat betreft ontsluiting op de rest van de stad, voor auto's en fietsers, aangewezen op de verbinding met de Vondellaan aan de noordelijke zijde en 't Goylaan in het zuiden.

Dit gaat wijzigen met de uitvoering van het Ruimtelijk toekomstperspectief Zuidpoort uit oktober 2023. Dit toekomstperspectief beschrijft maatregelen in het verkeersnetwerk om de verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Rotsoord en de binnenstad te verbeteren. De maatregelen zijn onder andere een knip voor autoverkeer bij Ledig Erf, een verplichting voor autoverkeer om vanuit de Vondellaan de Bleekstraat in te rijden (afslaggebod) en de Jutfaseweg los te koppelen van de Vondellaan. Ook worden verschillende straten, waaronder de Briljantlaan, heringericht als stadslaan en wordt in de nabije toekomst de maximumsnelheid er verlaagd naar 30 kilometer per uur.

Het plangebied is goed bereikbaar via OV. De bushalte Tolsteegplantsoen ligt schuin tegenover de locatie op minder dan 100 meter. Vanaf hier gaan buslijnen naar de treinstations Utrecht Centraal, Utrecht Vaartsche Rijn, Utrecht Lunetten en Houten. Het treinstation Utrecht Vaartsche Rijn is met circa 350 meter lopen binnen 5 á 10 minuten te bereiken. Het treinstation Utrecht Centraal ligt op 5 á 10 minuten fietsen. De binnenstad van Utrecht is met Ledig Erf vanaf 10 minuten lopen bereikbaar. De twee grote supermarkten op het Smaragdplein zijn binnen vijf minuten lopen bereikbaar. De bereikbaarheid per OV en van (dagelijkse) voorzieningen per voet/fiets is daarmee goed.

Verkeersbewegingen

In het onderzoek uitgevoerd door Goudappel is de verkeersgeneratie berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende CROW kencijfers (het aantal te genereren motorvoertuigbewegingen per woning/functie-eenheid; bijvoorbeeld per m² bvo). Aangezien het aantal parkeerplaatsen van de ontwikkeling fors is gereduceerd op basis van de mobiliteitscorrecties zal het autogebruik en daarmee de verkeersgeneratie lager liggen dan op basis van CROW-kencijfers wordt berekend. Om deze reden is per functie een verkeersgeneratie per parkeerplaats berekend door het kencijfer verkeersgeneratie te delen door het bijbehorende kencijfer voor parkeren conform CROW.

Aan de hand van het functieprogramma, aanpak en uitgangspunten is de verkeersgeneratie voor de huidige situatie bepaald. De huidige functies genereren circa 475 verkeersbewegingen per weekdag- en werkdagemaal. Dit resulteert in circa 50 verkeersbewegingen gedurende de spitsperiodes. Deze zijn gelijk verdeeld over inkomende en uitgaande verkeersbewegingen. Dit komt door de grote verkeersgeneratie van het tankstation met een korte verblijftijd.

Aan de hand van het functieprogramma, aanpak en uitgangspunten is de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie eveneens bepaald. De toekomstige functies genereren circa 380 tot 430 verkeersbewegingen per weekdag- en werkdagemaal, hierbij is nog geen rekening gehouden met de reductiemogelijkheden. Dit resulteert in circa 30 tot 40 verkeersbewegingen gedurende de spitsperiodes. Tijdens de ochtendspits is vooral sprake van uitgaande bewegingen, in de avondspits zijn er met name inkomende bewegingen. Dit komt doordat er veel woningen worden gerealiseerd in de toekomstige situatie.

Het aantal verkeersbewegingen neemt in de toekomstige situatie (inclusief reductie) sterk af ten opzichte van de huidige situatie. Dit geldt zowel voor de week- als werkdagemaal, als de spitsperiodes. De ontwikkeling aan de Briljantlaan leidt daarmee tot een sterke afname van verkeersbewegingen.

4.2.2 Parkeren

Uit het uitgevoerde Goudappel-onderzoek (zie bijlage) zijn uitgangspunten met betrekking tot autoparkeren en fietsparkeren beschreven. Voor de volledige berekeningen wordt verwezen naar het onderzoek in de bijlage.

Autoparkeren

Voor het autoparkeren is uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de

'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht' en de bij deze beleidsregel behorende bijlage. De ontwikkeling aan de Briljantlaan ligt in B-gebied, en specifiek in het B1 gebied vanwege de aanwezigheid van parkeerregulering. Tevens is de ontwikkellocatie gelegen in een gebied dat als maatwerkgebied is aangewezen (Rotsoord).

De gemeente Utrecht geeft in haar parkeerbeleid afwijkmogelijkheden die een verlaging van de parkeernorm mogelijk maken, afhankelijk van het gebied waarin de ontwikkeling zich bevindt. Onderstaand zijn de afwijkmogelijkheden weergegeven die gehanteerd zijn bij de ontwikkeling van de Briljantlaan (B1 en maatwerk gebied):

- Aw2: percentage van de parkeereis dat mag worden omgezet in extra fietsparkeerplekken. Hierbij geldt dat 1 autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek of 1 plek voor bijzondere voertuigen zoals een bakfiets. In een maatwerkgebied betreft het percentage maximaal 20%.
- Aw3: percentage van de parkeereis minus het bezoekersdeel van woningen en bedrijven hoeft niet te worden aangelegd omdat gebruik kan worden gemaakt van een bestaande of geplande gemeentelijke of door de gemeente erkende mobiliteitshub binnen loopafstand van de bouwontwikkeling of mag worden omgezet in deelautoplekken met deelauto's. Hierbij geldt dat 4 autoparkeerplaatsen worden vervangen door 1 autodeelplek. De deelautoplekken kunnen voor maximaal 50% en met een maximum van 5 per ontwikkeling worden ingericht als deelmobiliteitsplek, waar deelfietsen, -bromfietsen en -bakfietsen worden aangeboden. Een deelmobiliteitsplek heeft een omvang van 12,5 m². In B1 gebied betreft het percentage 25% tot 50%.
- Aw4: percentage dat in totaal mag worden omgezet in parkeren buiten eigen terrein binnen loopafstand in een bestaande gemeentelijke of particuliere garage. In B1 gebied betreft het percentage 100%.
- Aw5: percentage mag in totaal worden omgezet in parkeren buiten eigen terrein op grote afstand (POA), alleen binnen bereik/invloedsgebied P+R. In B1 gebied betreft dit percentage 0% tot 20%.

Voor de ontwikkeling van de Briljantlaan wordt maximaal ingezet op mobiliteitsalternatieven om het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor auto te minimaliseren. Dit betekent dat wordt ingezet op het realiseren van extra fietsparkeerplaatsen voor alle doelgroepen bij de ontwikkeling (Aw2). Een reductie van 20% is hierbij van toepassing. Aanvullend wordt ingezet op het realiseren van parkeerplaatsen voor deelmobiliteit voor bewoners en medewerkers (Aw3), waarbij deze gedeeltelijk als deelmobiliteitsplek worden ingericht. Hiervoor is de maximale reductie van 50% gehanteerd. De parkeerplaatsen voor deelmobiliteit worden op de openbare weg gerealiseerd (conform artikel 12, lid 2).

Aanvullend geldt dat een deel van de parkeereis wordt opgelost in de nabij gelegen parkeerlocaties binnen acceptabele loopafstand (Aw4). Een terugvaloptie is hierbij om gebruik te maken van parkeren op afstand bij P+R Westraven (Aw5).

De ongewogen parkeerbehoefte betreft, met inachtneming van de parkeernormen van de woningen (van verschillende groottes) en de commercieel-maatschappelijke ruimten 127,50 parkeerplaatsen. Hiervan mag maximaal 20% worden omgezet in fietsparkeerplaatsen, waarbij geldt dat 1 autoparkeerplaats wordt vervangen door 1,5 fietsparkeerplek. Dit betekent dat als gevolg van de reductie op autoparkeren in totaal ($127,50 \times 20\% \times 1,5 =$) afgerond 39 extra fietsparkeerplekken benodigd zijn.

De reductie (extra fietsparkeerplaatsen) in acht nemende betreft de parkeereis voor bewoners en medewerkers in totaal 94,96 parkeerplaatsen. Hiervan mag 50% worden vervangen door de inzet van deelauto's. Hierbij geldt dat 4 autoparkeerplaatsen worden vervangen door 1 autodeelplek. Dit betekent dat de inzet van ($94,96 \times 50\% / 4 =$) afgerond 12 deelauto's passend is. Voor de Briljantlaan is het uitgangspunt dat hiervan 5 plekken worden ingericht als deelmobiliteitsplek (deelfietsen, deelmobiliteitsplek, deelmobiliteitsplek) met een omvang van 12,5 m² bvo. De resterende 7 plekken worden voorzien met deelauto's.

Deze reducties in acht nemende betreft de parkeereis 61,55 parkeerplaats.

Parkeeroplossing

De parkeeroplossing verschilt per doelgroep en is daarom per doelgroep uitgewerkt.

Bewoners en medewerkers van de ontwikkeling hebben geen recht op een parkeervergunning op straat. In de omgeving van de ontwikkeling zijn geen gratis parkeerplaatsen beschikbaar, waarmee zij geen uitwijkmogelijkheden hebben. Daarom zijn bij de ontwikkeling van de Briljantlaan maximaal 30 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, welke alleen te gebruiken zijn door bewoners en medewerkers. Hierbij is geen sprake van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Voor de bewoners en medewerkers zijn in totaal 28,49 parkeerplaatsen benodigd). Conform gemeentelijk beleid wordt

de parkeereis rekenkundig afgerond op hele getallen. Dat betekent dat 28 parkeerplaatsen benodigd zijn voor bewoners en medewerkers. Gegeven de 30 beschikbare parkeerplaatsen is voor deze doelgroep voorzien in een passende parkeeroplossing. Het realiseren van minder parkeerplaatsen (minimaal 28) is ook mogelijk.

Voor de bezoekers van de ontwikkeling is het uitgangspunt gehanteerd dat de parkeereis binnen acceptabele op loopafstand van de ontwikkeling wordt opgelost, waarbij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande gemeentelijke of particuliere parkeergarage. Voor bezoekers geldt een maximaal acceptabele loopafstand van 500 meter. Binnen deze acceptabele loopafstand vallen twee potentiële parkeergarages, namelijk parkeergarage Vaartsche Rijn, op circa 350 meter loopafstand en parkeergarage Rotsoord 19, op circa 250 meter loopafstand.

In gemeentelijke parkeergarage Vaartsche Rijn zijn maximaal 7 parkeerplaatsen beschikbaar die door de ontwikkeling van de Briljantlaan kunnen worden gebruikt. In de huidige opzet van de parkeeroplossing wordt geen gebruik gemaakt van deze beschikbare parkeerplaatsen. De parkeergarage bij Rotsoord 19 betreft een particuliere parkeergarage waarbij een samenwerking met ParkBee is aangegaan om een deel van de parkeergarage beschikbaar te stellen voor bezoekers van (onder andere) de ontwikkeling van de Briljantlaan. Afspraken zijn gemaakt om (een deel van) het bezoekersparkeren van het project Briljantlaan op te lossen, hierbij is aangetoond dat voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Toekomstige bewoners zullen worden geïnformeerd over deze parkeeroplossing voor de bezoekers. Daarmee is ook voor deze doelgroep voorzien in een passende parkeeroplossing.

Een gedeelte van de deelmobiliteit wordt daarnaast ingezet in de vorm van 5 deelmobiliteitsplekken, in een deelmobiliteitsruimte van minimaal 62,5 m² bvo. Hier is bij de ontwikkeling van de Briljantlaan in voorzien op de begane grond nabij de entree. De resterende 7 deelauto's worden opgelost in de openbare ruimte in de directe omgeving van het plangebied. Door de deelauto's in de openbare ruimte te stallen, wordt de zichtbaarheid vergroot en daarmee het gebruik gestimuleerd. Daarmee is ook voor deze doelgroep voorzien in een passende parkeeroplossing.

Fietsparkeren

Voor het fietsparkeren is uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021 gemeente Utrecht' en de bij deze beleidsregel behorende bijlage. Gebruikmakend van deze parkeernormen en de beleidsregels wordt het fietsparkeren van bewoners op de kavel in pandig opgelost. Hierbij is een gezamenlijke fietsenberging voorzien. In totaal zijn voor de bewoners van de woningen ($160 \times 3 =$) 480 fietsparkeerplekken benodigd. Hiervan dienen ten minste ($160 \times 2 =$) 320 fietsparkeerplekken in een laag te worden voorzien en ten minste ($480 \times 5\% =$) 24 fietsparkeerplaatsen moeten geschikt zijn voor zwaardere en/of grotere fietsen. Ook dient in de in pandige gezamenlijke fietsenberging rekening te worden gehouden met de 39 extra fietsparkeerplekken als gevolg van de reductie op autoparkeren.

In totaal zijn ($480 + 39 =$) 519 fietsparkeerplekken benodigd in een in pandige voorziening. Waarvan ten minste 320 fietsparkeerplekken in een laag rek en 24 fietsparkeerplekken die geschikt zijn voor zwaardere en/of grotere fietsen. Wanneer hierin wordt voorzien is sprake van een passende parkeeroplossing voor bewoners van de woningen.

Voor de overige doelgroepen (bewoners woningen en commercieel-maatschappelijke ruimte) is het voornemen om fietsparkeerplekken te voorzien in de openbare ruimte door middel van het realiseren van fietsnietjes. Door toepassen zonder dubbelgebruik is de realisatie benodigd van 51 fietsparkeerplekken. Met toepassing van dubbelgebruik is de parkeerbehoefte 45 fietsparkeerplekken. Wanneer hier door middel van fietsnietjes in de openbare ruimte wordt voorzien, wordt voorzien in voldoende fietsparkeerplekken voor deze doelgroepen.

4.2.3 Openbare ruimte en groen

De vrijgekomen ruimte om de gebouwde ontwikkeling wordt toegevoegd als nieuwe openbare ruimte. Dit maakt een nieuwe doorlopende wandelroute door Rotsoord mogelijk. De inrichting van de nieuwe openbare ruimte sluit aan bij het IPvE – FO OR Rotsoord (2020). De openbare ruimte wordt ingericht volgens het principe 'hergebruik, tenzij', zoals opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte (HOR). Waar mogelijk worden er bomen en groenvakken ingepast. Het beplantingsmateriaal in de vakken sluit zo veel mogelijk aan bij het industriële karakter van het gebied en de inrichting van de rest van de openbare ruimte van Rotsoord. Afvalinzameling zal worden geplaatst door middel van een uitbreiding van de bestaande containers in de omgeving.

4.3 Conclusie

De huidige, verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Met de nieuwe ontwikkeling, waarmee woningen en maatschappelijk-commerciële ruimten toegevoegd worden, wordt een nieuwe kwaliteitsimpuls aan het gebied gegeven - mede door de groene invulling van de nieuw toe te voegen openbare ruimte. Daarnaast wordt met de groeninvulling aangesloten bij het industriële karakter van het gebied.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

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

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die projecten mogelijk maken welke aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

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

Plansituatie

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

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

De aanmeldnotitie is opgenomen in de bijlage.

Conclusie

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

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader

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

Plangebied

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

Omliggende bedrijvigheid

Voor de beoordeling van milieuhinder wordt in eerste instantie niet gekeken naar de daadwerkelijk aanwezige bedrijven en functies maar naar de ruimtelijk toegestane functies volgens het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, waaronder de bestemmingsplannen: Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek (d.d. 28 maart 2024), Chw bestemmingsplan Watervogelbuurt,

Hoograven, Tolsteeg (d.d. 25 november 2012), Bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg (d.d. 21 september 2017) en bestemmingsplan De Trip, Tolsteeg Rotsoord (d.d. 6 juni 2014). In het kader van activiteiten en milieuzonering zijn de gemengde bestemmingen (licht oranje), bedrijfsbestemmingen (paars), horecabestemming (roodoranje), en maatschappelijke bestemming (donker oranje) relevant. Dit is weergegeven op onderstaande figuur. Overige geldende bestemmingen in de omgeving (wonen, groen, verkeer) zorgen niet voor relevante hinder naar het plangebied.



