



Dirck Hoetweg 5

Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Hessel Rasch, landschap
Harmen Knoop, stedenbouw
Luiz Plein, verkeer en mobiliteit
Tino Petradakis, verkeer en mobiliteit
Rosemarijn Vervuurt, stedenbouw
Meta Albers, duurzaamheid
Annemarie Ruijsbroek, Gezonde Leefomgeving
Arthur Hoffmann, ecologie
Gaby van der Bijl, senior adviseur Grondzaken
Erik Graafstaal, archeologie
Tamara van der Sloot, omgevingsrecht

Projectmanagement

Ruben Jonker, Project Management Ruimte

Opdrachtgever

Margot Lötters, Hoofd gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn
Karin van der Weele, Gebiedscoördinator Leidsche Rijn

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

13 maart 2026

Bestuurlijke besluitvorming

PM

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	5. Onderzoek en haalbaarheid	38
1.1 Aanleiding	4	5.1 Geluidshinder	38
1.2 De bouwvelop	4	5.2 Luchtkwaliteit	41
1.3 Initiatief	4	5.3 Omgevingsveiligheid	42
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	4	5.4 Bedrijven en milieuzonering	43
1.5 Duurzame en gezonde verstedelijking	5	5.5 Geurhinder	43
2. Bestaande situatie	7	5.6 Archeologie en cultuurhistorie	45
2.1 Historie	7	5.7 Bodemkwaliteit	47
2.2 Omgeving	8	5.8 Water	47
2.3 Eigendomssituatie	13	5.9 Flora en fauna	48
2.4 Omgevingsplan	13	5.10 Bomen	49
2.5 Functies	15	5.11 Kwaliteit van de leefomgeving	49
2.6 Ruimtelijk	15	5.12 Gezondheid	49
2.7 Verkeer en parkeren	15	5.13 Duurzaamheid	50
2.8 Openbare ruimte en terreininrichting	16	5.14 Kabels en leidingen	53
2.9 Groen en ecologie	17	5.15 Afvalinzameling	53
3. Uitgangspunten	18	5.16 Nadeelcompensatie	53
3.1 Functies	18	5.17 Milieueffectrapportage	53
3.2 Ruimtelijk	18	6. Uitvoerbaarheid	54
3.3 Verkeer en parkeren	20	6.1 Economische uitvoerbaarheid	54
3.4 Openbare ruimte	21	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
3.5 Duurzaamheid, energie en klimaat	21	6.3 Technische uitvoerbaarheid	55
3.6 Geluid	24	7. Verantwoording proces	56
3.7 Gezonde leefomgeving	25	7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	56
4. Onderbouwing	26	7.2 Het gevolgde participatieproces	56
4.1 Beleidskader	26	8. Vervolgtraject	58
4.2 Functies	29	8.1 Planproces	58
4.3 Ruimtelijk	30	8.2 Participatieproces	58
4.4 Mobiliteit	33	8.3 Planologisch juridisch proces	58
4.5 Openbare ruimte en groen	35	8.4 Planning	58
4.6 Water	35		

1. Inleiding

Afbeelding:
Ligging plangebied

1.1 Aanleiding

All-in Real Estate B.V heeft het voormalig informatiecentrum, met parkeerterrein, in 2012 gekocht van de gemeente en de opstallen verhuurd aan Kindergarden en sportschool Sportcity. Het gebouw is in 1999 gerealiseerd als tijdelijk gebouw. All-in Real Estate heeft de gemeente benaderd met ideeën voor de herontwikkeling van het terrein en het gebouw. Het voornemen van de eigenaar is de panden te slopen en er nieuwbouw voor de aanwezige voorzieningen, circa 50 woningen te bouwen.

De gemeente Utrecht staat positief tegenover de herontwikkeling van het terrein. Utrecht is een groeiende stad en herontwikkeling past in de ambities om de beschikbare ruimte in de stad efficiënt te gebruiken met een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Daarnaast is het handhaven van de aanwezige maatschappelijke functies zeer gewenst. Om het initiatief mogelijk te maken is eind 2018 het startdocument vastgesteld door het college van B&W.

1.2 De bouwenvelop

De voorliggende bouwenvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor bebouwing en openbare ruimte voor het perceel Dirck Hoetweg 5. Het plan moet passen binnen deze kaders. Met de vastgestelde bouwenvelop kan de ontwikkelaar een verzoek doen tot wijziging van het omgevingsplan.

1.3 Initiatief

Het initiatief is de aanwezige tijdelijke bebouwing te slopen, de maatschappelijke voorzieningen terug te bouwen, met daarboven ca. 50 huurwoningen. Er wordt ingezet op woningen in een groene omgeving. Het parkeren wordt vanaf de Jan Wolkerssingel half verdiept. De woningen worden voor 70% gerealiseerd in de sociale- en middenhuur en hebben daardoor een huurprijs tot €1.255,40 netto per maand (prijspeil 2026) conform het Actieplan Middenhuur.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen tussen Grauwaart, het Zand en het centrum Leidsche Rijn.



1.5 Duurzame en gezonde verstedelijking

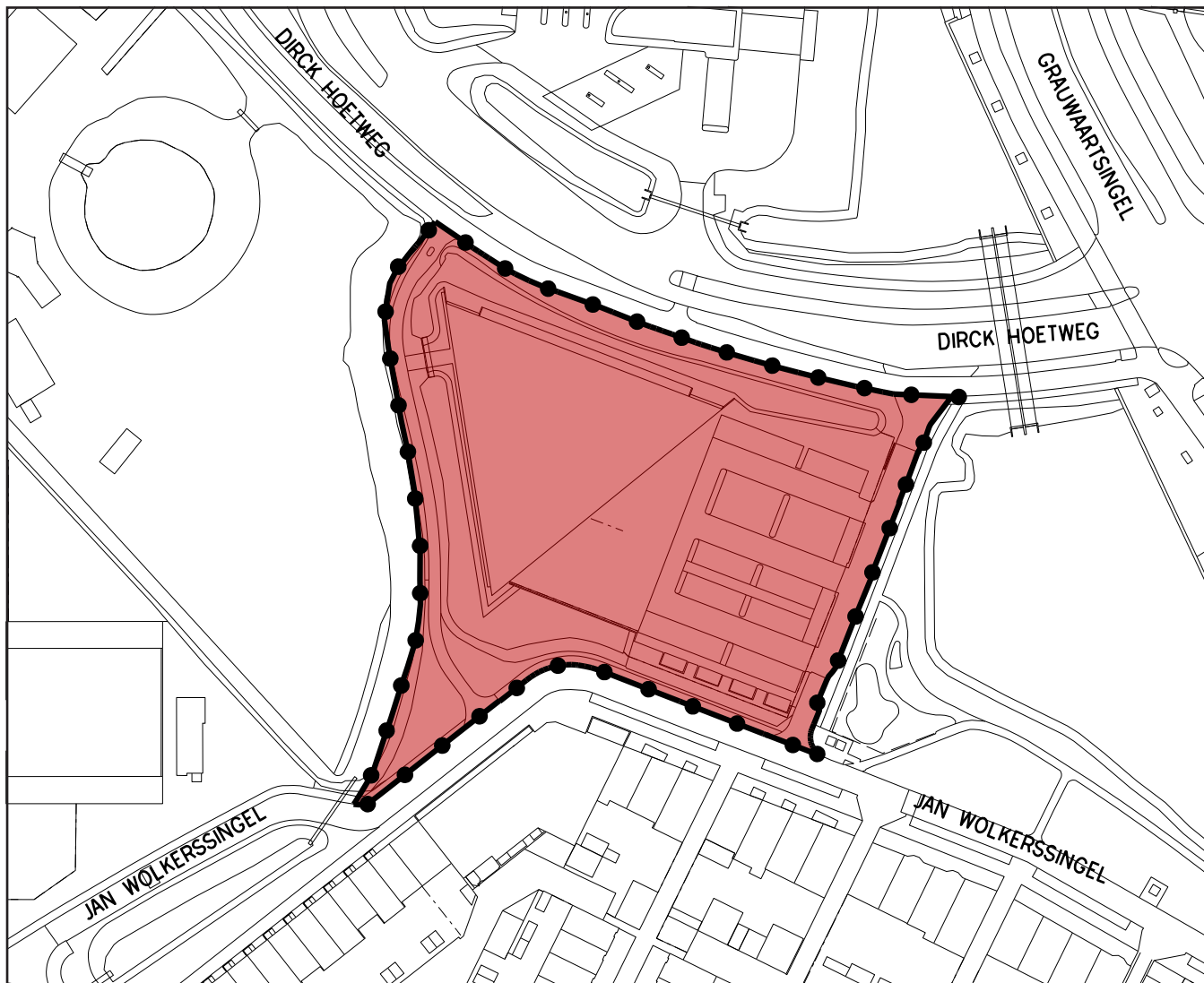
Utrecht is de snelst groeiende regio van Nederland en de stad groeit binnen enkele decennia door naar zo'n 450.000 inwoners. De bevolkingsgroei zal samen moeten gaan met een gezonde economische ontwikkeling, met ruimte voor werken, voorzieningen, verkeer en recreatie. Een duurzame en gezonde verstedelijking van de stad is een breed gedragen noodzaak voor de toekomstige schaa sprong.