Geldende bestemmingen rondom plangebied (bron: Bouwenvelop)

Enkele percelen tussen de Vaartsche Rijn en Heuveloord mogen over een milieucategorie 3.1 en 3.2 beschikken, waarvoor een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied geldt. De afstand tussen het plangebied en deze percelen is meer dan 50 meter. Binnen de gemengde bestemmingen rondom het projectgebied wordt, naast onderwijs, culturele voorzieningen, horeca etc., ook bedrijvigheid tot maximaal categorie B2 mogelijk toegestaan. Dit is inpasbaar naast woningen. Ten zuid(oost)en van het projectgebied wordt een nutsvoorziening toegestaan, op meer dan 10 meter afstand waardoor deze geen belemmering vormt. De toegestane bedrijvigheid in de omgeving zorgt dan ook niet voor een onevenredige toedeling van functies aan locaties.

Ten noordoosten van het projectgebied op circa 50 meter afstand is een maatschappelijke bestemming opgenomen. Ook ten zuiden van het plangebied geldt een maatschappelijke bestemming (circa 40 meter afstand) en wordt ter plaatse van de functieaanduiding een dierenasiel toegestaan (circa 60 meter afstand). Hier is Kinderboerderij Nieuw Rotsoord met een vogelopvangcentrum gevestigd. De richtafstand voor een dierenasiel is 50 meter in gemengd gebied, waarmee sprake is van voldoende afstand. Voor overige toegestane maatschappelijke voorzieningen mag worden aangenomen dat een afstand van 10 meter in gemengd gebied toereikend is (zoals scholen, kerken, verpleeghuizen, kinderopvang of kinderboerderij), waar eveneens aan wordt voldaan.

Ten westen van het projectgebied grenst horecagelegenheid NEEL/LE:EN/The Drain. NEEL betreft aan de horeca gelieerde ruimten, zoals vergader- en conferentieruimten. LE:EN betreft een horecagelegenheid met restaurantfunctie en terras aan de zuidzijde. The Drain betreft een horecagelegenheid welke uit drie gekoppelde zalen bestaat.



Beoog

de nieuwbouw (oranje) t.o.v. LE:EN, NEEL en Pastoefabriek (bron: akoestisch onderzoek Peutz)

Geluid LE:EN en NEEL

Door Peutz is onderzoek uitgevoerd naar weg-, railverkeer- en industrielawaai. In paragraaf 5.4 wordt ingegaan op de resultaten van het onderzoek naar weg- en railverkeer. Hieronder worden de resultaten ten aanzien van industrielawaai weergegeven.

Uit de resultaten van het onderzoek naar industrielawaai volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van NEEL, LE:EN en the Drain, waarmee in de huidige situatie voldaan wordt bij de bestaande woningen, ten hoogste 53 dB(A)-etmaalwaarde is ter hoogte van het geprojecteerde appartementencomplex. Hiermee wordt de grenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde met 3 dB overschreden.

Maatregelen om de geluidbelasting ter hoogte van geprojecteerde appartementengebouw met 3 dB te reduceren kunnen ofwel toegepast worden ter plaatse van de beoogde ontwikkeling ofwel bij het restaurant. Bij het restaurant kan overwogen worden het binnengeluidniveau met 3 dB te reduceren of

toepassing van bouwkundige maatregelen. Verlaging van geluidniveaus in NEEL en the Drain heeft invloed op de (mogelijke) exploitatie. Verlaging van de geluidniveaus van LE:EN zijn niet effectief omdat de bijdrage ten gevolge van NEEL en the Drain bepalend is. In overleg met NEEL, LE:EN en the Drain wordt afgesteld dat er ofwel adequate bouwkundige aanpassingen aan het restaurant worden gerealiseerd ofwel gebouwgebonden maatregelen getroffen worden bij het geprojecteerde appartementencomplex. Deze maatregelen zullen zodanig worden gedimensioneerd dat na het realiseren van de geluidreducerende maatregelen er voldaan zal worden aan de grenswaarden.

Uit het door Peutz uitgevoerde akoestisch onderzoek (rapport O 17187-1-RA-003 d.d. 2 oktober 2025) blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de nabijgelegen horecagelegenheden LE:EN, NEEL en The Drain in de huidige situatie bij de bestaande woningen voldoet aan de geldende grenswaarden. Ter hoogte van het beoogde appartementengebouw aan de Briljantlaan 11-15 bedraagt de berekende geluidbelasting maximaal 53 dB(A) etmaalwaarde, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) met 3 dB wordt overschreden. Ter beperking van deze overschrijding zijn in het onderzoek diverse geluidreducerende maatregelen beschouwd.

Een reductie van 3 dB kan worden gerealiseerd door:

- het verlagen van het binnengeluidniveau binnen NEEL/LE:EN/The Drain;
- het treffen van bouwkundige maatregelen aan de horecapanden (zoals vervanging van het

huidige dak door een akoestisch gelijkwaardig type, bijvoorbeeld Merford AVW40i, en verbetering van de airco-installatie met minimaal 5 dB); of

- het toepassen van gebouwgebonden maatregelen bij het nieuw te realiseren appartementengebouw, zoals balkons met een verhoogde borstwering voorzien van een absorberend plafond ($aw = 0,9$). Het akoestisch onderzoek geeft aan dat hierover afstemming zal plaatsvinden met de exploitanten van de horecazaken, zodat wordt bepaald welke maatregelvariant wordt uitgevoerd.

De noodzakelijke reductie kan echter ook eenzijdig aan de zijde van het appartementengebouw worden gerealiseerd. Daardoor is medewerking van de exploitanten wenselijk maar niet doorslaggevend voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Na realisatie van de gekozen maatregelen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en worden de horecagelegenheden niet onevenredig in hun exploitatie beperkt. Ten aanzien van stemgeluid van het terras van LE:EN is de berekende geluidbelasting maximaal 43 dB(A) ter hoogte van de westgevel van het appartementengebouw. In de Beleidsnota Geluid en Trillingen Utrecht (2024) geldt hiervoor een richtwaarde van 55 dB(A). Omdat het berekende niveau daar ruim onder blijft en een binnenniveau van maximaal 35 dB(A) wordt gewaarborgd, is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat maatregelen wordt ter plaatse van de beoogde woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

De aanwezigheid van LE:EN, NEEL en The Drain vormt daarmee geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geur LE:EN en NEEL

Voor de horeca geldt daarnaast nog het volgende. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor horeca en geur. Deze houden in dat de geur door een activiteit bij een geurgevoelig gebouw of locatie aanvaardbaar moet zijn. Het gaat daarbij om gebouwen met de volgende functies: wonen, gezondheidszorg, kinderopvang en onderwijs. De gemeente beoordeelt wat aanvaardbaar is. Maatregelen die nodig zijn voor de aanvaardbaarheid worden geborgd via regels in het omgevingsplan. Bijvoorbeeld door het beperken van de openingstijden van het restaurant of het beperken het type horeca (bijvoorbeeld geen afhaalzaken). Er is sprake van een (richt)afstand van ruim 10 meter tussen de woningen in het plangebied en de horecavestigingen NEEL/LE:EN/The Drain. Op basis van de VNG-handreiking uit 2009 is met deze afstand geen sprake van een activiteit die onevenredige geurhinder veroorzaakt.

Bedrijvigheid in het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit realisatie van woningen en minimaal 250 m² bvo commerciële en/ of maatschappelijke voorzieningen in de plint. De beoogde woningen veroorzaken zelf geen relevante geluid-, geur-, stofhinder of gevaar naar de omgeving. Ook de beoogde commerciële voorzieningen in de plint zijn inpasbaar naast/onder woningen, al dan niet bouwkundig afgescheiden van de woningen.

Conclusie

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

5.4 Geluidhinder

Kader

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

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

Geluidaandachtgebied

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

De waarden

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

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

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

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

- Er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl);
- De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt is door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1 onder b Bkl);
- Bij voorwaarde 1 en 2 hoeft het bevoegd gezag geen beperkende maatregelen te overwegen die financieel ondoelmatig zijn of waartegen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78u, lid 3 Bkl);
- Het bevoegd gezag het gecumuleerd geluid¹ beoordeelt (artikel 5.78ac Bkl);
- Het bevoegd gezag het gezamenlijk geluid² bepaalt (artikel 5.78ad Bkl);
- Het bevoegd gezag het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel in bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen betreft (5.78ab lid 1 Bkl).

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

Gemeentelijk geluidbeleid

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

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

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

Ambitiewaarde

- Vanuit gezondheidsoogpunt willen we geen nieuwe geluidsgevoelige functies toestaan boven de 63 dB per geluidbronsort. We passen de ambitiewaarde van 63 dB toe (heeft alleen effect wanneer de grenswaarde voor de geluidbronsort hoger is dan 63 dB) bij het toedelen van nieuwe functies aan locaties;

- Overschrijding van de ambitiewaarde staan we alleen toe bij zwaarwegende belangen of wanneer het plan leidt tot een verbetering van de akoestische situatie ter plaatse (bijvoorbeeld doordat een bouwplan fungeert als een relevante afscherming voor een groot aantal andere woningen).

Grenswaarden

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

Voorwaarden en eisen geluidluwe gevel

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

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

- Elke nieuwe woning moet een geluidluwe zijde c.q. gevel krijgen;
- Een gevel is luw als deze voor alle bronsoorten voldoet aan de standaardwaarde;
- Minimaal 30% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak is aan de luwe zijde gelegen;
- Bij toepassing van dove gevels of gevels met bouwkundige maatregelen boven de reguliere grenswaarde dient 50% van de verblijfsruimten of het verblijfsoppervlak aan de luwe zijde te liggen;
- In aansluiting op de Ruimtelijke Strategie Utrecht stellen we dat aan de luwe zijde bij voorkeur de slaapkamers zijn gelegen;
- Bij onzelfstandige studentenwoningen en kleine woningen (<30 m²) (die conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bkl) geen buitenruimte hoeven te hebben) kan het soms lastig zijn om een luwe gevel te realiseren. Toch streven we hier wel naar. Als er echter zwaarwegende bezwaren bestaan vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard én er sprake is van een evenwichtige toedeling van deze woningen over het plangebied, kan hiervan worden afgeweken. Wel geldt altijd dat op gebouwniveau tenminste 50% van de wooneenheden is gesitueerd aan een gevel waar het geluid maximaal 5 dB boven de standaardwaarde is;
- Een suskast-achtige constructie voor een raam die alleen geluidarm ventileren mogelijk maakt, wordt door ons niet gezien als geluidluwe gevel.

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

- Als de woning beschikt over een individuele buitenruimte dan ligt deze bij voorkeur aan de luwe zijde; het geluid is niet meer dan 5 dB boven de standaardwaarde. Als er meerdere buitenruimten zijn dan geldt deze eis voor één van de buitenruimten;
- Op hoog belaste locaties mag ook een volledig afsluitbare buitenruimte (balkon of loggia) worden toegepast om een luwe gevel te creëren. In geopende toestand dient hier nog wel een minimumkwaliteit van maximaal 5 dB boven de standaardwaarden te worden aangehouden, wat aansluit bij de eis voor buitenruimten;
- Woningen die kleiner zijn dan 50 m² hoeven vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geen individuele buitenruimte te hebben maar kennen wel eisen met betrekking tot het hebben van een gemeenschappelijke buitenruimte. De eis voor het geluid in die buitenruimte bedraagt maximaal 5 dB boven de standaardwaarden.

Andere typen geluid

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

Plangebied

Door Peutz is onderzoek uitgevoerd naar weg-, railverkeer- en industrielawaai (zie bijlage XX). In voorgaande paragraaf is reeds ingegaan op de resultaten ten aanzien van industrielawaai. In deze paragraaf wordt ingegaan op de resultaten ten aanzien van weg- en railverkeerslawaai.

De berekeningen ten behoeve van het geluid ten gevolge van wegverkeer zijn gebaseerd op

verkeersgegevens die aangeleverd zijn door de gemeente Utrecht. De geluidbelasting ten gevolge van railverkeer is berekend met behulp van het geluidregister. Middels een akoestisch rekenmodel is de geluidbelasting ten gevolge van weg- en railverkeer op de verschillende bouwlagen berekend. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer (inclusief rijsnelheidverlaging van de Briljantlaan naar 30 km/uur) ten hoogste 53 dB is. Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB voor wegverkeerslawaai. De geluidbelasting ten gevolge van railverkeer is ten hoogste 59 dB. Hiermee treedt een 4 dB overschrijding op van de standaardwaarde van 55 dB.

Uit een maatregel beschouwing blijkt dat brongerichte en overdrachtbeperkende geluidreducerende maatregelen in deze situatie niet effectief zijn of onzeker zijn. Derhalve worden in voorliggende situatie geluidreducerende maatregelen bij in het ontwerp van het appartementencomplex opgenomen zodat een geluidluwe gevel wordt gerealiseerd. In het ontwerp zal een balkon met een verhoogde borstwering worden opgenomen. Conform de NPR5272 "Geluidwering in gebouwen – Aanwijzingen voor de toepassing van het rekenvoorschrift voor de geluidwering van gevels op basis van NEN-EN 12354-3" is een 4 dB reductie met een verhoogde borstwering vanuit technisch oogpunt haalbaar.

Tot slot geldt dat de gecumuleerde geluidbelasting (vanwege wegverkeer en maximale invulling van de bedrijfsactiviteiten inclusief maatregelen bij NEEL/LE:EN/The Drain) ten hoogste 54 dB bedraagt, uitgaande van een rijsnelheid van 30 km/uur op de Briljantlaan. Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 59 dB. Er dient ten hoogste een karakteristieke gevelwering van 26 dB te worden bewerkstelligd om een binnengeluidniveau van ten hoogste 33 dB te realiseren. Bij gevels zonder ventilatievoorzieningen in de gevel (hetgeen vanuit BENG-eisen het geval is) is een karakteristieke gevelwering van 26 dB haalbaar.

Conclusie

Voor het aspect geluid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de regels van dit TAM-omgevingsplan dienen de treffen maatregelen ten aanzien van railverkeerslawaai te worden geborgd.

5.5 Trillingen

Kader

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

Plangebied

De regels uit het omgevingsplan van de Gemeente Utrecht over trillingen zijn niet van toepassing voor wonen (paragraaf 22.3.5). Voor woningen langs het spoor (vooral met goederenvervoer) gelden hierdoor geen instructieregels. De beoordeling moet plaatsvinden binnen de taak van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' volgens artikel 4.2 van de Omgevingswet. Met de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen kunnen plannen worden gemaakt voor het beschermen van de leefomgeving. Uit deze handreiking volgt dat de gebruikelijk gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst een zone tot 100 meter van het spoor is. Uit verschillende trillingsonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden die boven de streefwaarde voor V_{max} van 0,1 komen. Een zone van 100 meter voldoet daarom in veel situaties. Er zijn echter ook enkele locaties in Nederland waar op een afstand groter dan 100 meter van het spoor toch sprake is van klachten van hinder door spoortrillingen. De oorzaak hiervan is dan een combinatie van verschillende factoren: er is sprake van een specifieke grondopbouw in combinatie met zwaar treinverkeer en trillingsgevoelige gebouwen. In dergelijke situaties kan hinder optreden tot grotere afstanden tot het spoor dan 100 meter tot aan 200-250 meter. De kans van optreden van trillingshinder door spoor op afstanden groter dan 250 meter wordt verwaarloosbaar klein geacht.

Het plangebied is op circa 280 meter van het spoor gelegen. Conform de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen wordt dan ook geen trillingshinder verwacht. Daarmee is voor het aspect trillingen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Voor het aspect trillingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de regels van dit TAM-omgevingsplan hoeven geen regels opgenomen te worden met betrekking tot dit aspect.

5.6 Geur

Kader

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

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

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

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

Plangebied

Uit paragraaf 5.3 Bedrijven en milieuzonering is al ingegaan op het aspect geur voor de omliggende bedrijvigheid. Hierbij is geconcludeerd dat voldaan wordt aan de aan te houden richtafstand van 10 meter. Hieruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling op voldoende afstand van omliggende bedrijvigheid is gelegen, waarbij het aspect geur een rol speelt (te weten de horecagelegenheden LE:EN en NEEL).

Daarnaast betreffen de voorgenomen commerciële functies in het plangebied geen functies die geurhinder veroorzaken (al dan niet bouwkundig afgescheiden van woningen).

Conclusie

Binnen het plangebied is geen sprake van industriële of agrarische geurhinder.

5.7 Omgevingsveiligheid

Kader

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

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

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

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

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

Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een verantwoordingsplicht. Wanneer in een omgevingsplan een locatie is aangewezen als een (beperkt) kwetsbare, zeer kwetsbare gebouw of

(beperkt) kwetsbare locaties binnen in een brand- of explosie aandachtsgebied, moeten we maatregelen overwegen om mensen te schermen tegen de gevaren van een brand, explosie of gifwolk.

Maatregelen die genomen kunnen worden, zijn:

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

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

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

Plangebied

Door Peutz is beoordeeld of, op het gebied van externe veiligheid, met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een aanvaardbare situatie c.q. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het onderzoek van Peutz is opgenomen in de bijlagen van deze motivering. De resultaten worden hieronder weergegeven.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van kwetsbare bebouwing. In dat kader zijn de mogelijke risicobronnen in de omgeving geïnventariseerd. Hieruit volgt dat geen sprake is van de ligging binnen de brand- en explosieaandachtsgebieden van omliggende risicobronnen, en dat geen sprake is van risicobronnen die om een nadere beschouwing vragen. Wel dient bij de verdere uitwerking van de beoogde ontwikkeling rekening gehouden te worden met de ligging binnen een gifwolkaandachtsgebied. Op circa 270 meter afstand tot het plangebied bevindt zich namelijk een spoortraject waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit spoor behoort tot het Basisnet. Het plangebied is niet binnen het plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar gelegen. Opgemerkt wordt dat de aandachtsgebieden thans nog niet zijn vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente. Conform het Bkl bedraagt het brand- en explosieaandachtsgebied voor spoorwegen (die deel uitmaken van het Basisnet) respectievelijk 30 en 200 meter. De beoogde ontwikkeling is op een afstand groter dan 200 meter gesitueerd. De beoogde ontwikkeling bevindt zich hiermee niet binnen het brand- of explosieaandachtsgebied van het spoor. Mogelijk is het plangebied wel binnen het gifwolkaandachtsgebied van het spoor gesitueerd, zie ook figuur 3. Bij de beoogde ontwikkeling dient daarom rekening gehouden te worden met de mogelijke ligging in een gifwolkaandachtsgebied.

Een gifwolk is een 'wolk' met een zodanige concentratie van giftige stoffen dat mensen vergiftigd worden. Bij een (dreigende) gifwolk is de meest effectieve vluchtweg loodrecht op de wind. Voor aanwezigen kan het echter lastig zijn om in het veld de windrichting vast te stellen. Door binnen te schuilen kan de blootstelling aan gevaarlijke stoffen bij het vrijkomen van een gifwolk sterk worden gereduceerd. Schuilen is derhalve over het algemeen het meest uitvoerbaar handelingsperspectief. Er zijn drie soorten handelingen bij schuilen te onderscheiden:

- Ramen en deuren sluiten. Dit is de meest effectieve maatregel. Hierdoor kunnen schadelijke stoffen minder snel naar binnen dringen. De maatregel is makkelijk uitvoerbaar en communiceerbaar;
- Schuilen in een afgesloten in pandige of aan de lizijde gelegen kamer. Schuilen in een in pandige kamer of een kamer aan de lizijde levert aanvullende bescherming op. Dit handelingsperspectief is echter lastiger te communiceren en uit te voeren. Dit pleit ervoor om dit handelingsperspectief alleen in zeer bijzondere gevallen te communiceren, bijvoorbeeld wanneer grote gezondheidsschade kan ontstaan;
- De natuurlijke en mechanische ventilatie in het gebouw zoveel mogelijk beperken. Door het uitschakelen van de mechanische ventilatie en het afsluiten/afdichten van de afvoerkanalen kan verdere bescherming worden geboden.

Resumerend gesteld is de luchtdichtheid van het gebouw, de mogelijkheid tot het uitschakelen van de ventilatie en het sluiten van deuren en ramen van groot belang. Wat betreft de toxische wolk zijn daarbij aldus relatief eenvoudige maatregelen mogelijk, zoals centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatie-voorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een decentraal ventilatiesysteem met mechanische afzuiging en een VENTT-ventilatiesysteem per verblijfsruimte voor de luchttoevoer. Dit maakt een scheiding van drager en inbouw (losmaakbaar bouwen) mogelijk en voorkomt ingestorte luchtkanalen. In het Besluit bouwwerken leefomgeving is geborgd dat de mechanische ventilatie daadwerkelijk wordt gerealiseerd conform de daarvoor gestelde eisen.



Uitsne

de kaart omgevingsveiligheid Atlas Leefomgeving met mogelijk gifwolkaandachtsgebied (bron: Peutz)

Tot slot wordt opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling zelf niet gepaard gaat met relevante wijzigingen ten aanzien van de risico's in de omgeving. Er is geen sprake van het ontplooiën van nieuwe risicovolle activiteiten binnen het plangebied.

Conclusie

In het kader van omgevingsveiligheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Ontplobbare Oorlogsresten

Kader

In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. De gemeente heeft sinds maart 2025 een gemeentebrede kaart vastgesteld voor Ontplobbare Oorlogsresten. Deze is gebaseerd op uitgebreid bureauonderzoek (en alle eerdere onderzoeksgegevens).

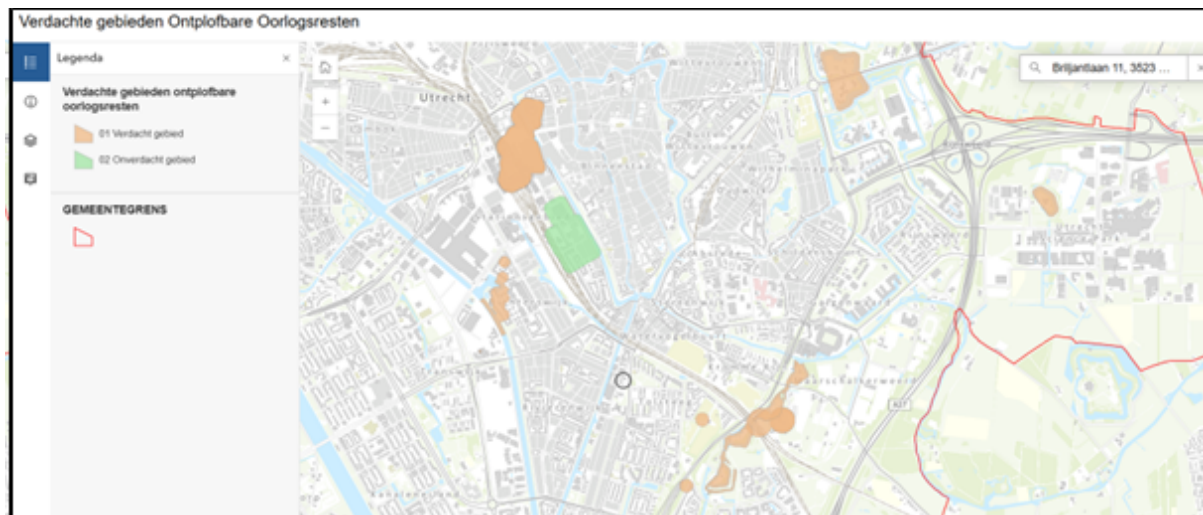
Plangebied

Op de bommenkaart staan de plekken met een hogere kans op niet-ontplofte explosieven. Dit zijn de 'verdachte' plekken, ongeveer 2% van Utrecht. Op één plek kunnen één of meerdere explosieven liggen. Op de kaart staan verschillende soorten ontplobbare oorlogsresten (OO) die niet ontploft zijn. Dit zijn onder andere:

- handgranaten (inclusief geweergranaten);
- munitie voor zware wapens;

- vliegtuigbommen (ook wel blindgangers genoemd);
- landmijnen;
- raketten;
- kleine munitie.

Het is ook mogelijk dat er explosieven liggen op plekken die niet op de kaart staan. Dit zijn 'onverdachte' plekken. De kans hierop is wel veel kleiner. Wanneer een ontwikkeling plaatsvindt binnen een verdacht gebied, dan wordt het uitvoeren van aanvullend onderzoek geadviseerd.



Uitsnede Bodembelastingskaart Ontplofbare Oorlogsresten Utrecht (bommenkaart), plangebied ter plaatse van zwarte cirkel

Op basis van de bommenkaart is het plangebied niet gelegen binnen een verdacht gebied. Een aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de ligging van het plangebied op de bommenkaart, kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Het aspect vormt geen belemmering ten aanzien van het planvoornemen.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader

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

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

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

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

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

gemaakt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit moet kwalitatief of kwantitatief aangetoond worden.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit. Eind 2024 zijn nieuwe, aangescherpte Europese grenswaarden vastgesteld. Deze zullen uiterlijk eind 2026 opgenomen worden in landelijke wetgeving. Vanaf 2030 moet voldaan worden aan deze nieuwe grenswaarden. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2021 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn strenger dan de grenswaarden van de EU.

Stof	Omgevings- waarde Bkl	Grenswaarde EU 2030	WHO-advies waarde-2021	Toetsingsperiode
NO ₂ (stikstofdioxide)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM ₁₀ (fijnstof)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM _{2,5} (fijnstof)	25 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³	Jaargemiddelde

Omgevingswaarden en WHO-advieswaarden en grenswaarden EU voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

In januari 2025 is de nieuwe beleidsnota 'Gezonde lucht voor iedereen' vastgesteld door de raad, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2021. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Plangebied

De gemeente Utrecht is gelegen in het aandachtsgebied voor zowel NO₂ als PM₁₀. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. De gemeenten en provincies binnen deze aandachtsgebieden verzamelen gegevens van hun wegen voor de monitoring. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 160 woningen en commerciële functies in de plint (minimaal 250 m² bruto vloeroppervlak), op een locatie met één ontsluitingsweg. Op basis van artikel 5.54 Bkl kan derhalve geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteitsberekeningen kunnen daarom achterwege blijven.

In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving wordt in kaart gebracht wat de totale concentraties van fijnstof en stikstof ten opzichte van bijbehorende grenswaarden zijn. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn de totale concentraties ter plaatse van een rekenpunt nabij het plangebied inzichtelijk gemaakt in de hierna volgende tabel.

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)	
Monitoringsronde 2024	19,8	16,8	9,2	Receptor wegverkeer 30280353_614855
Monitoringsjaar 2025				
Monitoringsronde 2024	16,3	15,8	8,3	Receptor wegverkeer 30280353_614855
Monitoringsjaar 2030				
<i>Grenswaarde</i>	<i>40</i>	<i>40</i>	<i>25</i>	

Uit de tabel blijkt dat de concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Tevens wordt voldaan aan de WHO-advieswaarden 2005. Naar verwachting voldoet de luchtkwaliteit in 2030 nog niet aan de WHO advieswaarden uit 2021. Dit beeld komt overeen met de rest van Utrecht.

Conclusie

De conclusie is dat ter plaatse van het plangebied qua luchtkwaliteit sprake is van een gezonde fysieke leefomgeving.

5.10 Bodem

Kader

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

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

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

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

In paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat dat er rekening gehouden moet worden bij de planvorming met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden moet bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek worden vastgesteld. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Naast nieuwbouwactiviteiten kan ook aan andere activiteiten gedacht worden waarvoor de bodem geschikt moet zijn, zoals graven, saneren, grondwateronttrekkingen, het toepassen van verontreinigde grond en/of het uitvoeren van milieubelastende activiteiten.

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

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

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

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

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

- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

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

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

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet gekeken worden of nabijgelegen grondwaterverontreinigingen hierdoor kunnen verplaatsen, waarbij een saneringsvergunning aangevraagd of melding (eventueel op grond van gebiedsgerichte aanpak Utrecht) gedaan moet worden.

Plansituatie

Voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied, is door IDDS een milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend milieukundig bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze motivering. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem (grond en grondwater) ter plaatse van het plangebied en het bepalen of in het plangebied een verontreiniging met asbest in de bodem aanwezig is.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies getrokken:

- nabij de wasboxen is in de grond en het grondwater een sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- ter plaatse van peilbuis 04 is de grond licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is matig verontreinigd met minerale olie. De omvang van voorgenoemde verontreiniging is niet bekend;
- in de grond is geen asbest aangetoond.

Gelet op de onderzoeksresultaten kan de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie worden gehandhaafd. Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit het bodemonderzoek volgt verder dat, los van de aanwezige olieverontreinigingen, het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

De sterke verontreiniging met minerale olie is te relateren aan de voormalige bedrijfsactiviteiten in het plangebied. Daarmee valt het onder de zorgplicht en is sprake van een saneringsplicht. In het kader van deze saneringsplicht, is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek noodzakelijk teneinde de omvang van de verontreiniging vast te stellen. Dit nader bodemonderzoek kan echter pas uitgevoerd worden, na sloop van de bestaande bebouwing. Sloop van de bebouwing zal pas plaatsvinden, nadat een omgevingsvergunning voor de voorgenomen ontwikkeling is verkregen. Om die reden wordt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning, een plan van aanpak voor de sanering met uitgangspunten (saneringsdoelstelling) opgesteld. In de nog aan te vragen (en te verlenen) omgevingsvergunning kan te zijner tijd een voorschrift worden opgenomen over de uitvoering van aanvullend (ter plaatse van gesloopte opstallen) en nader (voor het afperken van de ernstige en/of onder de zorgplicht vallende verontreinigingen) bodemonderzoek en het geschikt maken voor het beoogde gebruik en het saneren van de verontreinigingen die onder de zorgplicht vallen.

Met inachtneming van de hiervoor genoemde sanerings- c.q. zorgplicht voor de locaties met de olieverontreinigingen, kan in het kader van dit TAM-omgevingsplan gesteld worden dat sprake is van

een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek volgt dat er ter plaatse van de wasboxen sprake is van een sterke verontreiniging met minerale olie. De sterke verontreiniging met minerale olie is te relateren aan de voormalige bedrijfsactiviteiten in het plangebied. Daarmee valt het onder de zorgplicht en is sprake van een saneringsplicht. In het kader van deze saneringsplicht, is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek noodzakelijk teneinde de omvang van de verontreiniging vast te stellen. Dit nader bodemonderzoek kan echter pas uitgevoerd worden, na sloop van de bestaande bebouwing. Met inachtneming van de hiervoor genoemde sanerings- c.q. zorgplicht voor de locaties met de olieverontreinigingen, kan in het kader van dit TAM-omgevingsplan gesteld worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Natuurbescherming

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

Beschermde dier- en plantensoorten

Voorafgaand aan de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan moet worden onderzocht:

- of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- of er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit in het kader van soortenbescherming nodig is;
- of er sprake is van een Natura-2000-activiteit die vergunningplichtig is op grond van de Omgevingswet of er een passende beoordeling nodig is op grond van artikel 10.24 Bkl.

Als er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit nodig is, moet aannemelijk zijn dat deze verleend zal worden. Daarnaast moet er duidelijkheid zijn over eventuele vergunningsvoorwaarden en het treffen van mitigerende maatregelen.

Utrechtse soortenlijst

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

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

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

Diervriendelijk bouwen

Welke maatregelen worden genomen om diervriendelijk te bouwen?

In gebouwen kunnen beschermde soorten voorkomen, die niet zomaar verstoord mogen worden. Voor eigen projecten en bepaalde soorten heeft de gemeente een soortenmanagementplan (SMP). Voor werkzaamheden die onder het SMP vallen, is geen vergunning van de provincie nodig voor een flora- en fauna-activiteit. Hiermee kunnen we ontwikkelingen laten plaatsvinden zonder voor elk gebouw een los natuuronderzoek uit te voeren, door negatieve effecten op voorhand te mitigeren en compenseren en een ecologische plus te realiseren. Deze voorwaarden staan in het SMP beschreven. Het SMP is ook voor een aantal gemachtigden beschikbaar, waaronder woningbouwcorporaties.

In eigen projecten en projecten van derden stelt de gemeente kaders aan het inbouwen van nestlocaties voor vogels en vleermuizen. Samen met een ecooloog wordt gekeken naar welke voorzieningen passend zijn in het gebied. Ontwikkelingen die (nog) niet onder het SMP kunnen werken, vragen zelf een vergunning aan. Het compenseren van eventueel verloren verblijfplaatsen wordt dan onderdeel van de vergunningvoorschriften.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden natuurinclusieve maatregelen getroffen die zijn afgestemd op het gebied en de aanwezige ecologie. In de gevels worden voorzieningen opgenomen voor gebouwbewonende soorten (zoals vleermuisverblijven en neststenen voor gierzwaluw/huismus). De groeninrichting wordt zodanig vormgegeven dat deze de biodiversiteit versterkt, met variatie in

hoogte en soortenkeuze aansluitend op de Utrechtse soortenlijst. Deze maatregelen worden uitgewerkt in het ecologisch werkprotocol en geborgd in het definitieve ontwerp en de uitvoering.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

Stikstofdepositie

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

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

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

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

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

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

Als het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project waarvoor al eerder een passende beoordeling is gemaakt, hoeft er niet opnieuw een passende beoordeling te worden gemaakt (voor zover deze redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of inzichten kan opleveren over de significante gevolgen ervan).