Utrecht heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en gezonde stad en wil in 2030 energieneutraal zijn. Voor alle relevante thema's, zoals gezondheid, duurzaamheid, economie, groen, ecologie, bereikbaarheid, toegankelijkheid, energie, water, openbare ruimte en klimaat zijn randvoorwaarden en ambities geformuleerd.

De herontwikkeling draagt bij aan deze binnenstedelijke groeiopgave, de verbetering van de openbare ruimte en het type woningen (middenhuur). Er wordt ingezet op vergroening (in, om en op het gebouw) en efficiënt ruimtegebruik. Zo wordt de buurt niet belast met extra parkeerdruk als gevolg van deze ontwikkeling. Daarnaast zal de weg tussen de Jan Wolkerssingel en de Dirck Hoetweg verdwijnen.

Door middel van twee losstaande blokken en het doorzetten van de groenstructuur wordt er gestreefd naar een zo groen mogelijke inrichting. Groen stimuleert ontmoeting en interactie en draagt daarmee bij aan de levendigheid en de sociale binding van de bewoners. Naast vergroening wordt ook gekeken naar het toepassen van meer klimaat adaptieve maatregelen zoals waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden.

Afbeelding:
Locatie plangebied met
straatnamen

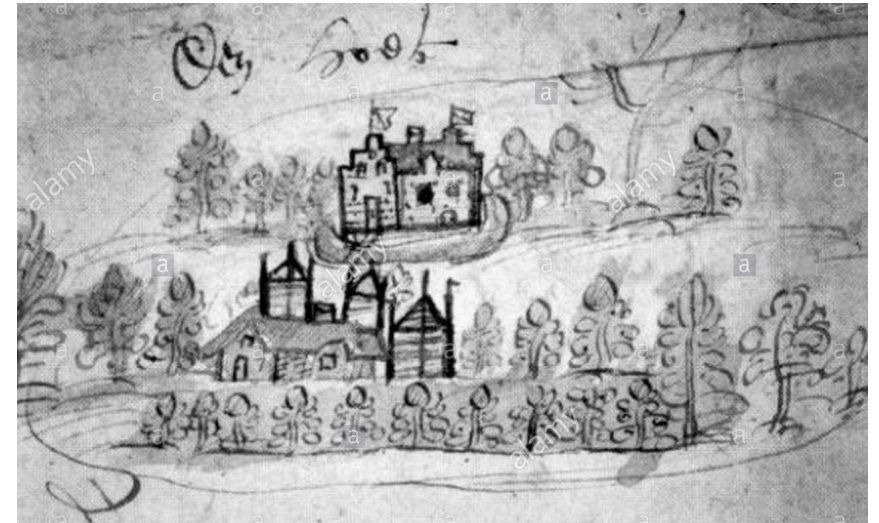


2. Bestaande situatie

Afbeelding boven: Tekening van Den Hoet 1556

2.1 Historie

Dirck Hoetweg 5 ligt direct naast de boerderij den Hoet, een monument en groene enclave in de stad. Tussen beide gebieden ligt een sloot, die het restant is van de Oude Rijn loop. Tot de bouw van het voorlichtingscentrum Leidsche Rijn in 1998 is op deze locatie de historische agrarische verkaveling aanwezig gebleven, maar in tegenstelling tot den Hoet is op de locatie Dirck Hoetweg 5 weinig historie bewaard, met uitzondering van de genoemde sloot. De Dirck Hoetweg, met de aangrenzende sloot, is een restant van de vroegere Utrechtseweg, die hier is doorsneden door de spoorlijn. Het karakter van de weg is echter totaal veranderd.



Afbeeldingen onder: Kaarten van Den Hoet uit 1855, 1880 en 1982



1855



1880



1982

2.2 Omgeving

Het gebied ligt pal naast winkelcentrum Leidsche Rijn en grenst aan de andere zijden aan de woonbuurten Grauwaart en Het Zand. Tussen die buurten ligt een lange brede zone met water en groen en daarin op verschillende plaatsen bijzondere bebouwing in het groen.

Afbeelding:
Luchtfoto plangebied



Afbeelding: Blauw-groene
zone van Amaliapark tot de
atelierwoningen in het Zand



10 - Bouwvelop Dirck Hoetweg 5, Leidsche Rijn

De blauw-groene zone strekt zich uit van het Amaliapark in Parkwijk tot de atelier- woningen in de kersenboomgaard in het Zand. De aangrenzende buurten Leidsche Rijn Centrum, Grauwaart en de Veiling hebben een compacte verkaveling van bouwblokken en rechte straten. De daartussen gelegen blauw-groene zone heeft hier en daar vrijstaande bebouwing in het groen. De huidige bebouwing op Dirck Hoetweg 5 bestaat uit één groot gebouw met weinig groen rondom. Het gebouw past daardoor eigenlijk niet binnen het concept van de groene zone. Dat effect wordt versterkt door de naastgelegen verharding.

Afbeelding:
Blauw groene zone



Afbeelding:
Grauwaart



Afbeelding:
Leidsche Rijn Centrum

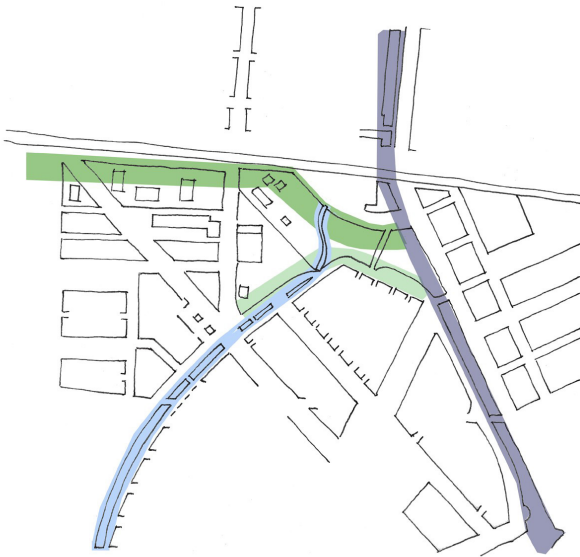


Afbeelding:
De Veiling



Rond de locatie zijn een viertal lange lijnen aanwezig met een groen of blauw (water) karakter. Aan de oostkant is de Grauwaartsingel een lange groen-blauwe lijn die ter plaatse van de locatie extra breed is. Aan de noordkant is een langgerekte groenstrook die loopt van de atelierwoningen in de kersenboomgaard tot aan de Grauwaartsingel. Aan de westkant is de oude Rijnloop die door Het Zand tot aan Parkwijk voert. Aan de zuidkant sluit deze Rijnloop via den Hoet en de locatie Dirck Hoetweg 5 aan op de groenstrook langs de Jan Wolkerssingel. Daarmee is de locatie de schakel tussen deze groene lijnen. Herontwikkeling van stenig en verhard naar groen heeft daardoor een effect dat verder reikt dan enkel de locatie zelf. Met als doel het maken van een kwaliteitsimpuls voor de omgeving.

Afbeelding:
Lijnen met een groen
of blauw kader



Afbeelding:
Grauwaartsingel



Afbeelding:
Dirckhoetweg / Vleutensebaan



Afbeelding:
Oude Rijnloop



Het vrijliggende wandelpad langs de Jan Wolkerssingel splitst bij de Dirck Hoetweg 5.

Aan de westkant ligt een pad tussen de Jan Wolkerssingel en Dirck Hoetweg. Deze wandelpaden staan niet in verbinding met elkaar; enkel door de Jan Wolkerssingel over te steken. Dit vrijliggende pad kan een betere uitstraling krijgen als er een verbinding wordt gemaakt met naastgelegen wandelpaden.

Aan de oostkant van de locatie is een verbindingsweggetje tussen Dirck Hoetweg en Jan Wolkerssingel. Het eenrichtingverkeer wordt daar vaak genegeerd. Ook deze weg past niet bij het idee van een doorgaande groene zone.

De huidige verbindingsweg en het aparte wandelpad ernaast zorgt namelijk voor een versteende scheiding van het perceel van de blauw-groene zone.

Langs de Jan Wolkerssingel ligt het restant van een sloot, die doodloopt op het parkeerterrein en wat kleine bebouwing. Ook hier missen we de continuïteit van groen en water.

Het gedeelte van de Jan Wolkerssingel bij de locatie en verderop tot aan de Belcampostraat draagt op dit moment onvoldoende bij aan de structuur van de blauw groene zone. Het groen langs de straat is namelijk sterk versnipperd en ziet er voornamelijk uit als restgroen zonder functie of visuele kwaliteit. Aan de andere kant, bij de Dirck Hoetweg is een doorgaand fietspad met daarnaast een smalle sloot. Het gebouw staat pal op deze sloot waardoor het groen onvoldoende ruimte krijgt.

Afbeelding:
Jan Wolkerssingel oost



Afbeelding:
Jan Wolkerssingel west



Afbeelding:
Jan Wolkerssingel bij de locatie



Afbeelding:
Eigendomskaart

2.3 Eigendomssituatie

Het gebouw is in eigendom van All-In Real Estate. Het plangebied is in eigendom van de gemeente Utrecht. Het perceel met kadastrale aanduiding CRT00 F 1431 (5.115 m²) is in erfpacht uitgegeven. Het gebouw heeft een gebouwd oppervlak van ca. 1.680 m².