Nationaal Natuur Netwerk (v.m. EHS) en Groene Contour

In de Omgevingsverordening provincie Utrecht (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen van) een wijziging van het omgevingsplan aan moeten voldoen.

Algemene zorgplicht

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

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

Plangebied

Voor de voorgenomen herontwikkeling is door MBH Consult is een 'omgevingsscan natuur'

uitgevoerd. Deze omgevingsscan is opgenomen in de bijlagen van deze motivering. In de quickscan is onderzocht of:

- de voorgenomen ingreep mogelijk een effect heeft op beschermde natuurgebieden (Natura 2000, NNN en bijzondere landschappen);
- beschermde planten- en diersoorten in het plangebied kunnen voorkomen;
- de ingreep mogelijk een effect heeft op deze beschermde soorten;
- het plangebied een belangrijke functie voor beschermde planten- en diersoorten kan vervullen (bijvoorbeeld als essentieel foerageergebied, vliegroute, nest- of verblijfplaats);
- op basis van bovenstaande bevindingen nader onderzoek nodig is.

Gebiedsbescherming

Uit de omgevingsscan volgt dat gezien de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden (dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft "Oostelijke Vechtplassen" op ca. 7,4 kilometer afstand) en de uit te voeren activiteiten, geen directe effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten zijn. Wel kan er een mogelijk indirect effect van stikstofdepositie optreden. Hiertoe is een separaat onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is eveneens uitgevoerd door MBH Consult en opgenomen als bijlage van deze motivering.

Uit de stikstofdepositieberekening volgt dat het projecteffect van de voorgenomen ontwikkeling in zowel de bouwphase als de gebruiksfase ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. Hierbij wordt nog opgemerkt dat de stikstofdepositieberekening, voor wat betreft de ingevoerde verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling, uitgaat van een overschatting van het aantal verkeersbewegingen. In de stikstofdepositieberekening is uitgegaan van 880 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Inmiddels is door Goudappel vastgesteld dat de verkeersgeneratie (zonder salderen en exclusief mobiliteitsreducties) circa 380 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt; de emissies zijn daarmee conservatief berekend en in werkelijkheid nog lager.

Het plangebied bevindt zich verder niet in NNN als genoemd in de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht, waardoor geen sprake is van aantasting van het NNN. Het plangebied bevindt zich eveneens niet in of direct naast een bijzonder landschap of natuurgebied, zoals benoemd in de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht. Zodoende vindt ook geen aantasting plaats van bijzondere landschappen of natuurgebieden.

Soortbescherming

Uit de omgevingsscan volgt dat een vervolgonderzoek noodzakelijk is naar de gierzwaluw (in opstal 6) en naar zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van de gewone, kleine en ruige dwergvleermuis, grootoorvleermuis, laatvlieger en meervleermuis (opstallen 3 en 4). Het nader onderzoek is uitgevoerd en opgenomen in de bijlagen van deze motivering. Uit het nader onderzoek volgt dat:

3. de sloop van de bebouwing niet leidt tot verstoring, vernieling van verblijfplaatsen of doding van de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, kleine dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis of ruige dwergvleermuis. Alle soorten, behalve de gewone dwergvleermuis, zijn niet aangetroffen in het plangebied. Van de gewone dwergvleermuis zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen. Van essentieel foerageergebied of vliegroutes is ook geen sprake. Met de geplande werkzaamheden wordt artikel 11.46 van de Omgevingswet niet overtreden. Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit of het treffen van mitigerende maatregelen is niet aan de orde.
4. de sloop van de bebouwing niet leidt tot verstoring, vernieling van nest- of rustplaatsen of doding van de gierzwaluw. Met de veldbezoeken zijn alleen overvliegende gierzwaluwen waargenomen welke geen nesten of rustplaatsen hebben binnen het plangebied of de invloedssferen. Met de geplande werkzaamheden wordt artikel 11.37 van de Omgevingswet niet overtreden. Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit of het treffen van mitigerende maatregelen is niet aan de orde.
5. het voorkomen van beschermde soorten van de Utrechtse soortenlijst is uitgesloten door de karakteristieken van het plangebied. De geplande werkzaamheden hebben daarom geen negatief effect op deze soorten.

Verder volgt uit de omgevingsscan dat alle vogelnesten in functie zijn beschermd. Alle werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (circa 1 maart – 15 augustus, afhankelijk van klimatologische omstandigheden) plaats te vinden. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dient vooraf een broedvogelcheck te worden gedaan door een deskundige. Wanneer nesten worden aangetroffen die in gebruik zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat het nest verlaten is. In de actieve periode van vleermuizen (april t/m

oktober) dienen de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden. Het gebruik van (bouw) verlichting dient voorkomen te worden om zo overvliegende vleermuizen niet te verstoren.

De rugstreeppad kan zich vestigen wanneer werkzaamheden beginnen. Er wordt geadviseerd om tijdens werkzaamheden het ontstaan van poelen water en open zand te voorkomen. Wanneer een rugstreeppad zich vestigt in een poel, dan is dit water als voortplantingsplaats beschermd van mei tot en met juli. Werkzaamheden dienen uitgesteld te worden totdat de poel verlaten is.

Tot slot dient altijd rekening gehouden te worden met de zorgplicht (artikel 1.27 Bal).

Diervriendelijk bouwen

Uitgangspunt bij de voorgenomen ontwikkeling is om diervriendelijk te bouwen. In het plangebied worden plekken gecreëerd voor tenminste twee gebouwbewonende soorten en een hoogwaardig habitat voor twee andere soorten. Hierbij wordt het niveau brons voor hoogwaardige habitats aangehouden conform het thema natuurinclusiviteit en biodiversiteit van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (versie oktober 2024). De beplanting in het plangebied wordt daarnaast zo ingezet dat hiermee maatregelen voor diervriendelijk bouwen versterkt worden. Dat wil zeggen dat eventuele beplanting een afwisselende hoogte en soorteninvulling kent. De nieuwe beplanting en de nieuwe bomen zijn verder aantrekkelijk voor mens en dier en bij de soortkeuze wordt rekening gehouden met de soorten van de Utrechtse soortenlijst.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect natuurbescherming is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op basis van het afgeronde vervolgonderzoek van MBH Consult zijn geen belemmeringen aanwezig vanuit soortenbescherming; een vergunningplicht voor een flora- en fauna-activiteit is niet aan de orde.

Stikstofdepositie

In het kader van de beoordeling van mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden is onderzoek verricht naar de stikstofdepositie als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Daarbij is gebruikgemaakt van het geactualiseerde onderzoek stikstofdepositie van MBH Consult B.V. d.d. 8 oktober 2025, uitgevoerd met AERIUS Calculator 2025. In de berekeningen zijn zowel de bouwfase als de gebruiksfase van het plan betrokken. Voor de gebruiksfase is gerekend met rekenjaar 2028.

Uit de geactualiseerde berekening volgt dat de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Een vergunning voor een Natura 2000-activiteit is derhalve niet aan de orde.

Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

5.12 Bomen

Uit de beschrijving van de bomenparagraaf moet blijken:

- welke en hoeveel bomen aanwezig zijn in het plangebied;
- welke bomen gekapt moeten worden;
- hoe het omliggende terrein, na realiseren van het bouwinitiatief, wordt ingericht;
- of te kappen bomen zijn te herplanten of niet? Op welke wijze aan de herplantplicht wordt voldaan.

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Deze beleidsregel is op 1 februari 2025 geactualiseerd met extra voorwaarden voor te herplanten soorten. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1^e keus herplant op locatie, 2^e keus herplant dichtbij locatie, 3^e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

In afdeling 8.1 van het omgevingsplan zijn de regels over het aantasten van bomen of andere houtopstanden opgenomen. In artikel 8.2 is de verbodsbepaling en vergunningsplicht opgenomen en zijn de regels over de 'herplantplicht' geborgd.

Plangebied

Uit de Boom Effect Analyse (BEA) volgt dat alle 11 geïnventariseerde bomen binnen het plangebied behouden kunnen blijven. Geen enkele boom hoeft te worden gekapt. De bomen verkeren in een goede conditie en hebben een hoge toekomstverwachting (> 15 jaar).

Het voornemen is om de bomen tijdelijk te verplanten naar een boomdepot, zodat de bestaande groeiplaatsen volledig opnieuw kunnen worden ingericht – inclusief gronduitwisseling en het verwijderen van storende puinlagen in de ondergrond. Na herinrichting van de groeiplaatsen worden de bomen teruggeplaatst in een optimale ruimtelijke samenstelling, waarbij breed uitgroeiende soorten voldoende doorwortelbare ruimte krijgen. De jonge leeftijd en goede conditie van de bomen maken de slagingskans van verplanting hoog. In de nadere uitwerking van het ontwerp (DO-fase) wordt bepaald welke bomen daadwerkelijk verplant worden en welke op hun huidige standplaats gehandhaafd kunnen blijven.

Deze aanpak is erop gericht om ten opzichte van de huidige situatie een kwalitatief betere groenstructuur te realiseren: de bomen krijgen verbeterde groeiplaatsen, een doordachte positionering en meer ontwikkelingsruimte. Aanvullend voorziet het inrichtingsplan in de aanplant van nieuwe bomen in de openbare ruimte rondom de nieuwbouw. Per saldo neemt de hoeveelheid groen in het plangebied naar verwachting toe.

In de DO-fase zal een geactualiseerde analyse uitgevoerd worden en wordt een Werkplan Bomen opgesteld ter borging van de boombeschermende maatregelen tijdens de bouwfase.

5.13 Water en klimaatadaptatie

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem worden beïnvloed en onder druk komen te staan. In een waterparagraaf wordt een ruimtelijke motivering gegeven van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie, de 'watertoets'. Door in een vroeg stadium de weging van het waterbelang mee te nemen in de planontwikkeling en af te stemmen met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend.

Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd. Met ingang van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

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

Kader

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

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

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

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

- De basis op orde, door het borgen van een robuust water- en rioleringsstelsel.

- Het realiseren van een toekomstbestendige stad via een klimaatbestendig en circulair water- en rioleringssysteem.
- Het realiseren van een gezonde leefomgeving en een gezond water- en rioleringssysteem voor zowel mens, plant als dier.

Oppervlaktewaterkwaliteit

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

Afvalwater

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

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

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

Hemelwater

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

Klimaatdoelen Wet Milieubeheer

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

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

Waterschapsbeleid

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater.
- Toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van nieuw aan te leggen oppervlaktewater met een minimaal oppervlak binnen het peilgebied.
HDSR: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 500 m² dan geldt de eis: 15% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een gelijkwaardige waterbergingsvoorziening.
AGV: Bij een toename van het verhard oppervlak van minimaal 1.000 m² in stedelijk gebied of 5.000 m² in het buitengebied dan geldt de eis: 10% oppervlaktewater in het plangebied ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak of een gelijkwaardige waterbergingsvoorziening.
- Bij voorkeur moet 100%, maar minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag over het totaal verhard oppervlak opvangen en geïnfiltreerd worden in de bodem (stap 1 tot en met 3 van de voorkeursvolgorde). Dat kan bereikt worden met minimaal 15 mm waterberging ten opzichte van het verharde oppervlak binnen het plangebied. Het terrein is zodanig ingericht dat het water de bergingsvoorziening kan bereiken. De waterberging moet na 48 uur weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe buien.

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

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

Uitgangspunten in de Visie Water en Riolering

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

Grondwater

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

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

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

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

Onttrekking en lozing van grondwater

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

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen moet een vergunning worden aangevraagd via het omgevingsloket. Als de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

Werkzaamheden in of aan watergangen, waterkeringen en beschermingszones

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

Hittestress

Hittestress wordt vooral bepaald door de gevoelstemperatuur. Dit is, naast luchttemperatuur, gebaseerd op factoren zoals luchtvochtigheid, de aanwezigheid van wind en de straling van de zon en omliggende gebouwen. Om hittestress tegen te gaan kan worden ingezet op de volgende maatregelen:

- Inzetten op het creëren van koele plekken met een lage gevoelstemperatuur en looproutes met schaduw, bij voorkeur door bomen, zo min mogelijk verhard (groen tenzij), het aanleggen van groene gevels en daken en bewegend water (fonteinen).
- Streven naar een stadsbreed percentage groen van minimaal 40%. Hierdoor is er voldoende mogelijkheid voor verdamping door bomen en groen en het vasthouden van water.
- Uitgangspunt is dat iedere woning binnen 200 meter loopafstand over een koele groene plek van minimaal 200 m² moet kunnen beschikken. Daarnaast moet je in iedere straat op een hete dag in de schaduw (bij voorkeur door bomen) kunnen lopen.
- Op de belangrijkste looproutes moet er op het heetst van de dag 40% schaduw aanwezig zijn en in overige loopgebieden is er op het heetst van de dag 30% schaduw. Zo blijven essentiële functies in de stad voor iedereen beschikbaar.
- Om hittestress in gebouwen te voorkomen moet het gebouw zo worden gebouwd, dat gevels koel blijven, een goede ventilatie in het gebouw aanwezig is en in de zomer geen directe zoninval optreedt.

In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. De gemeente heeft sinds maart 2025 een gemeentebrede kaart vastgesteld voor Ontploffbare Oorlogsresten. Deze is gebaseerd op uitgebreid bureauonderzoek (en alle eerdere onderzoeksgegevens).

Plansituatie

Het plangebied is gelegen in het werkgebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

Waterkwaliteit

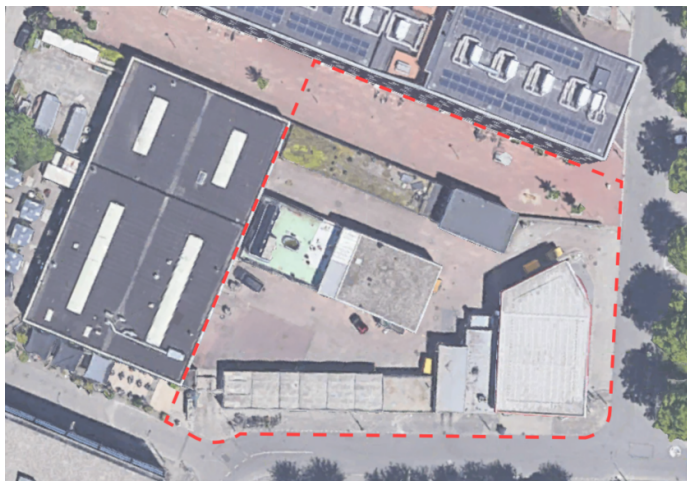
Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

De nieuw aan te leggen parkeergarage wordt ten hoogste 60 cm onder maaiveld aangelegd (onderkant vloer garage) en blijft daarmee boven de grondwaterstand. De grondwaterstand varieert namelijk tussen de 1,37 en 1,52 meter beneden maaiveld.

Waterkwantiteit

In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard. In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak afnemen, vanwege de toevoeging van groen. Zie hiervoor ook onderstaande figuren van de huidige en toekomstige situatie:

Huidige situatie



Toekomstige situatie



Op basis van de Waterschapsverordening is het plangebied gelegen in 'bebouwd gebied'. Op basis van artikel 4.326 lid 4 van de Waterschapsverordening geldt pas een compensatieplicht voor verhard oppervlak binnen bebouwd gebied, als er meer dan 500 m² extra verhard oppervlak wordt aangebracht. Hiervan is geen sprake.

Waterberging

Conform het gemeentelijk beleid dient het plangebied zo te worden ingericht dat bij een zeer extreme regenbui geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat schade optreedt door instromend regenwater in gebouwen, vitale infrastructuur of nutsvoorzieningen. Ook treden er geen gezond- en veiligheidsrisico's op, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels of (verdund) afvalwater op straat. Daarnaast dient een groot deel van de neerslag (50 mm) op privaat terrein te worden geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen in voorzieningen op privaat terrein.

Het plangebied wordt zodanig ingericht dat een regenbui van minimaal 50 mm op privaat terrein kan worden vastgehouden, teneinde de riolering te ontzien tijdens een regenbui. De regenbui wordt opgevangen op de retentiedaken. Het gebouwd oppervlakte (privaat gebied) betreft ca. 1.800 - 2.000 m². Dat betekent dat ca. 90-100 m³ regenwater dient te worden gebufferd. In de retentielaag onder de binnentuin van ca. 200-250 m² kan ca. 30-40 m³ gebufferd worden door toepassing van waterretentiekragen van 170mm hoog en in de retentielagen van de hoger gelegen daken (ca. 1.100 m²) kan ca. 40 m³ gebufferd worden door toepassing van drainagebufferlagen. Het overige regenwater (ca. 10-20 m³) wordt opgevangen in de buffertank. In de nadere uitwerking kan de exacte oplossing en dimensionering wijzigen.

Beperkingengebieden

Op basis van de Waterschapsverordening is het plangebied niet gelegen in een beperkingengebied (van bijvoorbeeld een watergang of waterkering).

Riolering

De voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse.

Klimaatadaptatie

Naast de hiervoor beschreven waterberging, worden nog overige maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie getroffen:

- Een deel van het dak van de toekomstige parkeergarage wordt ingericht als collectieve ontmoetingsplek voor bewoners met voldoende schaduw voor de woonkwaliteit en reductie van hittestress;
- Er wordt voorzien in groene gevels op plintniveau. Beplanting kan hier via speciaal daarvoor geplaatste staaldraden omhoog klimmen. Op deze manier staan de planten in volle grond. De beplantingskeuze is gebaseerd op de hoeveelheid zon en gaat uit van planten die niet gaan woekeren of de gevel en/ of de gevel beschadigen. Voorgaande draagt eveneens bij aan het reduceren van hittestress;
- De daken en openbare ruimte worden benut voor een verdeling tussen zonnepanelen en beplanting en dragen zodoende bij aan de ambities op het gebied van energie, regenwateropvang en biodiversiteit. Voor de inrichting van het openbare gebied en de daktuin boven de parkeergarage ligt de focus op een mix tussen sociale interactie, klimaatadaptatie en beplanting. Voor de inrichting van de bovenste twee daken (op de vijfde en elfde verdieping) ligt de nadruk op energieopwekking en waterretentie (klimaatadaptatie).
- Door het toevoegen van meer groen in de openbare ruimte, wordt een bijdrage geleverd aan het reduceren van hittestress.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect water en klimaatadaptatie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de regels van dit TAM-omgevingsplan worden ten aanzien van de waterberging verplichtingen opgenomen.

5.14 Archeologie

Kader

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaard moeten blijven. Alleen als dat niet kan, is behoud door middel van opgraven en bewaren in depot een optie. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium moet plaatsvinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek moeten worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

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

Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht

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

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

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

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m² en dieper dan 50 centimeter.

Beschermden archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat

aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist.

Plangebied

Door IDDS Archeologie is in juni 2025 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze motivering. De resultaten worden hieronder weergegeven.

Op basis van de gemeentelijke beleidskaart is het plangebied gelegen binnen een zone met een middelhoge archeologische verwachting (WA5). Binnen dit gebied zijn alle graafwerkzaamheden vergunningsplichtig die groter zijn dan 500 m² en dieper reiken dan 0,30 m -mv. Op basis van het bureauonderzoek is de verwachting dat binnen het tracé een kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten uit de periodes Laat Paleolithicum - Mesolithicum en de Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd. De resten van de eerste periodes bevinden zich echter zeer diep, op 4,0 m -mv, en worden niet bedreigd door de graafwerkzaamheden. Voor de laatste periode geldt een hoge verwachting voor het aantreffen op archeologische resten; deze zijn te verwachten vanaf het maaiveld. Geadviseerd wordt een verkennend booronderzoek uit te laten voeren binnen het plangebied. Het doel van het booronderzoek is om de bodemopbouw binnen het plangebied in kaart te brengen en het verwachtingsmodel te toetsen.

Binnen het plangebied hebben in de tweede helft van de 20e eeuw diepgaande graafwerkzaamheden plaatsgevonden ten behoeve van de bouw van het tankstation en de vernieuwing ervan. Op meerdere locaties zijn brandstoftanks geplaatst, waarschijnlijk weer verwijderd en opnieuw geplaatst. Ook was bij het eerste tankstation een smeerput aangelegd waarvan de onderkant van de vloer op 1,90 m -mv lag. De tanks zijn veelal diep ingegraven en hebben de bodemopbouw ter plaatse diep verstoord. Hoewel de exacte diepteligging van de tanks niet bekend is, kan worden aangenomen dat archeologische sporen, behalve water- en beerputten, niet meer verwacht hoeven te worden. Geadviseerd wordt deze locaties vrij te geven voor vervolgonderzoek.

Voor het aanvragen van een Omgevingsvergunning is het archeologisch bureauonderzoek en het selectiebesluit voldoende. In de omgevingsvergunning worden dan voorschriften opgenomen over het archeologisch vervolgonderzoek.

Conclusie

In een deel van het plangebied bestaat de kans op het aantreffen van archeologische resten. Geadviseerd wordt een verkennend booronderzoek uit te laten voeren binnen het plangebied. Voor archeologie gelden de regels uit Afdeling 7.3 van het Omgevingsplan Utrecht. Op basis van het selectiebesluit is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk, waarvoor bij de omgevingsvergunning voorschriften worden opgenomen.

Met inachtneming van voorgaande, is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Kabels en leidingen

Kader

In (de omgeving van) de projectlocatie kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Plangebied en conclusie

De aanwezige kabels en leidingen in het plangebied zijn inzichtelijk gemaakt via een KLIC-melding. Binnen het plangebied zijn kabels en leidingen voor riolering, water, gas, elektra, data aanwezig ten behoeve van de bestaande opstallen op het perceel. Deze zullen door initiatiefnemers verwijderd worden in overleg met de nutsbedrijven. De toestemming van een eventuele verlegging moeten de initiatiefnemers zelf aanvragen en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de aanvrager. Wanneer het inrichtingsplan opgesteld gaat worden zullen de gegevens uit de KLIC-melding meegenomen moeten worden.

Uit de KLIC-melding volgt eveneens dat in het plangebied geen planologische relevante leidingen (zoals buisleidingen en/of hoogspanningsverbindingen) aanwezig zijn.

5.16 Kwaliteit van de leefomgeving

Methodiek

In het kader van kwaliteit van de leefomgeving wordt door de gemeente in ruimtelijke plannen in belangrijke mate steeds meer aandacht gevraagd voor de aspecten bezonning, sociale veiligheid en windhinder, omdat dit aspecten zijn die de kwaliteit van de openbare ruimte en naastgelegen ruimtelijke objecten kunnen beïnvloeden. Daarnaast zijn in de vastgestelde Stedenbouwvisie Utrecht uitgangspunten geformuleerd wanneer aanvullend onderzoek naar windhinder en bezonning moet worden uitgevoerd. Windonderzoek is verplicht bij hoogbouw (gebouwen hoger dan 30 meter) en bij grotere gebiedsontwikkelingen (500 woningen of meer) en moet worden uitgevoerd conform de landelijke methode. Windgevaar en windhinder moeten beiden (apart) onderzocht worden. Voor elke ontwikkeling moet daarnaast de bezonning op omliggende woningen worden uitgewerkt op basis van twee bezonningsuren per dag, met als toetsingsdatum 21 maart of 21 september.

Plangebied

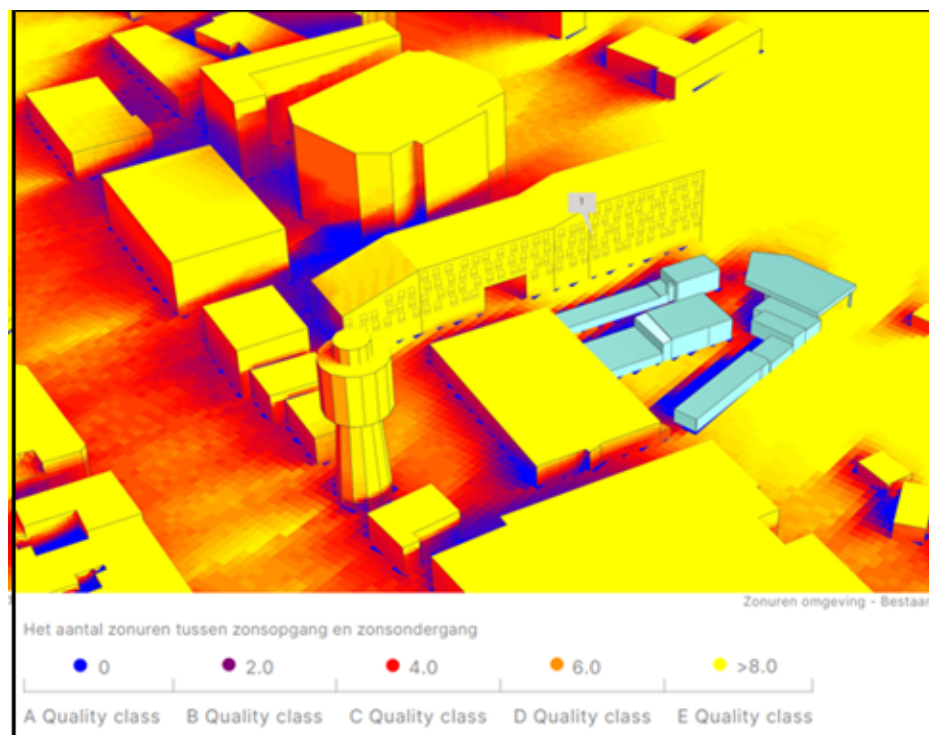
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in bebouwing tot maximaal 19 en 40 meter hoogte. Om die reden is een bezonningsonderzoek en windklimaatonderzoek uitgevoerd. Beide onderzoeken zijn als bijlagen bij deze motivering opgenomen. De resultaten worden hieronder besproken.

Bezonning

Door OMRT is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Het doel van het bezonningsonderzoek is om na te gaan wat de impact van de beoogde nieuwbouw op zijn omgeving is. Hierbij wordt specifiek naar het aantal zonuren op de gevels rondom het plangebied gekeken en getoetst aan de lichte TNO-norm. De lichte TNO-norm stelt een minimum van 2 zonuren per dag voor alle omliggende gevels tijdens de toetsperiode als eis. Omliggende gebouwen die na het toevoegen van het nieuw bouwvolume ten minste 2 zonlichturen ontvangen voldoen volgens de lichte TNO-norm.

Bestaande situatie

In het bezonningsonderzoek is de bestaande situatie geanalyseerd. Het plangebied heeft aan de noord- en westzijde aangrenzende bebouwing. Aan de westzijde staat een voormalige, industriële loods, nu gevuld met meerdere functie (geen woonfunctie), en aan de noordzijde bevindt zich een huisvestingsgebouw. Omdat dit gebouw op de begane grond geen woonfunctie heeft, zijn de zonuren berekend op de eerste verdieping (5,75m hoogte). In de huidige situatie zijn er geen gevels van woningen ten noordnoordoosten van de projectlocatie die minder dan 2 uur zonuren ontvangen.



Zonuren omgeving – bestaand (bron: bezonningsonderzoek OMRT)

Voor de planontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd conform de TNO-richtlijn "Bezonning in de Stad" en in lijn met de Utrechtse Omgevingsvisie waarin het maatgevend toetsmoment 21 maart

wordt gehanteerd bij stedelijke verdichting. De bestaande woningen rondom het plangebied behouden op 21 maart minimaal twee uur directe bezonning op de gevels, waarmee aan de norm wordt voldaan.

Het onderzoek laat zien dat op 19 februari (een aanvullende worst-case wintermeting) bij 14 ramen van het noordelijk gelegen huisvestingsgebouw de bezonningsduur tussen 1,25 en 1,75 uur uitkomt. Dit aantal is aanzienlijk lager dan in de eerder beschouwde maximale massa (23 ramen), hetgeen de verbetering in stedenbouwkundige opzet bevestigt. Vanaf 21 maart is er bij geen enkel raam sprake van een normonderschrijding.

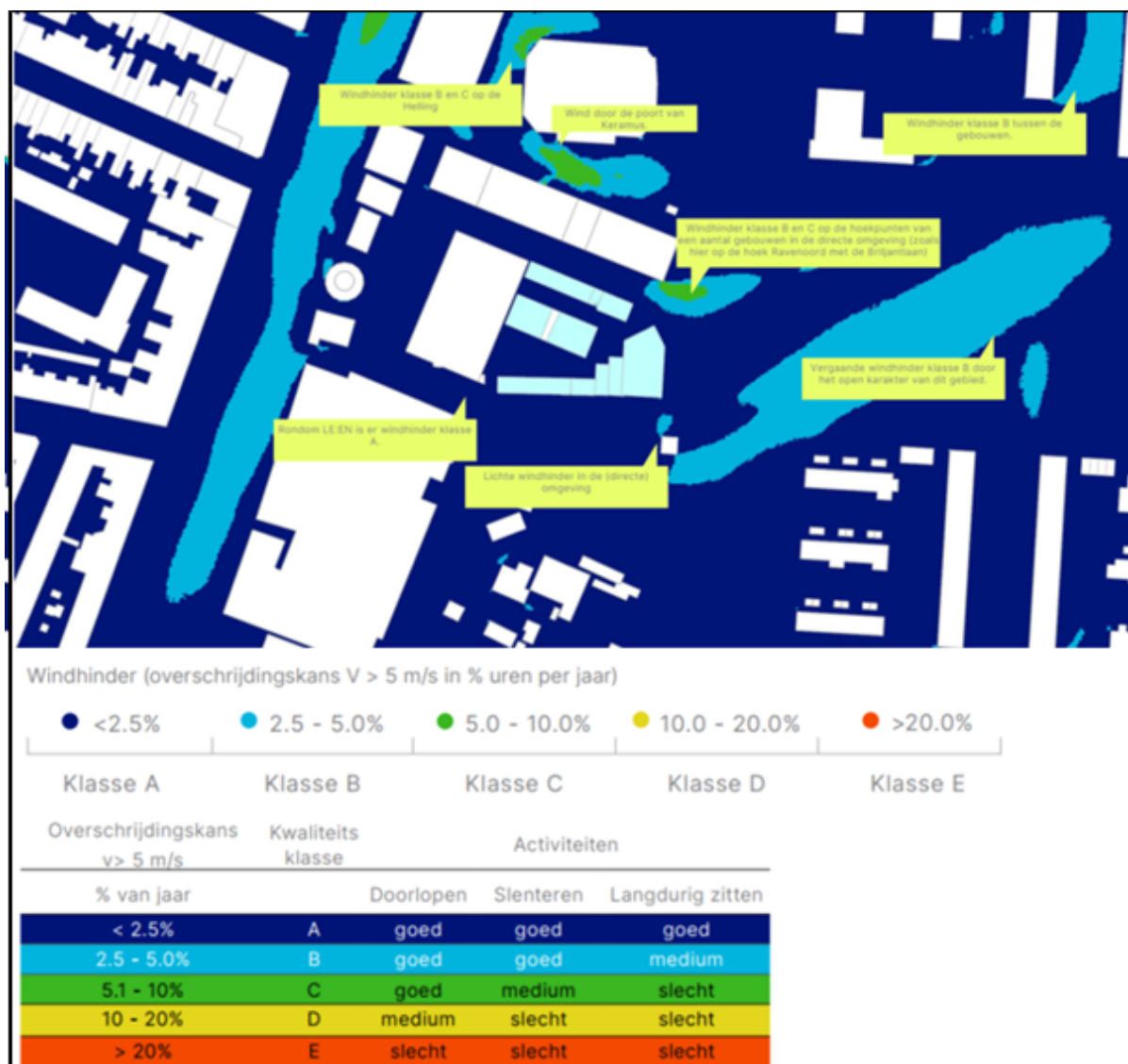
De ontwikkeling past binnen de hoogstedelijke context van Rotsoord en sluit aan bij de beleidsmatige inzet op meer woningen nabij OV-knooppunten, waarbij beperkte bezonningsafname in de winterperiode planologisch aanvaardbaar is. Daarmee vormt het aspect bezonning geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Winderhinder

Windhinder bestaande situatie

Uit de analyse van de bestaande situatie volgt dat:

- rondom LE:EN sprake is van windhinder klasse A, waardoor het windklimaat op de terrassen goed geschikt is voor langdurig verblijven.
- op de kruising tussen de straten Ravenoord en Briljantlaan sprake is van windhinder klasse B en C. Dit wordt veroorzaakt doordat de wind langs het huisvestingsgebouw (Keramus) dat aan de Ravenoord stroomt en door de hoogte van dit gebouw. In de straat Helling eveneens sprake is van windhinder klasse B en C. De aanwezigheid van windhinder klasse C zorgt ervoor dat er in deze gebieden niet comfortabel langdurig kan worden gezeten, slenteren gaat matig.
- onder het plangebied is er windhinder klasse B door de terugval van wind om de hoek van het gebouw heen. Dit geldt ook voor het noordoosten tussen twee bestaande gebouwen.