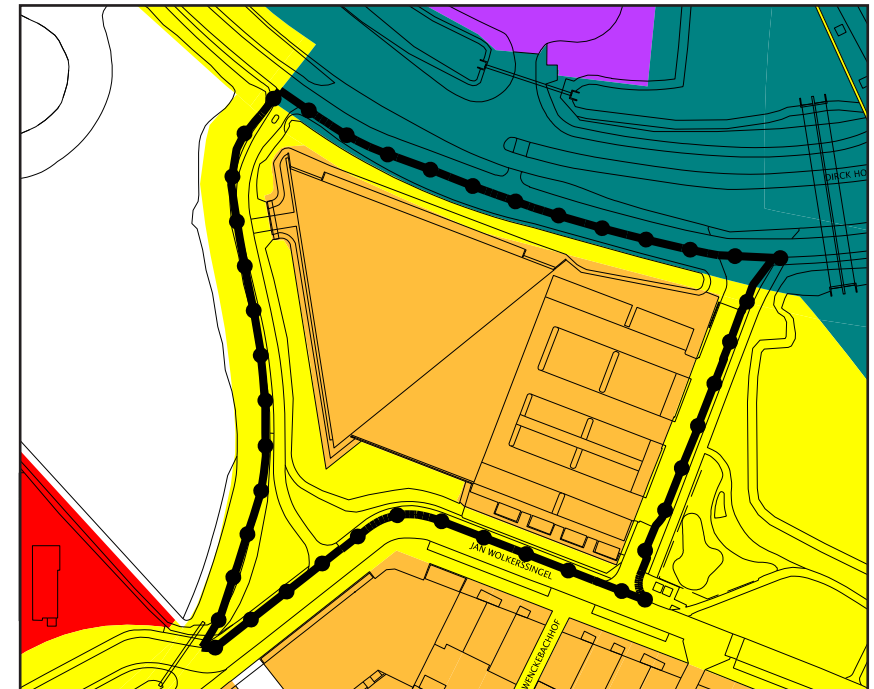
2.4 Omgevingsplan

ter plaatse van het plangebied geldt het Omgevingsplan gemeente Utrecht. Het omgevingsplan bestaat uit het definitieve deel en een tijdelijk deel.

In het definitieve deel van het omgevingsplan staan de algemene regels die voor de hele stad gelden. Onder andere archeologie is ook hierin geregeld. Voor wat betreft de functie geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In dit geval bestemmingsplan Grauwaart. De geldende functie op deze locatie is 'Gemengd' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' met functieaanduiding parkeerterrein. Binnen de functie 'Gemengd' passen maatschappelijke voorzieningen, sport, horeca in categorie B, C, D1 en D2 en evenementen. De maximale bouwhoogte van de functie 'Gemengd' is 12 meter.

Op de volgende pagina is een uitsnede van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan weergegeven.

Het is niet mogelijk om het initiatief binnen het geldende bestemmingsplan te realiseren. Er is een wijziging van het omgevingsplan nodig.



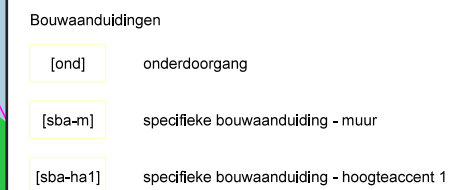
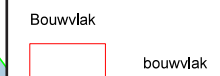
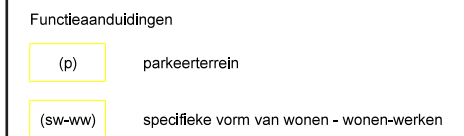
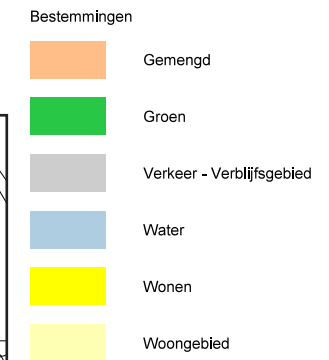
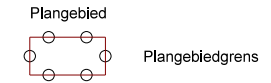
—●—●—● Plangrens

■ Gemeente Utrecht

■ Erfpacht

14 - Bouwenvelop Dirck Hoetweg 5, Leidsche Rijn

Afbeelding: Uitsnede
vigerend bestemmingsplan



2.5 Functies

Op het terrein zijn verschillende bedrijfsactiviteiten aanwezig. In het pand is een kinderdagverblijf en een fitnesscentrum gevestigd. Het parkeerterrein is privé en wordt alleen gebruikt door deze functies. Er is circa 2.660 m² bedrijfsbebouwing en 2800 m² parkeerterrein aanwezig.

Het gebouw is in 1999 gerealiseerd als tijdelijk informatiecentrum voor de nieuwbouwwijk Leidsche Rijn. Het is een laag gebouw dat gebruik maakt van het gehele bouwvlak.

2.6 Ruimtelijk

Het terrein bestaat nu grotendeels uit een verhard parkeerterrein en een laag gebouw. Enkel aan de randen is er ruimte voor groen. Het koepelvormige gebouw heeft een hoogte van 9,5 meter.

Het plangebied is in Grauwaart gelegen. Deze wijk ligt tussen Leidsche Rijn Centrum en het Zand. Tussen de buurten ligt een lange brede zone met water en groen en daarin op verschillende plaatsen bijzondere bebouwing in het groen.

2.7 Verkeer en parkeren

De huidige functies van het gebouw (kinderopvang en fitness) hebben een verkeeraantrekkende werking. Het perceel is nu zowel vanaf de Dirck Hoetweg als de Jan Wolkerssingel bereikbaar via een straat aan de oostkant. Het eenrichtingsverkeer in deze straat wordt veel genegeerd.

Auto

Ten oosten en noorden van het plangebied liggen de Grauwaartsingel en de Dirck Hoetweg. De Dirck Hoetweg is een stedelijke verbindingsweg (ook wel gebiedsontsluitingsweg genoemd) deze heeft een belangrijke functie in de omgeving en dient als hoofdroute met een doorstroombaanfunctie. De belangrijkste functie van dit soort wegen is het goed laten doorstromen van het verkeer uit de wijken naar de autosnelwegen (A2 en A12).

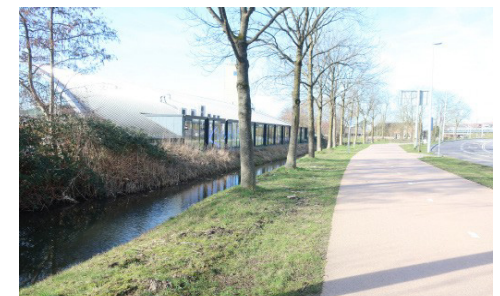
Afbeelding: Dirck Hoetweg 5 vanuit het westen



Afbeelding: Dirck Hoetweg 5 vanuit het oosten



Afbeelding: De Dirck Hoetweg met fietspad, bomen en bebouwing



Afbeelding: Bestaande situatie

Deze stedelijke verbindingsweg heeft 2x1 rijbanen en er geldt een 50 km/uur regime. De Grauwaartsingel is een 30 km/uur weg met een verzamel functie voor verkeer tussen Leidsche Rijn centrum oost en West. Ten Zuiden van het plangebied ligt de Jan Wolkerssingel. Dit is een rustige woonstraat. Hier rijdt voornamelijk bestemmingsverkeer.

Openbaar vervoer

In de directe nabijheid aan de Grauwaartsingel zijn bushaltes aanwezig. Deze bushaltes functioneren voor verschillende bussen richting stations, andere wijken in Utrecht en bussen richting Maarssen, Overvecht en Nieuwegein. Op circa 400 meter afstand is het treinstation Utrecht Leidsche Rijn gelegen.

Langzaam verkeer

Het plangebied is goed bereikbaar voor langzaam vervoer zoals voetgangers en fietsers. Ten westen van het plangebied ligt een fietspad. Ook langs de Dirck Hoetweg ligt een vrijliggend fietspad. Deze fietspaden worden veel gebruikt door fietsers die vanaf de Vleutensebaan naar resp. Grauwaart of Leidsche Rijn Centrum willen. Langs de Jan Wolkerssingel in het groen ligt een voetpad.

Parkeren

Parkeren voor de huidige functies vindt voornamelijk op eigen terrein plaats. Het parkeerterrein wordt niet door omwonenden gebruikt. Het plangebied en rondom het plangebied kan (vooralsnog) gratis worden geparkeerd.

2.8 Openbare ruimte en terreininrichting

De openbare ruimte aan de oostkant, de Jan Wolkerssingel, is eenvoudig, maar groen ingericht met een voetpad. Het terrein dat direct aan de locatie grenst is ingericht als kinderspeelplek. Hier buigt het voetpad naar het noorden en zuiden. De groene wandelroute langs de Jan Wolkerssingel wordt onderbroken.



2.9 Groen en ecologie

Het plangebied is grotendeels verhard of bebouwd met langs de randen van het plangebied opgaande beplanting en water met oeverzones.