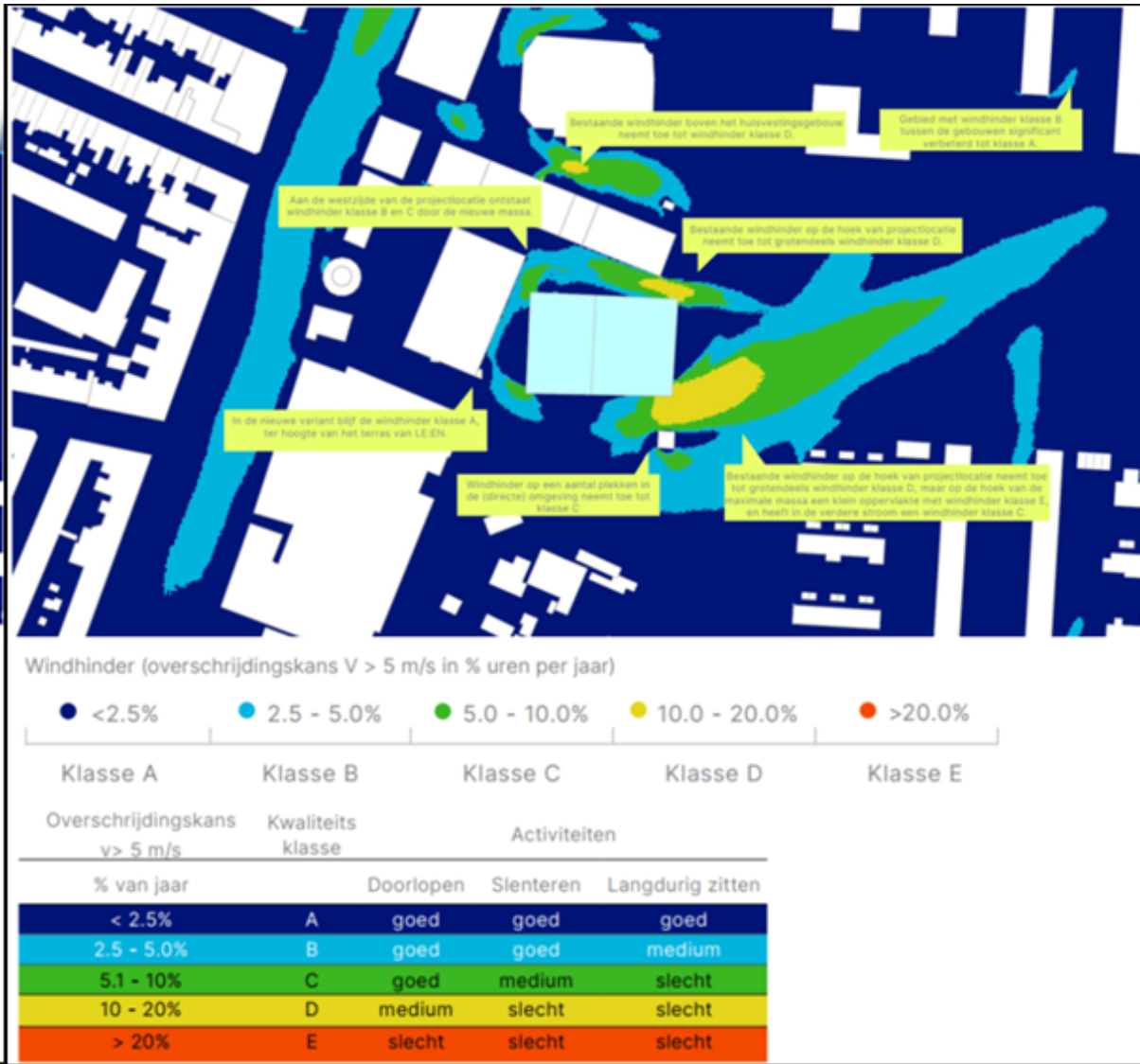


Windklimaat in de bestaande situatie (bron: windstudie OMRT)

Windhinder toekomstige situatie

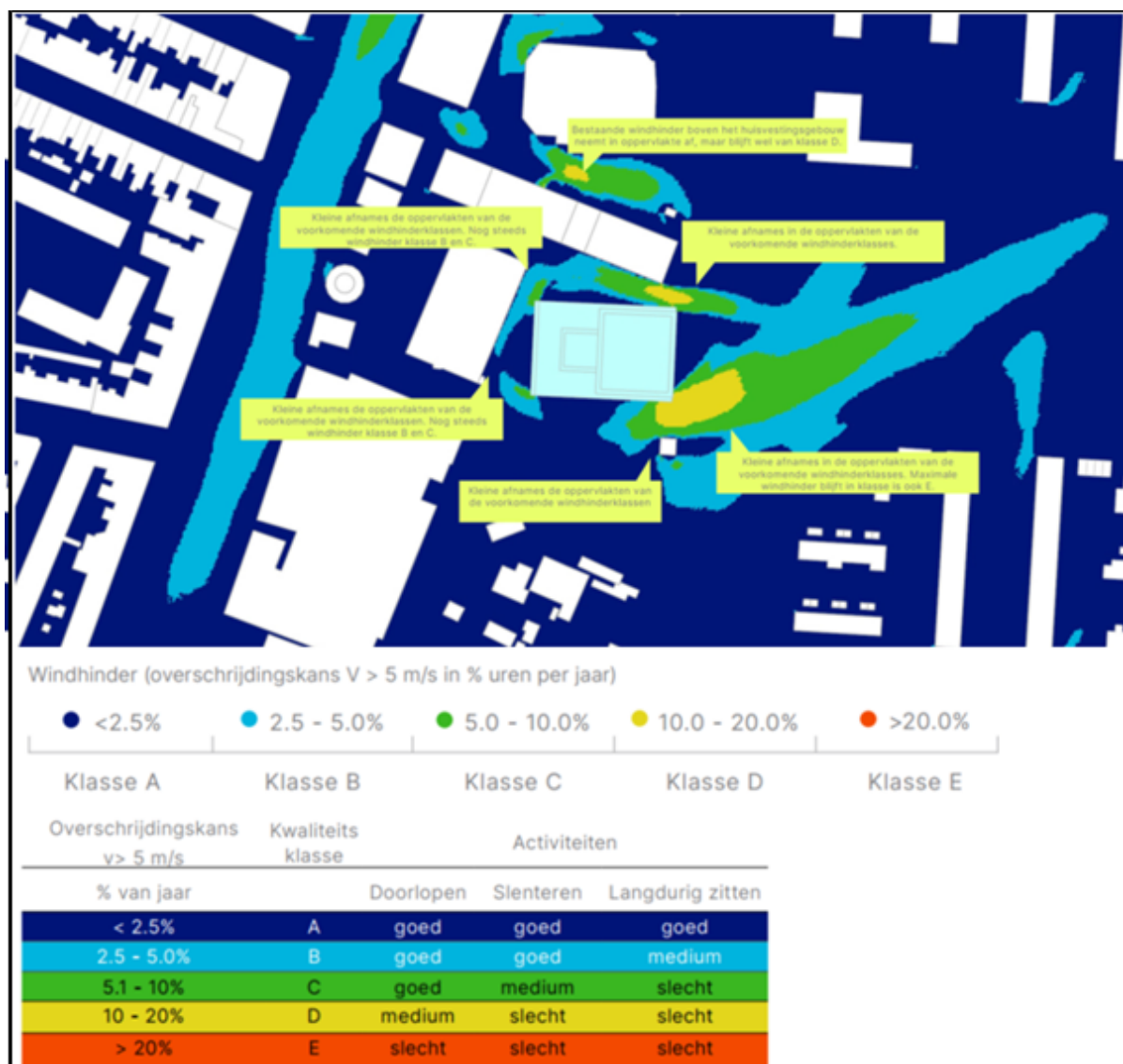
Voor de toekomstige situatie is een model gemaakt op basis van de maximaal planologische variant en een model gemaakt op basis van het huidige ontwerp. Uit de analyse van de maximale planologische variant volgt dat:

- op een aantal plekken een afname is in de kwaliteitsklasse van windhinder, maar ook sprake van een verbetering. De verbetering treedt op ten noordoosten van het plangebied. Daarnaast blijft het windklimaat op de terrassen van LE:EN in windklasse A vallen.
- in de omgeving verandert de windhinder van maximaal klasse C tot klasse E in een klein gebied. Over het Tolsteegplantsoen ontstaat een gebied met windklasse D en windhinder klasse C verder in de stroom.
- waar in de huidige situatie geen windhinder wordt ervaren aan de westzijde van het plangebied, verandert dit in de toekomstige situatie naar windhinder klasse B en C.
- ten noorden van het huisvestingsgebouw Keramus verandert het windklimaat naar windhinder klasse D, doordat er meer wind door de poort stroomt.
- de gebieden met windhinder klasse C zijn goed genoeg voor doorlopen. Voor de gebieden met windhinder klasse D geldt dat deze matig zijn voor doorlopen, maar slecht voor slenteren en langdurig zitten. In het kleine gebied met windhinder klasse E is de situatie slecht voor doorlopen, slenteren en langdurig zitten.



Windklimaat toekomstige situatie op basis van massa (bron: windstudie OMRT)

Uit de analyse van de toekomstige situatie op basis van het huidige ontwerp volgt dat de resultaten in eerste opzicht vergelijkbaar zijn met de maximale planologische variant. Echter, omdat het nieuwe ontwerp minder massief is zijn de contouren van de windhinderklassen kleiner. Er is dus minder windhinder in het gebied ten opzichte van de maximale planologische variant, zie ook hieronder.



Windklimaat toekomstige situatie op basis van ontwerp (bron: windstudie OMRT)

De adviezen in het rapport met betrekking tot positionering van de entrees worden overgenomen in de nadere planuitwerking.

Sociale veiligheid

In de huidige situatie zijn in het plangebied een tankstation met kleine shop en kantoor, een wasstraat, wasboxen en garageboxen aanwezig. Daarnaast is geen openbare ruimte in het plangebied aanwezig. De buitenruimte is verhard en heeft een stenige uitstraling. Er wordt sinds 2023 gewerkt aan een nieuwe inrichting van de openbare ruimte rondom het plangebied. Deze nieuwe inrichting van de openbare ruimte kan bijdragen aan het verhogen van de sociale veiligheid in het plangebied (toevoegen van groen, meer zicht op straat en het voorkomen van 'onveilige hoekjes'). Daarnaast voorziet de voorgenomen ontwikkeling in de realisatie van woningen. Een toename van bewoners in het (plan)gebied kan ook voor meer sociale controle en veiligheid in de wijk zorgen.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect kwaliteit van de leefomgeving is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de regels van dit TAM-omgevingsplan hoeven geen regels opgenomen te worden met betrekking tot dit aspect.

5.17 Gezond stedelijk leven

Kader

In paragraaf 2.3.2.3.8 is het gemeentelijke beleid voor een gezond stedelijk leven uiteengezet. In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (Ruimtelijke Strategie Utrecht). Vanuit gezondheidsperspectief is de hoofdamijsie om gezondheidsverschillen binnen Utrecht te verkleinen (Nota Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024–2027).

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

Plangebied

De ontwikkeling van deze locatie zorgt voor nieuwe woningen en ontmoeting-/werkruimtes én er ontstaat extra verblijfsruimte in de openbare ruimte van Rotsoord die de verbindende schakel van de wandelroute door Rotsoord vormt. Door de levendige invulling van de plint krijgt het pand een aantrekkelijke uitstraling en versterkt het de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij dragen de functies in de plint bij aan het profiel van Rotsoord als een culturele en creatieve hotspot. De openbare ruimte die na realisatie wordt toegevoegd, krijgt een goede verblijfskwaliteit.

In het nieuw te realiseren gebouw wordt het makkelijk gemaakt om te kiezen voor gezond gedrag. Het gebouw wordt zo ingericht dat:

- het vanzelfsprekend is om de trap te nemen in plaats van de lift;
- burens elkaar tegenkomen in het gebouw, maar ook in gezamenlijke ruimtes zoals de gezamenlijke binnentuin op het dak van de parkeergarage;
- de collectieve fietsenstalling gemakkelijk toegankelijk is (en bijv. zonder zware deuren);
- iedere woning een geluidluwe zijde heeft (of vergelijkbaar door aanvullende geluidmaatregelen);
- sprake is van een gezond binnenklimaat; en
- iedere woning beschikt over een eigen buitenruimte.

Daarnaast zijn de voorzieningen op loopafstand van het plangebied, kan men makkelijk de fiets pakken om de stad in te gaan, is de auto ondergeschikt en wordt het gestimuleerd om een ommetje in de buurt te maken door de aansluiting op de bestaande wandelroutes.

Conclusie

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

5.18 Toegankelijkheid

Kader

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

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

Gebouwen

Bij gebouwen die niet van de gemeente zijn, zoals in dit geval, willen wij graag dat Utrecht Standaard Toegankelijk wordt gebruikt. De Utrecht Standaard Toegankelijk beschrijft een ontwerpmethodologie waarbij het uitgangspunt is dat letterlijk alles toegankelijk is voor iedereen, behalve wanneer er goede redenen zijn om hier bij bepaalde onderdelen van het gebouw van af te wijken. Hiermee zorgen we ervoor dat in de gebouwen in Utrecht iedereen kan doen wat hij of zij volgens de bestemming komt doen (in een bioscoop kom je een film kijken en een kopje koffie

drinken, een kaartje kopen en ga je naar de wc, etc.).

Woningen

Utrecht wil graag rolstoelbezoekbare en rolstoelbewoonbare woningen. Wij willen dat iedereen, ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel, alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving moet iedereen vanaf de openbare weg alle ingangen van de woning kunnen betreden. In Utrecht willen we dat iedereen in de woonkamer en bij het toilet kan komen en gebruik kan maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er geen trappetjes of opstapjes zijn, binnen of buiten de woning. Dit is een woning die bezoekbaar is. We willen dat mensen in een rolstoel in alle nieuwe of verbouwde nultredenwoningen (woningen waarbij de entree, woonkamer/eetkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn) kunnen wonen. Of het is gemakkelijk om daarvoor te zorgen. De ambitie van Utrecht gaat hiermee verder dan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Openbare ruimte

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

VN-verdrag handicap / toegankelijkheid

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

Conclusie

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

5.19 Circulaire economie

Kader

Het nieuwe Normaal

Het Nieuwe Normaal (HNN) is de nieuwe, gedragen standaard voor circulair bouwen met haalbare én ambitieuze prestaties voor gebouwen, infra en gebied. Het is een eenduidige taal met haalbare en ambitieuze prestaties op het gebied van circulariteit.

Convenant Toekomstbestendig bouwen

Dit convenant heeft tot doel duurzaamheid in woningbouw naar een hoger niveau te brengen. Dit doet het door enerzijds op de thema's energieneutraal, circulair, natuurinclusief, klimaatadaptief bouwen, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving drie ambitieniveaus te stellen: brons, zilver, en goud. Anderzijds stimuleert het convenant duurzaamheid door met het convenant vele publieke en private partijen aan die ambities te committeren. Gemeente Utrecht heeft dit convenant ook getekend en gaat waar mogelijk voor niveau goud. De actuele lijst ondertekenaars is te zien op <https://toekomstbestendigbouwen.nl/overzichtspagina/>.

Het convenant richt zich inhoudelijk op de volgende thema's, met daarbij per thema drie ambitieniveaus (brons, zilver, goud):

- energieneutraal en energiepositief bouwen;
- circulair bouwen;
- duurzame mobiliteit;
- klimaatadaptatie;
- biodiversiteit;
- gezonde leefomgeving.

De drie genoemde ambitieniveaus beginnen met brons op een niveau net boven het Bbl. Niveau zilver is vooruitstrevend goed en goud is echt uitmuntend. Het gebruik van het convenant geldt alleen voor nieuwe woningbouwprojecten. Het geldt dus niet voor utiliteitsbouw (kantoren etc.) of gemeentelijk vastgoed.