De noordzijde, parallel aan de Dirck Hoetweg, wordt bepaald door een opgaande, smalle beplantingstrook van zwarte els en wilgen met een dichte kruidlaag van voornamelijk algemene plantensoorten.

De oeverzone van de waterloop, direct grenzend aan de westzijde van het gebouw, is zeer smal met een enkele groeiplaats van grote lisdodde. De overige delen van de smalle oeverzone worden ingenomen door braamstruweel en opslag van zwarte els, populier species en diverse wilgensoorten.

Het water loopt door van de westzijde naar de zuidzijde. De oevers zijn aan de zuidzijde deels verhard met een muur en deels oeverzone met wilgen en overige oeverbeplanting.

De vegetatie op de parkeerplaats en langs de oostzijde van het gebouw wordt voornamelijk bepaald door boomspiegels met een enkele knotwilg en beukenhagen met ondergroei.

Het plangebied wordt gebruikt door verschillende vogelsoorten zoals: ekster, knobbelzwaan, koolmees, roodborst, stadsduif en zwarte kraai. De bomen en struiken in het plangebied zijn geschikt als nestlocatie voor een enkele algemene vogelsoort als houtduif, merel en vink. De smalle oeverzone van de waterloop langs de westzijde van het gebouw is heeft geen goed ontwikkelde oeverzone, waardoor slechts marginaal geschikt voor een enkele algemene watervogelsoort als meerkoet, waterhoen en eventueel knobbelzwaan. De watergangen zijn geschikt als leefgebied voor enkele algemene vissoorten, zoals baars, driedoornige stekelbaars, rietvoorn, snoek en tiendoornige stekelbaars.

3. Uitgangspunten

Het bouwplan wordt als voorontwerp (VO) en als definitief ontwerp (DO) getoetst aan de onderstaande uitgangspunten. Deze afspraken worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

3.1 Functies

Er worden in totaal ca. 50 appartementen en ca. 2.660 m² maatschappelijke functies gerealiseerd.

Het programma omvat 50 huur appartementen tussen de 45 m² en 85 m² gbo. verdeeld over twee woongebouwen. De woningen zijn allemaal zelfstandige twee- en driekamer huurwoningen.

- 20% (10 appartementen) sociale huurwoningen
- 50% (25 appartementen) middenhuurwoningen, waarbij het Actieplan Middenhuur van toepassing is
- 30% (15 appartementen) vrije sector huurwoningen

Naast woningen blijven de huidige maatschappelijke functies en/of bestemming voor deze functies gehandhaafd. Deze functies hebben nu een totaal oppervlak van 2.660 m² GBO en dit volume wordt gehandhaafd.

3.2 Ruimtelijk

Er komen twee gebouwen van 7 verdiepingen waarvan de onderlaag halfverdiept ligt. Dat betekent maximaal 21 meter hoog, gemeten vanaf de Jan Wolkerssingel. Voor het plangebied wordt ingezet op woningen in een groene omgeving, aansluitend bij de landschappelijke kwaliteiten van de groen-blaue zone aan de oostkant. Voor de inrichting van de openbare ruimte zal worden gezorgd voor een zo groot mogelijke transparantie vanuit de omgeving. De hoogtemaat van de bebouwing wordt gemeten vanaf de maaiveldhoogte van de aangrenzende Jan Wolkersstraat. De woningen moeten zo worden georiënteerd dat de privacy van de bestaande woningen wordt gewaarborgd. De afstand van de bebouwing hoger dan twee bouwlagen tot de bestaande woningen bedraagt ca. 40m.

Daarnaast wordt er rekening gehouden met een buitenruimte voor een kinderdagverblijf. Deze buitenruimte wordt op eigen terrein voorzien en krijgt een passende aansluiting op de groene inrichting.

Een aantal andere concrete uitgangspunten zijn:

- Twee hogere bouwvolumes trekken op vanuit het groen. De onderste bouwlagen en parkeeroplossingen worden zo veel mogelijk omringd door een groene inrichting.
- Hogere bouwvolumes hebben elk een maximale footprint van ca. 600m² en staan geheel binnen het daarvoor aangegeven vlak in de uitgangspuntenkaart.
- Tussen de hoge volumes bevindt zich een parkeeroplossing.
- Hoofdentrees zijn zichtbaar vanaf de Dirck Hoetweg en Jan Wolkerssingel.
- Aan de zuidzijde is een strook van 20m die onbebouwd blijft en maximaal groen wordt ingericht. Bebouwing aangrenzend aan deze groene zone heeft een maximale bouwhoogte van 9m.
- Aan de oostzijde houdt de bebouwing 5m afstand van de randen van het plangebied zodat de groene noord-zuid verbinding hier wordt verbreed waardoor bebouwing niet pal aan de voet-en fietsverbinding ligt en er voldoende ruimte is voor groen. De inrichting van het voetpad en groen wordt nader bekeken.

Beeldkwaliteit bebouwing

Er komen twee vrijstaande gebouwen die zich qua vorm en architectuur onderscheiden van de omringende gebouwen en gelijktijdig aansluiting vinden bij de groene kwaliteit van de aanliggende gebieden.

Door middel van gevels van natuurlijke materialen en waarin groen is verwerkt.

Afbeelding:
Uitgangspuntenkaart



	Plangrens
Funcies	
	Gemengd (wonen & maatschappelijk) incl. parkeren
	(verdiept) Parkeren
Ruimtelijk	
	Bouwvlak
	Maximale bouwhoogte (m)
Bereikbaarheid	
	Zoekgebied inrit autoparkeren
	Verbinding langzaam verkeer (positie indicatief)
Openbare ruimte	
	Langzaam verkeer (bestaand)
	Openbare ruimte (Maximaal groen)
	Zoekgebied 1e orde bomen
	Doorstrekken water
	Toevoegen en doortrekken boomstructuur
	Zoekgebied water compensatie
	Bestaande bomen (te behouden)

3.3 Verkeer en parkeren

Een duurzame en gezonde verstedelijking is vertaald in een optimaal gebruik van parkeerplaatsen. Daarnaast wordt ingezet op goede fietsstallingsmogelijkheden en het gebruik van deelauto's.

Verkeer

Door de gemeente zijn randvoorwaarden gesteld met betrekking tot parkeren en de ontsluiting. Het parkeerterrein voor het plangebied ontsluit vanaf de Jan Wolkerssingel aan de zijde van de Belcampostraat. De Jan Wolkerssingel kan de toename van het verkeer, ten gevolge van deze ontwikkeling, goed verwerken.

Een mogelijke ontsluiting vanaf de Dirck Hoetweg is onderzocht maar in het mobiliteitsplan van de gemeente Utrecht is de Dirck Hoetweg een belangrijke gebiedsontsluitingsweg die de Vleutensebaan verbindt met de Terwijdesingel en Leidsche Rijn centrum. Een ontsluiting op deze weg is ongewenst want door de lange cyclustijden van de met verkeerslichten geregelde kruispunten met de Grauwaartsingel en Vleutensebaan zullen de wachtrijen op de Dirck Hoetweg bij een toekomstige verkeersgroei gaan toenemen. Hierdoor is er risico dat tijdens de spitsuren de wachtrijen tot op of voorbij het kruisingsvlak met een mogelijk uitrit naar de kavel komen te staan. Hierdoor wordt het in- en uitrijden van de kavel bemoeilijkt en kunnen deze wachtrijen het zicht op het overige verkeer bij het uitrijden van de kavel ontnemen.

Autoparkeren

Er dient voldaan te worden aan de parkeereis zoals in de Parkeervisie Utrecht (vastgesteld 25 november 2021) genoemde parkeernormen voor zone C1.

- Parkeerplaatsen voor bewoners en gebruikers van Fitness en Kinderdagverblijf worden op eigen terrein gerealiseerd.
- Toebehoren voor een parkeervoorziening (kaartlezer, slagboom etc.) in pandig of op eigen terrein oplossen.
- De initiatiefnemer staat positief tegenover het eventueel toepassen van deelmobiliteit met elektrische deelauto's.
- In de ontwerpfasen wordt verder onderzocht in hoeverre dit haalbaar is en in welke mate daarvan gebruik gemaakt zal gaan worden.
- Er komen elektrische oplaad-mogelijkheden voor elektrische voertuigen.

Fietsparkeren

Fietsparkeren dient volgens de Parkeervisie 2021 te worden opgelost. Voor wonen wordt dit op het kavel en in bebouwing opgelost. Fietsen voor de maatschappelijke ruimtes (o.a. fitness) dienen op een logische en duidelijke plek worden geparkeerd. Fietsparkeren mag niet leiden tot verrommeling van de openbare ruimte.

3.4 Openbare ruimte

Het openbaar groen krijgt gebruiksmogelijkheden voor omwonenden door middel van een wandelroute. Langs de Jan Wolkerssingel komt een groenstrook van minimaal 20 meter breed, met daarin een wandelpad.

Het beeld van het groen langs de Jan Wolkerssingel is een losse opzet van bomen in gras en (deels) bloemrijk hooiland, waarbij leefgebied ontstaat voor plantensoorten van de Utrechtse soortenlijst. In de parkstrook worden minimaal 10 bomen van de 1e en eventueel aangevuld met 2e orde orde, geplant die in de volle grond staan. De bomen dienen inheems te zijn en zo divers mogelijk in soorten. Uitgangspunt is dat minimaal 50% van de oevers natuurvriendelijk zijn. Andere concrete uitgangspunten zijn:

- Het parkeerterrein wordt voorzien van een maximaal groene inrichting met minimaal 10 1e orde grootte bomen. Deze bomen zijn bij voorkeur inheemse soorten of soorten die aantoonbaar een meerwaarde hebben voor inheemse insecten. De bomen hebben een groeiplaats volgens de bomenmonitor.
- De inrit aan de Jan Wolkerssingel heeft een minimale breedte zodat de impact op de groene zone wordt beperkt. De inrit voor fietsers en auto's zijn gecombineerd om versnippering van het groen te voorkomen.
- De (historische) dijkstructuur aan de westzijde wordt aan twee zijdes begeleid door een watergang en een bomenrij. Er komen hier geen nieuwe bruggen naar de bebouwing. Enkel aan de noordzijde zijn bruggen toegestaan.
- De waterdoorgang aan de westzijde wordt doorgetrokken. Er zijn geen verbindingen naar de dijk.
- Bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Indien ze gekapt moeten worden en niet kunnen worden verplant, dan dient dit gecompenseerd te worden volgens het bomenbeleid.

Het ontwerp van woningen en openbare ruimte wordt gelijktijdig uitgewerkt zodat een samenhangende woonbuurt ontstaat. Een inrichtingsplan voor de openbare ruimte (tenminste VO) is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Het plan voor de woningen, maatschappelijke functies en het inrichtingsplan worden gezamenlijk beoordeeld.

Inrichting en beheer

Voor de technische eisen voor bomen, groen, verlichting en afvalinzameling geldt het handboek openbare ruimte.

3.5 Duurzaamheid, energie en klimaat

De gemeente Utrecht stelt hoge duurzaamheids- en milieueisen aan de bebouwde omgeving met als doel een gezond stedelijk leven voor iedereen. De belangrijkste duurzaamheidsthema's zijn energie, duurzaam bouwen, circulair bouwen, klimaatadaptie, diervriendelijk bouwen, duurzame mobiliteit en hittestress.

Energie

Een duurzame en gezonde verstedelijking wordt onder andere bereikt door hogere eisen te stellen aan energievoorziening en gebruik van grondstoffen dan wettelijk noodzakelijk. Deze zijn in de uitgangspunten hieronder meegenomen.

- Gasloos bouwen
- Het plan is zelfvoorzienend in de warmte- en koudevraag.
- Het gebouw voldoet minimaal aan BENG, waarbij het streven is om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden.
- Het plan wordt niet aangesloten op stadsverwarming maar er zal gebruik worden gemaakt van lokale hernieuwbare bronnen om te voorzien in de verwarming en koeling. Dit kan zijn: bodem, lucht of zonlicht.
- Geen dak blijft onbenut. Zichtbare daken worden bij voorkeur groen ingevuld de overige daken worden benut voor toepassing van PV panelen.

Duurzaam bouwen

- Bouwen met een GPR van minimaal 8 (gebruikmakend van het programma GPR Gebouw 4.3)
- Een MPG-berekening die conform het ontwerp is ingevoerd, ongeacht de gebruiksfunctie, waarbij met een MPG-waarde van ten hoogste €0,50/m²bvo.jr
- Ervoor zorgen dat het gebouw makkelijk kan worden aangepast, wat de levensduur van het gebouw verlengt.
- Demontabel ontwerpen, zodat het een circulair gebouw wordt.

Circulair bouwen

- Circulair slopen en bouwen wordt door de initiatiefnemer onderzocht en onderbouwd.
- Er wordt gebruik gemaakt van het 'Gebouw materialen paspoort', voor de nieuwbouw.
- Het lokaal hergebruiken van materialenstromen uit de sloop van bestaande bouw,
- Gebruik maken van secundaire materialen, demontabiliteit en modulariteit van de constructie, geschiktheid van de bouwmaterialen voor recycling/hergebruik.

In het kader van gezond stedelijk leven dient er hierbij niet alleen gekeken te worden naar technische haalbaarheid van materiaalvraagstukken, maar ook de gezondheidskant (o.a. het uitbannen van giftige stoffen, met name stoffen die vrijkomen in het binnenklimaat van de woningen). Het doel van circulair bouwen is het koppelen van de afvalstromen in de bouw aan de bouwstromen, zodat er zo min mogelijk afval ontstaat en schaarse grondstoffen binnen de gebruikscyclus blijven. In het startdocument is aandacht gevraagd voor circulair bouwen.

Het is van belang om zoveel mogelijk vernieuwbare grondstoffen zoals bijvoorbeeld hout, toe te passen en daarbij het beperken van beton-en steenachtige constructies.

In de gevel wordt hout als natuurlijk en hernieuwbare grondstof toegepast.

Klimaatadaptie

Het doel is om de sponswerking van de stad te vergroten zodat minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden om het te laten infiltreren. Met deze eis kan de herontwikkeling als waterneutraal worden beschouwd.

De uitgangspunten zijn hierbij:

- Vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m boven straatpeil, gemeten vanaf de Dirck Hoetweg.
- Het verhard oppervlak in het plangebied neemt niet verder toe.
- Het gebied dient zo ingericht te worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater en er ook geen gezond- en veiligheidsrisico's kunnen optreden, zoals bijvoorbeeld door oprijvende putdeksels.
- Van de extreme bui van 80 mm. moet 45 mm. binnen het bouwblok en het perceel daarvan vastgehouden en verwerkt worden. Dit wordt gedaan door groene daken, berging in de vorm van wadi's of ondergrondse infiltratie.
- De ledigingstijd van de buffer is maximaal 48 uur.
- Van de extreme bui van 80 mm. kan de overige 35 mm. afgewenteld worden op het open water of in de openbare groenvoorzieningen.

Weging van het waterbelang

- De watercompensatieverplichting vindt in principe plaats binnen het plangebied. Hoeveel en de wijze waarop de compensatie plaatsvindt is afhankelijk van het ontwerp. Uitwerking i.o.m. HDSR.
- Gestreefd wordt de watercompensatie waar mogelijk te combineren met groen. Dit kan door aanleg groen/blauwe daken of bijvoorbeeld aanleg natuurvriendelijke oevers. De aanleg van natuurvriendelijke oevers geeft invulling aan het beleid t.a.v. waterkwaliteit, groen, versterkt de positieve beleving en is landschappelijk van belang.
- Oppervlaktewater dat gedempt moet 1 op 1 terug worden gebracht binnen het plangebied. Er wordt onderzocht of de compensatie kan bijdragen aan het versterken van bestaande waterlijnen en -structuren.

Diervriendelijk bouwen

Diervriendelijk bouwen vormt een vast onderdeel bij verkoop van Utrechtse gemeentegrond voor nieuwbouw. Hierbij geeft de gemeente Utrecht invulling aan de wens tot een groene, gezonde verstedelijking. Om dit voor de betrokken partijen concreet te maken dient er door een gemeentelijke ecooloog een advies 'diervriendelijk bouwen' te worden opgesteld. Hierin zijn zowel verplichte randvoorwaarden als beoordelingsaspecten opgenomen die de (mate van) ambitie op het vlak van groene verstedelijking vertegenwoordigen. Dit zodat voor alle partijen helder is wat er wordt gevraagd en hoe er wordt getoetst.

Er wordt natuurinclusief gebouwd, in ieder geval voor vleermuizen, gierzwaluw en de huismus.

- Voor de vleermuis zullen aan de zuidoost zijde van de gebouwen tot en met west (via zuid) zijde van de bebouwing, vleermuisverblijven worden gemaakt. Bij voorkeur is de spouw toegankelijk voor vleermuizen. Anders 1 kast per 75 m² BVO of per voordeur. Minimaal 1 vleermuisverblijf met de functie kraam- en/of winterverblijf. Deze telt voor 10.

- Bij nadere uitwerking van de dakconstructie worden mogelijkheden onderzocht om de gierzwaluw ruimte te bieden.
- Voor de huismussen komen aan de Noord-Oost kant van de bebouwing, tussen 5 en 8 meter hoog nestkasten. De nestkasten worden geplaatst in clusters van minimaal 5 en de kasten worden minimaal 1 meter uit elkaar geplaatst.
- Een aantal muren worden zo mogelijk bedekt met (klim)planten in de volle grond.
- Groene inrichting van balkons wordt gestimuleerd door plantenbakken in te bouwen in de balkons.
- Bij de inrichting van de (openbare) ruimte rondom het gebouw worden inheemse planten, struiken en bomen toegepast die bijdragen aan de biodiversiteit. Er wordt gelaagde beplanting aangebracht. Niet alleen gras en bomen, maar ook struiken.

De beplanting is gevarieerd:

- Eventuele afscheidingen bestaan uit gemengde hagen.
- Bij het aanleggen en/of aanpassen van oevers wordt rekening gehouden dat er geen steile oevers worden gecreëerd. Zodat dieren gemakkelijk in- en uit het water kunnen.