Duurzame Grond-, Weg- en Waterbouw (DGWW)

De Aanpak Duurzaam GWW helpt iedereen die bezig is met het plannen, aanbesteden en uitvoeren van projecten. De aanpak is gebaseerd op de volgende vijf basisprincipes:

1. Vertaal de duurzaamheidsdoelen van je organisatie naar projecten en opgaves.
2. Neem duurzaamheid zo vroeg mogelijk mee, het liefste al in het integrale gebiedsontwikkeling stadium. In de planfase liggen namelijk de grootste duurzaamheidskansen. Benut kansen om samen met andere partijen duurzaamheidsdoelen te bereiken.
3. Focus per project of opgave op thema's waar de meeste duurzaamheidswinst te behalen is.
4. Creëer ruimte voor innovaties en nieuwe duurzame oplossingen door ruimte te laten om zelf met oplossingen te komen. Zo krijgen markt en innovaties meer kansen.
5. Om duurzaamheid op uniforme wijze te toetsen, is er een set instrumenten gekozen, zodat duurzaamheid op een consistente wijze getoetst en geborgd wordt. Maak gebruik van het gezamenlijk instrumentarium zoals de omgevingswijzer, ambitieweb, CO2 prestatieladder, dubocalc.

Proces

We schrijven niet exact voor hoe een circulair ontwerp gemaakt moet worden, of hoe circulair gebouwd moet worden. We hebben wel een hoge circulaire ambitie en belonen inzet daarop. De ambities voor de gebouwen en de (semi) openbare ruimte komen uit de beleidsnota Utrecht Circulair 2030 en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De markt wordt uitgedaagd en krijgt de ruimte om zelf te komen met creatieve, innovatie circulaire voorstellen met zo hoog mogelijke ambities. Het doel is om het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen, (duurzaamheidsvisie) de aanpak van duurzame bouw vast te leggen (duurzaamheidsplan) en het vastleggen hoe tijdens ontwerp en bouw wordt getoetst.

Plansituatie

Vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving worden eisen gesteld aan de milieu-impact van het materiaalgebruik van een nieuw te ontwikkelen woongebouw. Deze worden uitgedrukt in een milieuprestatie score (MPG-score). Door Peutz is op basis van het Voorlopig Ontwerp van de voorgenomen ontwikkeling, een MPG-berekening uitgevoerd. Hierbij is getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving en aan de opgenomen ambities uit de bouwvelop die voor deze ontwikkeling is vastgesteld.

Uit de MPG-berekening volgt dat er geen overschrijding is van de wettelijke en maximale MPG-eis van 0,8 per m² BVO per jaar voor wonen. Daarnaast wordt voldaan aan de aanvullende eis uit de bouwvelop van 0,50 per m² BVO per jaar. Verder volgt uit de berekening dat de indicator van de materiaalgebonden CO₂-emissie 175 kg CO₂-eq/m² bedraagt conform de scope van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit berekeningsresultaat voldoet daarmee aan de ambitie brons van maximaal 220 kg CO₂-eq/m².

Conclusie

Circulair bouwen is het uitgangspunt voor de ontwikkeling en sluit daarmee aan bij het gemeentelijk beleid hierover. Voor het aspect 'circulaire economie' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.20 Energie

Kader

Utrechts Energie Protocol (UEP)

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

Dit betekent dat wij voor nieuwbouw inzetten op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving.

Sinds 2018 moet alle nieuwbouw aardgasvrij worden opgeleverd. Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en TOJuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen.

Voor het thema energie wordt ingezet op richtlijnen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waaraan Gemeente Utrecht zich committeert en waarbij we streven naar niveau goud en de ondergrens ligt bij niveau brons. Dit betekent voor nieuwbouw dat de grondgebonden woningen energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een

maximale energieopwekking. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van minimaal 0 en een BENG 3 norm van gelijk of groter aan 100%. Dat wil zeggen dat voor gebouwgebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

Voor appartementen geldt een aangepast minimale ambitie, deze ambitie is verwoord in het Convenant Toekomstbestendig bouwen (onder het niveau brons).

Energie ondergrond

Het wordt steeds drukker in de Utrechtse bodem. Door de toenemende vraag naar duurzame energie in Utrecht stijgt ook de vraag naar bodemenergie. Hierdoor is er meer sturing nodig op de verdeling in de ondergrond. Als warmte en koude niet goed verdeeld zijn, dan kunnen minder huizen en woningen gebruik maken van bodemenergie. Het is gewenst om (toekomstige) vraag en aanbod in de bodem op elkaar af te stemmen.

De posities van nieuwe bronnen van open bodemenergiesystemen moeten voldoen aan de eisen die gesteld worden door de provincie in het Bodem-, Water- en Milieuplan (<https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/alle-onderwerpen/bodemenergie/beleid-bodemenergie>). De provincie geeft een vergunning af ten aanzien van bronpositie en gebruik (onttrekking), op basis van onder andere verwachte koude- en warmtevraag van een bepaald gebied of bouwplan. De vergunning is dus een manier om een claim op de ondergrond te borgen.

In het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer van Gemeente Utrecht (2015) geldt er voor een groot gedeelte van Utrecht, waaronder dit plangebied, een verbod op het doorboren van de waterscheidende laag tussen 1e en 2e watervoerende pakket (circa 50 meter dieptebeperking). Dit is met het oog op bescherming van de diepere grondwaterkwaliteit.

Provinciale instructieregel met betrekking tot elektriciteits-infrastructuur

De problemen in het elektriciteitsnet van de afgelopen jaren maken duidelijk dat er grenzen zijn aan de te leveren of af te nemen elektriciteitscapaciteit. Daarom is het van belang om in de planvorming rekening te houden met de mogelijke impact op de elektriciteits-infrastructuur. En om te controleren of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder. Het doel van de provinciale energietoets is vroegtijdig in overleg te gaan met de netbeheerder over de energie-aspecten van het betreffende plan. Door de netbeheerder wordt dan een afweging gemaakt die in de vorm van een energieparagraaf aan het omgevingsplan kan worden toegevoegd. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe nieuwe functies zich verhouden tot het geheel aan (te verwachten) ontwikkelingen in een gebied of gemeente en de omliggende gemeenten. Ook bij kleinere plannen kunnen zich beperkingen voor de aansluitbaarheid op het energiesysteem voordoen.

In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Utrecht is in afdeling 5.3 een instructieregel opgenomen die betrekking heeft op het mogelijk maken van nieuwe functies die tot een overbelasting kunnen leiden van de energie-infrastructuur (zie ook paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht). Als een omgevingsplan nieuwe functies mogelijk maakt (met uitzondering van minder dan 10 woningen), moet op grond van deze instructieregel rekening gehouden worden met de aansluitbaarheid van de nieuw te realiseren gebouwen op de elektriciteits-infrastructuur. Ook verplicht deze instructieregel tot het opnemen van een verslag tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, waarin staat of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving.

Omdat deze eisen in de praktijk niet goed uitvoerbaar zijn, is samen met de provincie een tijdelijk werkinstructie gemaakt voor de praktische invulling van de energieparagraaf. Daarin moet in ieder geval informatie staan over de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, inderdaad ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om een inventarisatie van de mogelijke impact op en de beperkingen van de elektriciteits-infrastructuur voor een bepaalde nieuwe functie en inzicht in het beoogde systeem van energiebeheer voor deze nieuwe functies. Hieronder valt in ieder geval: opwek, opslag, gebruik, transport, levering van elektriciteit of combinaties daarvan.

In de energieparagraaf van de motivering van een wijziging omgevingsplan moet een korte onderbouwing van de piekbelasting van een nieuwbouwproject worden opgenomen. Piekbelasting wordt inzichtelijk gemaakt door rekening te houden met drie grootste elektriciteitsvragers in een project. Dat zijn de piekvraag van: warmte (warmtepompen), algemeen elektriciteitsgebruik van woningen en laden. Bij warmte en algemeen elektriciteitsgebruik van woningen mag rekening worden gehouden met een aannemelijk percentage van gelijktijdigheid. Projectontwikkelaars zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de netimpact berekening en aangeleverde cijfers. De provincie toetst niet op de aspecten 'aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur' en op de aanwezigheid van 'een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de

initiatiefnemer of de gemeente' in de energieparagraaf.

Hiermee wijken gemeenten gemotiveerd af van de huidige letterlijke invulling van de Instructieregel over de energietoets. Gemotiveerd afwijken past bij het karakter van de energietoets, namelijk: "wordt rekening gehouden met de aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur". Deze afspraken gelden van 2024-Q4 tot inwerkingtreding van de tweede wijziging van de Omgevingsverordening (Q4-2026).

Plangebied

Het plan behelst het realiseren van 140-160 appartementen, minimaal 250 m² en maximaal 350 m² commercieel-maatschappelijke ruimte en maximaal 30 parkeerplaatsen in één woongebouw.

Utrechtse Energie Protocol

Initiatiefnemers volgen het Utrechtse Energie Protocol bij het vaststellen van definitieve oplossingen voor energievoorziening van het plan. De definitieve keuzes zijn afhankelijk van de berekeningen in de fase Definitief Ontwerp.

Beoogd energieconcept

Het beoogde energieconcept bestaat uit collectieve warmtepompen (laag- en hoogtemperatuur) in combinatie met twee open bronnen (koud en warm). Vanwege de dieptebegrenzing van 50m zal een koude- en een warmtebron gerealiseerd moeten worden. Er is gekozen voor de toepassing van een open bodemenergiesysteem.

Elektriciteits-infrastructuur

In de twee stallingsgarages worden laadpalen geplaatst. Op het dak van het appartementengebouw worden zonnepanelen geplaatst. Verwacht wordt dat de piekvraag van deze ontwikkeling ongeveer 90 kW bedraagt in de winterperiode zonder de woningen, maar inclusief de laadvoorzieningen voor elektrische auto's en/of motoren. De te verwachten piekvraag vanuit de woningen is maximaal 320 kW. Voor de commercieel-maatschappelijke ruimten (circa 300 m²) wordt aanvullend circa 45 kW aangehouden (300 m² × 150 W/m²). Hiermee komt de totale piekvraag van het project uit op 455 kW. Deze piekvraag is een voorspelling; de werkelijke piekvraag kan hiervan afwijken. De aannames waarop deze voorspelling is gebaseerd, worden verderop in dit document genoemd. Echter, de energievraag vanuit de woningen is sterk afhankelijk van het gedrag van de bewoners.

Situatie 11 juli 2025

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

Op het midden en laagspanningsnet van Stedin is congestie voor de levering als ook de teruglevering. Voor grootverbruikers geldt op dit moment (18 juli 2025) een wachtrij. In deze wachtrij staat 45,1 MW voor afname en 25,5 MW voor terugleveren.

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Energiewet per 1 januari 2026 geldt er per die datum een nieuw prioriteringskader voor netcongestie. Hierdoor is het onzeker op welk moment de woningen die met dit TAM plan mogelijk gemaakt worden, daadwerkelijk aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnet. Pas als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk in 2035, kan het moment van aansluiting van de woningen met zekerheid worden aangegeven. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn sowieso uitvoerbaar.

Overzicht piekvermogen afname

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

Tussen 23.00 en 06.00 uur zullen de warmtepompen in bedrijf gaan om de voorraad aan warmte op temperatuur te brengen. Dit betreft laag temperatuurwarmte (40 °C) voor ruimteverwarming en hoog temperatuurwarmte (70 °C) voor het indirect verwarmen van drinkwater in elke woning tot warmtapwater. De nieuwbouw wordt niet voorzien van een collectieve installatie voor warmtapwater en wel vanwege de beheersmaatregelen. Daarnaast zullen de elektrische auto's en/of motoren vooral in de nacht worden geladen en indien voldoende elektriciteit beschikbaar is vanuit de eigen opwekking (PV-panelen). Echter, in deze nachtelijke periode kan deze voorraad aan warmte volledig geladen worden. Om deze reden zijn de warmtepompen ook actief tussen ochtend- en avondpiek (dus tussen 10.00 en 16.00 uur).

Uitgangspunt is dat conform Besluit bouwwerken leefomgeving alle parkeervakken voorzien worden van een loze voorziening en er laadpalen (circa 10%) bij oplevering aanwezig zijn met een mogelijke uitbreiding naar 16 stuks laadpalen (of meer). In overleg zou het mogelijk zijn om de laadpalen aan te sturen op basis van externe factoren zoals netbelasting en energietarieven.

Afname pieken komen kortstondig voor, en de kans dat de pieken van alle woningen op het zelfde moment voorkomen is heel klein.

Ruimtelijke impact

De ruimtelijke impact op de omgeving is beperkt. Op de begane grond is een nieuwe ruimte gereserveerd voor Stedin voor een wijkvoorziening. Dit betreft een middenspanningsverdeler (10 of 23 kV-verdeler), transformator en laagspanningsverdeler (400/230V). De capaciteit van deze transformator zal in een later stadium door Stedin worden bepaald. De ruimte voor de collectieve opwekkingsinstallatie voor thermische energie (koude en warmte) en bufferruimte bevindt zich ook in de plint, waarschijnlijk achter de nieuwe ruimte voor Stedin. De koude en warmtebronnen (als onderdeel van het seizoensopslagsysteem) komen in de openbare ruimte. Deze zichtbaarheid is marginaal en lijkt op een putdeksel. Op de daken van het appartementengebouw komen PV-panelen en mogelijk drycoolers. Deze zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de straat.

Op de hoogste twee daken van het appartementengebouw worden PV-panelen geplaatst. De PV-panelen worden toegekend en aangesloten op de collectieve opwekkingsinstallatie voor thermische energie (koude en warmte) en de collectieve voorzieningen (CVZ).

BENG

Het uitgangspunt in de Bouwenvelop Briljantlaan 11-15 (vastgesteld 1 juli 2025) is dat de ontwikkeling minimaal voldoet aan de vastgelegde BENG-ambities:

- BENG 1: = 65 kWh/m²/jaar (energiebehoefte)
- BENG 2: = 35 kWh/m²/jaar (primair energieverbruik)
- BENG 3: = 60% (aandeel hernieuwbare energie)

Deze waarden gelden als minimale ondergrens voor het project; exactere prestaties volgen uit de berekeningen in het Definitief Ontwerp.

Conclusie

Met dit plan wordt ingezet op een netbewust energiesysteem met een lage energievraag en een lage piekbelasting. Alleen bij een getekende aansluit- en transport overeenkomst van de netbeheerder is er garantie voor de levering van elektriciteit. De congestie zal naar alle waarschijnlijkheid uiterlijk in 2035 verholpen zijn, waardoor de nieuwbouw vanaf dat moment in gebruik genomen kan worden. Hierdoor is de omgevingsplanwijziging (op termijn) uitvoerbaar.

5.21 Conclusie

Uit de beschouwing van de onderzoeken en randvoorwaarden in dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het beoogde plan. Er is daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de gebiedsontwikkeling van het plangebied Briljantlaan 11-15. Deze wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkeling van het plangebied mogelijk zijnde een woningbouwontwikkeling tussen de 140 - 160 woningen met in de plint maatschappelijk-commerciële ruimten en nieuwe openbare ruimte.

Financiële en economische uitvoerbaarheid

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van dit plangebied is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer en grondeigenaar van het plangebied. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de bouwplannen en over de inrichting van het openbare gebied in het plangebied. In deze overeenkomst neemt de eigenaar/initiatiefnemer de plicht op zich om de nieuwe functies, de bouwplannen én de openbare ruimte in het plangebied voor eigen rekening en risico te realiseren, in onderlinge samenhang en volgens een afgesproken planning.

Met de afspraken in de anterieure overeenkomst is de financiële- en economische uitvoerbaarheid van deze wijziging omgevingsplan voldoende aannemelijk gemaakt.

Kostenverhaal

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

Nadeelcompensatie

In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele nadeelcompensatie aan derden voor rekening en risico is van de initiatiefnemer. Voor eventuele nadeelcompensatie heeft de initiatiefnemer een risicoanalyse laten uitvoeren. Claims voor nadeelcompensatie zullen door de gemeente worden doorgelegd naar de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Afstemming en samenwerking met andere bestuursorganen

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

Er zijn geen inhoudelijke reacties binnen gekomen.

6.2.2 Participatie

In het intentiedocument hebben de initiatiefnemer en de gemeente Utrecht afspraken gemaakt over het te volgen participatieproces. Het participatieproces is begeleid door Osage, in opdracht van de initiatiefnemer. Er is gestart met het maken van een plan van aanpak voor het participatieproces (het participatieplan). In het plan van aanpak is afgesproken om in aanloop naar de vaststelling van de bouwenvelop (waar deze omgevingsplanwijziging op gebaseerd is) een vijftal contactwijzen / -momenten te organiseren. Deze vijf contactwijzen waren via de website en e-mail, via individuele gesprekken, via twee inloopavonden, via een digitale buurtpeiling en via een co-creatiesessie voor de openbare ruimte. Deze momenten staan hierna verder toegelicht.