Duurzame mobiliteit

Per 10 parkeerplaatsen wordt er één oplaadpunt gemaakt. Daarnaast moeten er lege mantelbuizen gelegd worden voor minimaal één op de vijf parkeerplaatsen. De gemeente adviseert de ontwikkelaar om voor alle parkeerplekken lege mantelbuizen en/of laadpunten aan te leggen, gezien de huidige snelle ontwikkelingen op het gebied van elektrisch vervoer.

Hittestress

Het stedelijk hitte-eilandeffect van de stad is beperkt tot een verschil in gevoelstemperatuur van maximaal 5 graden Celsius ten opzichte van het buitengebied. Dit wordt gedaan door schaduw toe te voegen in de openbare ruimte, bij voorkeur door groen, waardoor de omgeving koel blijft.

Uitwerking:

- In elke straat kan men op een hete dag in de schaduw lopen, bij voorkeur in schaduw door bomen.
- Tenminste 50% schaduw op het gedeelte van de weg waar gelopen wordt, op het heetste moment van de dag, met de voorkeur voor natuurlijke schaduw (planten en bomen) in plaats van bouwkundige constructies.
- Streven naar een boom om de 15-20 meter in elke straat (minimaal 30 bomen per hectare). Naast bomen, zullen bij de entree aan de Dirck hoetweg ook struiken worden voorzien. Ook zal worden gekeken om de ontwikkeling die grenst aan het water, daar nog verder te voorzien met groen, zoals een groene oever en/of gevel.
- Maatregelen aan gebouwen waar mogelijk (groenblauwe daken, groene gevels, materiaal- en kleurgebruik)

Aandachtspunten:

- Bomen die gevels beschaduen hebben het meeste effect (denk ook aan gevelbomen).
- Koele corridors (groene routes de stad in en uit, die ook koele lucht aanvoeren).
- Een oostenwind zorgt in de zomermaanden voor verkoeling.

3.6 Geluid

De woningen voldoen aan de eisen uit de beleidsnota geluid en trillingen (2024). Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

Vanuit gezondheidsoogpunt willen we geen nieuwe geluidsgevoelige functies boven de 63 dB per geluidbronsort.

Overschrijding van de ambitiewaarde staan we alleen toe wanneer hiervoor zwaarwegende belangen kunnen worden aangereikt 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).

- Elke nieuwe woning moet een geluidluwe zijde 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; Een suskast-achtige constructie voor een raam die alleen geluidarm ventileren mogelijk maakt, wordt door ons niet gezien als geluidluwe gevel.

3.7 Gezonde leefomgeving

In Utrecht streven wij naar gezond stedelijk leven voor iedereen (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.

Vanuit gezondheidskundig oogpunt zijn op deze locatie de volgende aspecten van belang: het stimuleren van beweging, ontmoeten en groen en aandacht voor het beschermen tegen negatieve milieufactoren (lucht, geluid) van de Dirck Hoetweg, als drukke binnenstedelijk weg. Dit geldt voor de woningen maar specifiek ook voor het kinderdagverblijf.

Beschermen tegen negatieve milieufactoren

De verschillende type woningen (sociale huur, middenhuur, vrije sector) hebben dezelfde lucht- en geluidskwaliteit.

Er zijn maatregelen getroffen voor een gezond binnenmilieu van de woningen. De woningen hebben een privé buitenruimte (balkon of dakterras) aan de geluidluwe zijde.

Het KDV, inclusief buitenruimte, ligt zo ver mogelijk van de Dirck Hoetweg ikv de luchtkwaliteit. De norm die we hiervoor hanteren is minimaal 50 meter. Het binnenmilieu van het KVD is zo gezond mogelijk. Denk aan voldoende daglicht toetreding, inlaat van ventilatie aan de schone zijde van het gebouw, externe zonwering.

Ondersteunen gezonde leefgewoonten

De buitenruimte is groen en aantrekkelijk ingericht met ruimte voor ontmoeten, spelen en bewegen in het groen.

De voetganger en fietser zijn voorop gesteld in het plan. Denk aan extra voetpaden en fietspaden om de toegankelijkheid van het gebied te vergroten, inpandige fietsenstalling die gemakkelijk toegankelijk is. De openbare ruimte is ook geschikt voor ouderen en mensen met een fysieke beperking.

Het ontwerp van het gebouw nodigt uit tot bewegen (de trap is bv eerder zichtbaar dan de lift).

Versterken sociale kracht

Het plan draagt bij aan een goede sociale veiligheid doordat:

- De plint zoveel mogelijk open is en zo te zorgen voor ogen op straat (sociale controle).
- Door zicht vanuit de woningen op de openbare ruimte
- Door goede verlichting, vooral op plekken met weinig sociale controle
- Door de buitenruimte zo in te richten dat mensen er kunnen verblijven (bijvoorbeeld door deels buiten te sporten bij de sportschool?).

Er is daarnaast een goede en verkeersveilige bereikbaarheid van het kinderdagverblijf voor ouders en kinderen.

4. Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Omgevingsvisie Utrecht (2019)

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

Ruimtelijke Strategie Utrecht

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

Transformatie van het voormalige informatiecentrum met parkeerterrein sluit aan bij deze ambities en biedt de mogelijkheid een onderscheidend woonmilieu aan de stad toe te voegen. Op termijn kan zich een gemengd gebied ontwikkelen waarin wonen en recreëren in een groene omgeving samen gaan.

Welstandsnota (2015)

Voor de locatie Dirck Hoetweg 5 geldt welstandsniveau 'Respect'. Dat betekent dat essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek moeten worden gerespecteerd. Daarbij zijn nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties mogelijk.

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% is 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. Het thema gezonde leefomgeving heeft drie onderdelen: Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten en de fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht. We werken daarbij aan de volgende doelen:

Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren

Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. We voorkomen zoveel mogelijk gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon. Meer sociale huurwoningen, scholen en kinderopvanglocaties hebben een gezond binnenmilieu.

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten

Utrechters komen in de openbare en publiek toegankelijke ruimten minder in aanraking met ongezonde verleidingen. Meer (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte.

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht

Meer Utrechters ervaren hun buurt als leefbaar en veilig. Meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs.

Flora en fauna

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan.

Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017. Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

- Of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- Of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- Of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen willen we naast de soorten uit de Wet natuurbescherming extra rekening houden met diersoorten uit de nota Utrechtse soortenlijst (2018). In de Utrechtse soortenlijst staan de soorten die we in Utrecht extra willen beschermen. De Utrechtse soortenlijst bevat 64 soorten: vijf vogelsoorten, drie vissoorten, zes soorten wilde bijen, veertig plantensoorten en tien paddenstoelsoorten. Bij het natuurwaardenonderzoek dient onderzoek gedaan te worden naar het voorkomen van de soorten op deze lijst.

Groenstructuurplan (2007)

Den Hoet en de aangrenzende locaties zijn in het Groenstructuurplan niet opgenomen. Voor de ontwikkeling biedt het groenstructuur plan geen beperkingen.

De Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 geeft handvatten voor de uitwerking van flora en fauna bij nieuwe ontwikkelingen.

Het groenbeleid van de Gemeente Utrecht staat in het Groenstructuurplan Utrecht, Stad en land verbonden (2007) en het Actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017-2030 (2018). In Groenstructuurplan zijn drie ambities vastgelegd: meer groen om de stad, sneller naar buiten en beter groen in de stad.

In de actualisatie zijn daar twee ambities toegevoegd: het groen in de stad gebruiken voor een gezonde stad en het groen in de stad gebruiken om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. In de Utrechtse Groenstructuur zijn gebieden aangewezen die extra van belang zijn voor cultuurhistorie, recreatie en biodiversiteit. Door het groen natuurinclusief in te richten dragen we bij aan een gezonde leefomgeving voor mens en dier. We verbeteren groene en blauwe verbindingen om recreatie te stimuleren en ecologische verbindingen te versterken.

De locatie Dirck Hoetweg 5 is niet opgenomen in het groenstructuurplan.

In de Nota Dierenwelzijnsbeleid (2019) staat vastgelegd dat we goed zorgen voor de dieren in de stad. Door diervriendelijk te bouwen zorgen we voor een hoge biodiversiteit in onze stad. We doen dit door groen functioneel te maken voor dieren en nestgelegenheid te realiseren.

In de nota bomenbeleid Utrecht (2009; 2018) staat beschreven hoe we omgaan met de bomen in onze stad. Bomen dragen bij aan cultuurhistorie, de ruimtelijke structuur, ecologie, het milieu en klimaatadaptatie. Het doel van het bomenbeleid is om meer volwassen bomen in onze stad te krijgen, zo'n 70.000 extra bomen in 2050. Daarom zullen we altijd uitgaan van het behoud van bestaande bomen. De volgende stappen zijn het verplanten van een boom. Als de boom niet behouden kan worden, gaan we over tot herplant. Hierbij kijken we naar de waarde die de boom heeft voor het gebied.

Bomenbeleid (2009)

Bomen helpen bij het aanpassen aan klimaatwisselingen. Ze zorgen namelijk voor verkoeling bij hitte en voor waterberging bij wateroverlast. Bomen zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en

zorgen dat plekken herkenbaar zijn en een eigen identiteit hebben. De gemeente wil een heldere afweging kunnen maken voor het behoud van bomen in de stad.