Acht individuele gesprekken

Het eerste contactmoment bestond uit individuele gesprekken met betrokken ondernemers en organisatie uit de buurt. Van deze acht gesprekken is een logboek bijgehouden. De belangrijkste drie aandachtspunten die uit deze gesprekken naar voren zijn gekomen zijn:

- Groen(behoud); de buurt wordt nu als (te) stenig ervaren.
- Industrieel karakter van de nieuwbouw is gewenst (de nieuwbouw moet passen in de omgeving)
- Mix van bewoners aantrekken (om meer betrokken wijkbewoners te krijgen itt de expats/internationale studenten die nu de meerderheid vormen en vaak na een paar jaar weer weg zijn en daardoor minder betrokken zijn).

Daarnaast kwamen ook onderstaande punten terug:

- Parkeren (zowel voor auto's als fietsen) is een probleem / uitdaging in de wijk .
- Vrij veel mensen (medewerkers/studenten/klanten) maken gebruik van het tankstation voor zowel tanken als voor de snelle lunch/reep/frisdrank. Een alternatief voor de winkel, zoals een pop-up koffie/lunchstore, is geopperd.
- Enkele stakeholders geven aan dat een toename aan bewoners ook voor meer sociale controle en veiligheid in de wijk kan zorgen.

Bovenstaande punten zijn zo goed mogelijk verwerkt in het ontwerp en worden ook meegenomen in het vervolgproces, bijvoorbeeld door het toevoegen van een groene, openbare wandelroute over het perceel, een industrieel karakter van de architectuur en een mix aan bewoners met een programma bestaande uit een mix met 50% middenhuur, 25% betaalbare koop en 25% koopwoningen tot NHG-grens inclusief energiebesparende maatregelen. De woningen hebben allen twee of meer kamers, wat een toevoeging is op de vele studio's in Rotsoord.

Twee inloopavonden

Naast deze individuele gesprekken hebben er twee brede participatiebijeenkomsten plaatsgevonden, fysiek in naastgelegen locatie van LE:EN. Bewoners en andere betrokkenen uit de buurt zijn via een wijkbericht uitgenodigd voor deze bijeenkomsten.

Het wijkbericht is naar ca. 1.100 adressen gestuurd. Tijdens de inloopavonden zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- De grootte van het gebouw en de individuele appartementen.
- Het belang van de inzet op betaalbare koopwoningen om tot een gemengde wijk Rotsoord te komen.
- De parkeersituatie voor zowel auto's als fietsers.
- Het effect van de nieuwbouw op de bezonning van de omgeving.
- De inrichting van de openbare ruimte.
- Hoe het plan duurzaam wordt ingericht.
- Het verloop van het participatieproces.

Op 4 juli 2024 heeft de eerste inloopavond plaatsgevonden, waarbij 18 deelnemers aanwezig waren. Het doel van de avond was het geven van een toelichting op de beoogde ontwikkeling, het ophalen van wensen en aandachtspunten en het geven van een toelichting op het vervolgproces. Van deze avond is een verslag gemaakt. Het verslag en de presentatiepanelen zijn gepubliceerd op de website van de initiatiefnemer. De belangrijkste punten die naar voren kwamen tijdens deze eerste inloopavond waren:

- De nieuwbouw moet passen qua uitstraling in de wijk, niet te somber van kleur mag zijn en niet te hoog (zichtlijnen zijn belangrijk).
- De nieuwbouw een gemixt publiek aan moet trekken (jonge/oude bewoners).
- De openbare ruimte niet te stenig mag worden.
- Meer horeca in de wijk niet gewenst is (er is al genoeg).

Op 11 februari 2025 is de tweede inloopavond georganiseerd, met circa 20-25 deelnemers. Het doel van de avond was om de voortgang van het project met de aanwezigen te delen, de randvoorwaarden voor het ontwerp in de bouwvelop toe te lichten en te reageren op de wensen en aandachtspunten uit de eerste bijeenkomst en uit te leggen waarom eventuele wensen niet zijn verwerkt. Tenslotte is opnieuw een toelichting gegeven op het vervolgproces. Ook van deze avond is een verslag gemaakt.

De belangrijkste punten die naar voren kwamen tijdens deze tweede inloopavond waren:

- Fijn dat er (betaalbare) koopwoningen worden toegevoegd in Rotsoord, dat zorgt voor meer binding met de buurt.
- Goed idee dat de wandelroute wordt doorgezet en de ontwikkeling nieuwe openbare ruimte mogelijk maakt.
- Het wordt wel hoog. Hierop wordt zowel positief als negatief gereageerd. Over het algemeen snapt men de combinatie van het betaalbare programma, de nieuwe openbare ruimte, de saneringskosten van de bodemvervuiling en de hoge duurzame ambities leiden tot meer bouwhoogte.
- Zichtlijnen op watertoren zijn belangrijk
- Wanneer komen de woningen te koop? Ik wil hier graag wonen.
- Positief dat er zoveel gedaan wordt om het aantal verkeersbewegingen te reduceren en alternatieven te bieden voor de auto.

- Goed dat het tankstation weggaat, dat past niet meer in de stad.

Bovenstaande punten zijn zo goed mogelijk verwerkt in het ontwerp en worden ook meegenomen in het vervolgproces.

Buurtpeiling

Bewoners is ook gevraagd om hun mening te geven over de huidige kwaliteiten of verbeterpunten van Rotsoord via een online buurtpeiling. De online buurtpeiling bestond uit dertien stellingen, welke met ja of nee beantwoord dienen te worden. De link naar de online buurtpeiling is gedeeld via een QR-code bij het wijkbericht en op de inloopavonden. De online buurtpeiling is in de periode van mei t/m oktober 2024 door 13 mensen ingevuld. De belangrijkste bevindingen hieruit zijn:

Positief:

- 92% voelt zich thuis in de wijk Rotsoord.
- 85% voelt zich veilig in Rotsoord.
- 77% vindt het doortrekken van de wandelroute door de poort van Keramus naar de kinderboerderij een goed idee.
- 77% vindt betaalbare koopwoningen een toevoeging voor Rotsoord.
- 77% gebruikt de voorzieningen op Rotsoord.
- 77% wil nog lang in Rotsoord blijven wonen.
- 62% geeft aan dat de openbare ruimte uitnodigt tot ontmoeten.

Verbeterpunten:

- 69% vindt de openbare ruimte in Rotsoord te versteend.
- 62% voelt geen sterke verbinding met zijn of haar burens. Onder alleenstaanden is dit percentage zelfs 80%.

Bovenstaande punten zijn zo goed mogelijk verwerkt in het ontwerp en worden ook meegenomen in het vervolgproces.

6.3 Handhaving

Doel handhavendoptreden

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

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

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

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

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

Wijze van handhaven

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

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

Bij het opleggen van een last onder dwangsom moet het illegale gebruik worden gestaakt binnen

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

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

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

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

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

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

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

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

In hoofdstuk 2 staan de regels die aangeven welke activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan en welke voorwaarden aan die activiteiten gesteld worden. Als dat nodig is zijn hierin ook aanvullingen op het omgevingsplan Utrecht opgenomen.

Het gebruik van het woord 'of' in de regels

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

7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Werking van dit plan

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

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

Onderdeel 1 van lid 1.2 maakt duidelijk dat dit plan het omgevingsplan wijzigt. Over het algemeen zijn de regels een aanvulling op het omgevingsplan, maar soms treden ze in de plaats van regels van het omgevingsplan. Dat laatste gebeurt alleen als een regel dat expliciet aangeeft of als de regel in strijd is met een regel van het omgevingsplan.

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

Functieregels zijn regels die in hoofdstuk 2 van dit plan of in hoofdstuk 3 van het omgevingsplan staan. De functieregels geven aan waar een locatie voor bedoeld is. Op grond van lid 1.2 zijn de regels van het definitieve omgevingsplan die over functieregels gaan van toepassing.

In lid 1.4 zijn de begrippen opgenomen die wel in dit plan maar niet in het definitieve omgevingsplan voorkomen of die moeten worden gewijzigd ten opzichte van het geldende omgevingsplan.

In lid 1.4 sub c wordt verwezen naar het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan zal in de toekomst steeds gewijzigd worden en dus kan het zijn dat verwijzingen in de regels of motivering van dit TAM-omgevingsplan naar artikelen in het omgevingsplan in de loop der tijd niet meer kloppen. De verwijzingen in dit TAM-omgevingsplan zijn gemaakt op basis van het omgevingsplan van 27 december 2024.

De standaardregels van bestemmingsplannen, zoals de wijze van meten, zijn niet in dit plan

opgenomen, omdat die al in het definitieve omgevingsplan staan. Dat geldt ook voor het overgangsrecht.

7.3 Functies (hoofdstuk 2 van de regels) OF Functies voor de ontwikkeling van de locatie

Artikel 2 Groen

Het doel van de functie Groen is vastgelegd in lid 2.1 Doel van de functie. Locaties met de functie Groen maken deel uit van de openbare ruimte en zijn bestemd voor beplanting en groenvoorzieningen die bijdragen aan een gezond leefklimaat, de vergroting van de leefbaarheid en het behoud en de versterking van biodiversiteit. Daarbij wordt aangesloten bij de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen: groen vermindert hittestress, draagt bij aan wateropvang en -berging en biedt voedsel- en rust- en nest- en verblijfsplaatsen voor dieren.

Lid 2.2 Activiteiten die bij de functie passen bevat de limitatieve lijst van activiteiten die verenigbaar zijn met het doel van de functie. Het realiseren, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen staat hierbij centraal. De bijbehorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, zitplekken, speelvoorzieningen en waterbergende elementen, zijn toegestaan voor zover zij dienen ter ondersteuning van de functie Groen en geen afbreuk doen aan de ecologische kwaliteit. Fietsenstallingen zijn toegestaan indien deze ondergeschikt zijn en niet hoger dan 1 meter, om de ruimtelijke impact te beperken.

Een aanvullende bepaling betreft de situering van balkons van het gebouw. Conform lid 2.2 mag een bouw- en functiegrens op de verdiepingen worden overschreden ten behoeve van bij het gebouw horende balkons, met maximaal 2 meter, mits de vrije hoogte onder het uitkragend bouwdeel ten minste 2,2 meter bedraagt. Hiermee wordt ruimte geboden aan gebruikelijke stedenbouwkundige uitwerkingen zonder de bruikbaarheid en toegankelijkheid van de groene ruimte op maaiveldniveau te belemmeren.

In lid 2.3 Activiteiten die niet passen bij de functie zijn activiteiten uitgesloten die niet bijdragen aan de functie Groen. Dit geldt onder andere voor het bouwen van gebouwen of het realiseren van parkeerplaatsen, omdat dergelijke activiteiten de groene kwaliteit aantasten of de biodiversiteit kunnen schaden. Onderhoudswerkzaamheden aan bomen en het verwijderen van zieke of onveilige bomen vallen daar vanzelfsprekend niet onder; deze zijn juist gericht op het in stand houden van de groene kwaliteit. Voor dergelijke ingrepen kunnen aanvullende regels uit hoofdstuk 8 van het omgevingsplan van toepassing zijn.

Deze regeling waarborgt dat locaties met de functie Groen uitsluitend worden gebruikt en ingericht op een wijze die past bij de doelstelling van vergroening en biodiversiteitsbevordering, passend bij het gemeentelijk beleid voor een gezonde en klimaatadaptieve leefomgeving.

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

De functie Verkeer – Verblijfsgebied omvat de delen van de openbare ruimte die niet primair een groen-, water- of bijzondere verkeersfunctie hebben, maar waar verblijf, langzaam verkeer en bestemmingsverkeer centraal staan. In lid 3.1 Doel van de functie is vastgelegd dat deze locaties bedoeld zijn voor een veilige en toegankelijke openbare ruimte waar voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer gebruik kunnen maken van wegen en paden, en waar ruimte is voor groen en water als onderdeel van de inrichting.

Lid 3.2 Activiteiten die bij de functie passen bevat de limitatieve lijst van activiteiten die zijn toegestaan. Het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen en voet- en fietspaden behoort tot de kern van de functie. Daarnaast zijn ondersteunende voorzieningen toegestaan die bijdragen aan bereikbaarheid, veiligheid of verblijfskwaliteit, zoals parkeerplaatsen, halteplaatsen, geluidwerende voorzieningen, fietsenstallingen en sport- of speelvoorzieningen.

Een separate bepaling heeft betrekking op het overschrijden van de bouw- en functiegrens door balkons op de verdiepingen. Conform lid 3.2 mag een bouw- en functiegrens worden overschreden door bij het gebouw horende balkons met maximaal 2,5 meter, mits onder het uitkragend bouwdeel een vrije hoogte van minimaal 2,2 meter aanwezig blijft. Deze mogelijkheid waarborgt de bruikbaarheid en toegankelijkheid van het verblijfsgebied op maaiveldniveau, terwijl stedelijke bouwvolumes functioneel kunnen worden ingepast.

Activiteiten die niet passen binnen het doel van de functie Verkeer – Verblijfsgebied, zoals het plaatsen van zelfstandige gebouwen of andere obstakels die de verkeersafwikkeling of verblijfskwaliteit belemmeren, zijn niet toegestaan. Hiermee wordt geborgd dat de openbare ruimte binnen deze functie gericht blijft op toegankelijkheid, verblijf en veilig gebruik door alle doelgroepen.

Artikel 4 Wonen

De functie Wonen maakt de realisatie van maximaal 160 woningen mogelijk binnen het besluitgebied. In lid 4.1 Doel van de functie is vastgelegd dat deze woningen bijdragen aan een gedifferentieerd en betaalbaar woonprogramma in lijn met het gemeentelijk woonbeleid. Daarmee wordt voorzien in woonruimte voor verschillende doelgroepen.

Lid 4.2 Activiteiten die bij de functie passen bevat de limitatieve opsomming van gebruiks- en instandhoudingsactiviteiten die zijn toegestaan. De woningen moeten voldoen aan de definitie van de activiteit wonen uit paragraaf 6.2.1 van het omgevingsplan. Daarbij gelden woningcategorieën met vastgelegde minimumpercentages, waarmee wordt geborgd dat ten minste 50% van de woningen bestaat uit middenhuur, minstens 23% uit betaalbare koop en minstens 23% uit koop tot de NHG-grens. Deze percentages sluiten aan bij de gemeentelijke streefpercentages voor betaalbare woningbouw en zorgen dat het plan een betekenisvolle bijdrage levert aan het woonruimteaanbod. Ter ondersteuning van het woongebruik zijn maatschappelijke voorzieningen en creatieve bedrijven toegestaan op de eerste twee bouwlagen aan de westzijde van het gebouw, met een bandbreedte van minimaal 250 m² en maximaal 350 m². Deze voorzieningen zijn ondergeschikt aan wonen en vergroten de levendigheid en gebruikswaarde van de plint.

Het plan voorziet in een inpandige parkeergarage op de begane grond met een capaciteit van 28 tot maximaal 30 parkeerplaatsen, uitsluitend bestemd voor bewoners en medewerkers. Daarnaast wordt een inpandige deelmobiliteitsruimte gerealiseerd met een minimale omvang van 62,5 m², waarmee duurzame mobiliteitskeuzes en een lagere parkeerdruk worden gefaciliteerd. Bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, waterberging, inpandige nutsruimten, bergingen, fietsenstallingen, toegangspaden en gezamenlijke ruimten op de onderste bouwlagen zijn toegestaan voor zover deze functioneel zijn gekoppeld aan de woningen en bijdragen aan een veilig en gezond woonklimaat.

Lid 4.3 Activiteiten die niet mogen borgen de betaalbaarheid op de lange termijn. Betaalbare koopwoningen moeten gedurende ten minste 10 jaar betaalbaar blijven. Middenhuurwoningen moeten gedurende ten minste 20 jaar worden verhuurd aan huishoudens die voldoen aan de doelgroepdefinitie middenhuur. Hiermee wordt voorkomen dat het aandeel betaalbare woningen voortijdig wegvalt uit het woningbestand.

Lid 4.4 en 4.4.1 Beoordelingsregels voor bouwen regelen dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en de toegestane bouwhoogte niet wordt overschreden. De aanvullende geluidseisen zorgen ervoor dat de woningen voldoen aan het beschermingsniveau voor geluidgevoelige gebouwen uit subparagraaf 4.2.1.3 van het omgevingsplan en dat nabijgelegen bedrijfsactiviteiten niet in hun vergunde milieuruimte worden beperkt. Eventuele geluidmaatregelen aan de gevel of gebouwschil moeten worden aangetoond voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend.

7.4 De bruidsschatregels

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