Daarnaast is er bij ontwikkelingen in de gemeente extra aandacht voor de belangrijke boomstructuren: groepen of rijen bomen die waardevol zijn voor cultuurhistorie, voor de natuur of voor het landschap. Bijvoorbeeld bomen langs wegen, kanalen en rivieren. Als bomen weg moeten en niet verplant kunnen worden, dan moeten er nieuwe bomen worden geplant, conform richtlijnen “herplant naar waarde”.

Beleidsnota geluid en trillingen

De eisen ten aanzien van geluid zijn opgenomen in de Beleidsnota geluid en Trillingen. Het belangrijkste is dat, naast het voldoen aan wettelijke grenswaarden, elke woning de beschikking dient te hebben over een geluidsluwe zijde en een akoestisch gunstige woningindeling.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit worden plannen getoetst aan de Wet Milieubeheer.

Energieprotocol

Het is de ambitie van de Gemeente Utrecht om klimaatneutraliteit te realiseren voor nieuw te ontwikkelen plangebieden. Het Utrechts Energie Protocol geeft houvast bij het gezamenlijk stapsgewijs invullen van de ambitie om gebieden maximaal klimaatneutraal te (her)ontwikkelen en is een handreiking aan projectontwikkelaars hoe zij aan het principe van klimaatneutraliteit vorm kunnen geven.

Warmtevisie

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Dit houdt in dat alle nieuwbouw aardgas loos gebouwd wordt en zoveel mogelijk energie duurzaam wordt opwekt. In de Warmtevisie zijn hiervoor de beleidsregels vastgelegd.

Concreet betekent dit voor Utrecht dat er wordt ontworpen met de BENG methodiek en wordt uitgegaan van lage temperatuur afgifte systemen in gebouwen. Daarnaast dienen er voorzieningen te worden getroffen rekening houdend met zowel gebouw gebonden verbruik (verwarming, etc.) en gebruik gebonden verbruik (tv. koelkast, pc, etc.). Het toepassen van het Nul op de Meter concept is daarbij gewenst. Bij toepassing van bodemwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem; volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Bij luchtwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met geluidsaspecten. Tevens dient rekening te worden gehouden met het feit dat in grote delen van de stad alleen het 1e watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden.

Betonconvenant

De gemeente heeft op uitnodiging van bedrijven in de Betonketen het convenant Beton ondertekend. Dat behelst het anders produceren en vaker hergebruiken, zodat de CO₂-uitstoot ervan vermindert. Daarover maken de gemeente, aannemers, slopers en betonproducenten uit de regio Utrecht samen afspraken. Bij sloopp projecten moet het materiaal beter worden gescheiden, waardoor het hergebruikt kan worden.

Uitgangspunten overig beleid

De gemeente Utrecht heeft de wens dat gebieds- en/of gebouw ontwikkeling gaat bijdragen aan de transitie naar een klimaat neutrale, natuur-inclusieve, klimaat adaptieve, circulaire stad. Hiervoor zijn onder andere de volgende moties van toepassing:
Motie 2017 - 61, Utrecht bouwt BENG.
Motie 2017 – 228, Plan puntensysteem diervriendelijk bouwen.
Motie 2019 – 336, Betere biodiversiteit.
Motie 2019 – 163, Groen van bijzaak naar standaard werkwijze
Motie 2019 – 134, klimaatadaptatie en onderhoud openbare ruimte gaan hand in hand.
Motie 2016 – 252, Utrecht bouwt circulair.

4.2 Functies

Herontwikkeling van Dirck Hoetweg 5 draagt bij aan de realisatie van de binnenstedelijke groeiopgave van Utrecht. Er worden diverse woningtypen gerealiseerd in het sociale, middeldure en dure segment.

Woningen moeten voldoen aan de eisen van “Integrale Woningkwaliteit 2012”. Toepassing van het Politiekeurmerk Veilig wonen volgens de laatste editie.

Bouwbesluit en woonbeleid (Woonvisie: Utrecht beter in Balans, juli 2019) zijn leidend.

4.3 Ruimtelijk

Ambitie: verbeterde groenstructuur

De locatie is een sterk verhard en bebouwd deel van de overigens vooral groene zone tussen Leidsche Rijn Centrum en de woonbuurten Grauwaart en Het Zand. De ligging van het gebied, dichtbij het Leidsche Rijn Centrum maakt transformatie naar wonen in combinatie met groen goed denkbaar. Dit sluit aan bij de ambities van de stad voor binnenstedelijk bouwen. De beoogde groene inrichting vindt met name plaats aan de kant van de Jan Wolkerssingel waardoor de doorgaande groenstructuur wordt versterkt en ook voor omwonenden meer betekenis kan krijgen.

Groene zone als basis

De bestaande bebouwing wordt vervangen door twee hogere woongebouwen met voorzieningen in de plint. Het bebouwd oppervlak wordt beperkt door hogere bouwhoogtes toe te passen met een kleinere voetprint. Het parkeerterrein wordt voorzien van een maximaal haalbare groene inrichting met 1e orde grootte bomen ten behoeve van een groene uitstraling en het aanpakken van hittestress.

Bijzondere bebouwing

De blauw-groene zone heeft op verschillende plaatsen bijzondere bebouwing in het groen. De nieuwe bebouwing zal zich op dezelfde manier voegen in de blauw-groene zone. De twee gebouwen vormen namelijk op zichzelf staande bijzondere objecten met hun eigen karakter in het groen. Op deze manier onderscheiden de twee gebouwen zich qua vorm en architectuur van de omringende gebouwen, maar vindt het gelijktijdig aansluiting op bebouwing in de blauw-groene zone. Door middel van gevels van natuurlijke materialen en waarin groen is verwerkt sluit de bebouwing zowel aan op de groene omgeving én krijgt de bebouwing zijn eigen karakter.

De maat (beperkte footprint) en positie (verspringing ten opzichte van elkaar) van de bebouwing zorgt ervoor dat de woonblokken als vrijstaande objecten in het omringend groen staan waardoor er vanuit verschillende hoeken voldoende zicht op het groen blijft.

De bebouwing sluit aan op de verscheidenheid in bouwhoogte die in de omgeving te vinden is. Met zeven bouwlagen (ca. 22m gemeten vanaf de Dirck Hoetweg) en een afstand van ca. 40m van de bestaande woningen aan de Jan Wolkerssingel wordt ervoor gezorgd dat de verhouding tussen bouwhoogte en straatprofiel in balans blijft.

Afbeeldingen:
Referentiebeelden
gevels



Het maaiveld aan de zijde van de Jan Wolkerssingel wordt opgehoogd tot het niveau van de daar aanwezige trottoirbanden. Het maaiveld aan de Dirck Hoetweg en de west en oostzijde kan op het huidige niveau worden gehandhaafd.

De voorgestelde architectuur heeft gevels die afwijken van de bakstenen gevels in de omgeving. Gestreefd wordt naar een groen beeld van de gebouwen, met beplanting op het dak. Zonnepanelen komen eventueel op het dak, zoveel mogelijk uit het zicht.

De gebouwen worden gerealiseerd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Balkons en eventuele uitbouwen kunnen buiten dat vlak uitsteken (de uitbouw met maximaal 10 meter). De exacte vorm en positie worden bij de uitwerking in samenspraak met de ontwikkelaar en de architect bepaald.

De afstand van de rijbaan van de Jan Wolkersweg tot het parkeerterrein wordt minimaal 20 meter. De toegang tot het parkeerterrein gebeurt vanaf de Jan Wolkerssingel. Aan de noordzijde wordt de open ruimte ingericht met water en halfopen verharding als toegangsgebied met fietsenrekken en kortparkeerplaatsen. Aan de zuidkant komt een groene inrichting.

Bestaande terreinhoogtes:

- Dirck Hoetweg 1.20 +NAP
- Parkeerterrein 0.80 +NAP
- Jan Wolkerssingel (trottoir) 1.80 +NAP
- Water 0.10- 0.20 +NAP

Nieuwe hoogtes:

- Maaiveld plangebied grenzend aan Jan Wolkerssingel 1.80 +NAP
- Maaiveld grenzend aan Dirck Hoetweg, oost en westzijde van de nieuwe bebouwing 0,80 +NAP of (deels) hoger.
- Bovenkant gebouwen max. 21.80 +NAP (20 meter boven maaiveld aan zijde Jan Wolkerssingel).
- Bovenkant aanbouwen aan Jan Wolkerssingelzijde max 7.00 +NAP en aan de Dirck Hoetzijde 11 +NAP

4.4 Mobiliteit

Door ingenieursadviesbureau Sweco en de gemeente Utrecht zijn meerdere onderzoeken verricht naar de ontsluiting van de woningen en voorzieningen in de toekomst. Ook is daarbij een parkeeronderzoek uitgevoerd. Voor zowel het verkeer als het parkeren zijn daarbij tellingen verricht.

Door SWECO is berekend dat de bouw van 50 woningen (een beperkt aantal van) 144 motorvoertuigen extra genereert.

In 2023 is het autoverkeer op de Jan Wolkerssingel afgenomen (t.o.v. 2019) tot ca. 1700 motorvoertuigen, dat zou betekenen dat er afgerond 1900 motorvoertuigen over de Jan Wolkerssingel gaan rijden.

In 2025 wordt in de wijk de Grauwaart betaald parkeren ingevoerd. Dit betekent een verdere afname van autoverkeer in de wijk (nu rijden er auto's door de wijk op zoek naar een gratis vrije parkeerplaats). Dit zijn bezoekers, maar vooral werknemers, van bedrijven in Leidsche Rijn centrum.

Jan Wolkerssingel

Uit de onderzoeken blijkt dat de hoeveelheid (extra) verkeer door de ontwikkeling zonder problemen kan worden verwerkt op de Jan Wolkerssingel. De toekomstige verkeersintensiteiten zijn daarin passend voor een woonstraat. Hierbij dient de ontsluiting van de kavel op de Jan Wolkerssingel wel te worden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie, waarbij sprake is van een matig (oprijd)zicht. We willen de huidige aansluiting van de ontsluitingsweg op de Dirck Hoetweg laten vervallen. De ontsluiting naar het bovenliggend wegennet verloopt dan louter via de bestaande kruispunten op (vooral) de Vleutensebaan (Belcampostraat) en de brug naar de Grauwaartsingel.

Parkeren

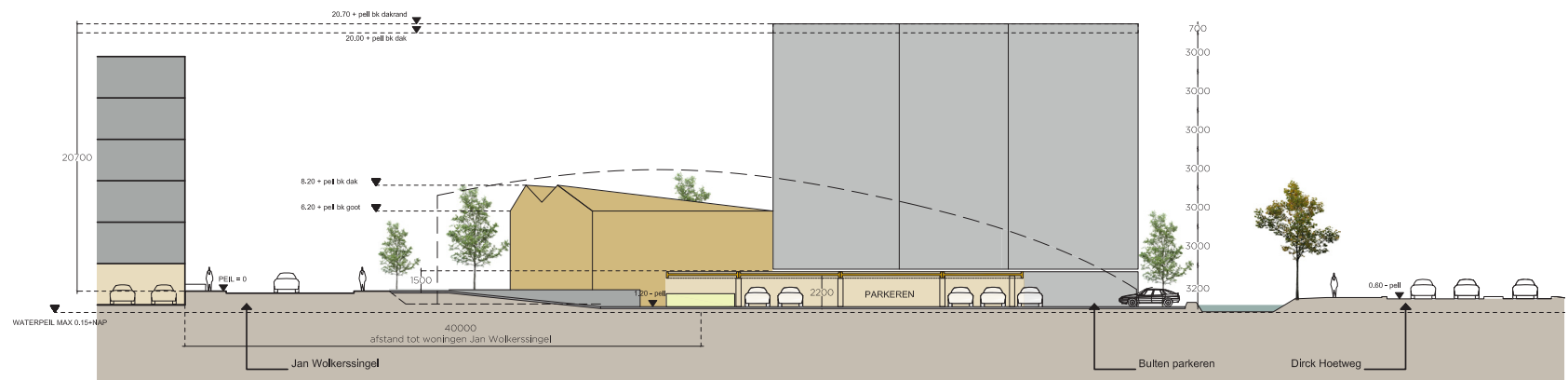
De ontwikkeling moet voldoen aan de parkeernormen zoals opgenomen in Parkeervisie Utrecht van 2021. Het plangebied is gelegen in C1 gebied. Op basis van een voorlopige aanname van het woningaantal en de woninggrootte en de vigerende parkeernormen van de gemeente Utrecht zijn voor de herontwikkeling 80 tot 133 parkeerplaatsen benodigd in de maatgevende avondperiode. De parkeerbehoefte voor het parkeren bij het kinderdagverblijf en de Fitness is hierbij inbegrepen. Een aantal van rond de 95 parkeerplaatsen is op de locatie in een verdiepte parkeerplaats inpasbaar. Uitgangspunt voor de parkeerberekeningen is dat de beschikbare parkeerplaatsen door zowel bewoners als bezoekers kunnen worden gebruikt.

aansluitende terrein of een gemeenschappelijke ruimte. Ten behoeve van de Fitness is enigszins maatwerk. Uitgaande van de CROW richtlijnen zouden hier minimaal 3 fietsparkeerplaatsen per 100 m² BVO moeten worden gerealiseerd.

Fietsparkeren

Voor wonen dient een niet gemeenschappelijke bergruimte van 5 m² per woning te worden gerealiseerd. Bij een woonfunctie met minder dan 50 m² gebruiksoppervlak, kan een gemeenschappelijke berging worden gerealiseerd met per woonfunctie een ruimte van 1,5 m². Deze bergruimte is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het

Afbeelding: Doorsnede voorlopig ontwerp van gebouw met parkeergarage



4.5 Openbare ruimte en groen

De groene inrichting van het oostelijke deel van de Jan Wolkerssingel stopt abrupt bij de Dirck Hoetweg 5. De ontwikkeling van deze locatie maakt het mogelijk om het overige deel van de Jan Wolkerssingel vergelijkbaar in te richten. Omdat de bestaande functies en de nieuwe woningen in de hoek van de Jan Wolkerssingel worden ontsloten en omdat er een parallel wandelpad kan worden gemaakt zal het beter aansluiten op de uitstraling van de blauw-groene zone.

Groene woonomgeving

De basis van het woningbouwplan is een sterke groenstructuur. De inrichting zal aansluiten op het landschappelijke beeld van de blauw-groene zone. Het beeld zal dan ook bestaan uit een losse opzet van bomen met (deels) bloemrijk hooiland. De noodzakelijke verharding wordt zoveel mogelijk beperkt. Het vrij liggende wandelpad langs de Jan Wolkerssingel wordt verlengd. Hierdoor ontstaat een doorgaande wandelroute die de groenbeleving van de doorgaande verbinding van de blauw-groene zone versterkt.

Bomen

Volgens de nota 'Bomenbeleid Utrecht 2009' moet worden omschreven hoe rekening wordt gehouden met het belang van de bomen. Volgens het gemeentelijk beleid (raadsbesluit september 27, 2018) geldt ook een 100% herplantplicht. Als verplanten of behouden niet mogelijk is, kan worden geëist dat op een andere manier groen wordt aangelegd door bijvoorbeeld zwaardere bomen of bosplantsoen, dak- of gevelgroen aan te planten ter compensatie.

Langs de Dirck Hoetweg staat een rij bomen. Ten behoeve van de ontsluitingsweg moeten daarvan twee of drie bomen worden gekapt. Aan de zuidkant worden bomen geplant zoals die verderop langs de Jan Wolkerssingel voorkomen, conform de herplantplicht en "herplant naar waarde". Aan de andere kanten van het terrein ontstaan plekken waar meerdere bomen geplant kunnen worden.

4.6 Water

Beleid

De gemeente Utrecht is bevoegd gezag voor de inzameling en het transport van afvalwater, het inzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast. Het actuele beleid hiervoor is vastgelegd in het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. De gemeente Utrecht stelt in 2021 de visies water & riolering en klimaatadaptatie vast. De eisen voor klimaatadaptatie hebben als doel de stad klimaatbestendig in te richten.

Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is bevoegd gezag voor waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterveiligheid. Het beleid en de regels van het waterschap zijn vastgelegd in o.a. de keur (www.hdsr.nl). Het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ligt vast in de Waterwet, Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016- 2021', Beleidsregels 2010 en de Keur 2019.

Ten aanzien van waterkwaliteit zijn regionaal en door het waterschap doelen vastgesteld. De waterkwaliteit en ecologie van het oppervlaktewater mag niet achteruit gaan ten gevolge van ruimtelijke ingrepen.

Klimaatadaptatie

Wateroverlast

De openbare ruimte en het hemelwatersysteem zijn zo vormgeven dat bij buien met een intensiteit tot en met 80mm in één uur, geen schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur.

Uitwerking:

- Dit betreft geen schade aan vitale infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, schade door instromend regenwater en geen gezond- en veiligheidsrisico's, zoals bijvoorbeeld door opdrijvende putdeksels.
- Dit wordt bij voorkeur gedaan door ruimte te creëren in het straatprofiel waarbij we verharding vervangen door laag gelegen groenpartijen. Maar ook het verlagen van het straatniveau zelf, het verhogen van stoepanden of het realiseren van overloopvoorzieningen naar bodem, aangrenzende groenstroken en/ of oppervlaktewater zijn goede manieren om dit te realiseren.
- Het drempelniveau wordt dusdanig hoog dat geen wateroverlast optreedt bij een bui van 80mm/uur.
- Vloerpeil van het pand moet minimaal 0,15m boven straatpeil liggen;
- Alleen als er geen ander alternatief is kiezen we voor vergroting van de hemelwaterriolering.
- Geen water op straat bij een bui van 20 mm/uur.

Droogte

Minimaal 90% neerslag wordt vastgehouden op de plek waar het valt en laten het infiltreren in de bodem. Gestreefd wordt naar het vasthouden van 100%. Het doel is om de sponswerking van de bodem optimaal te benutten en hiermee verdroging en overlast bij teveel aan neerslag tegen te gaan.

Watertoets HDSR

Gezien de omvang van onderhavig project is een watertoets traject met het waterschap HDSR op zijn plaats. Zie <https://www.hdsr.nl/werk/info-op-maat/gemeenten/watertoetsproces/watertoets/>. In de

watertoets zal onder andere de compensatieverplichting worden uitgewerkt.

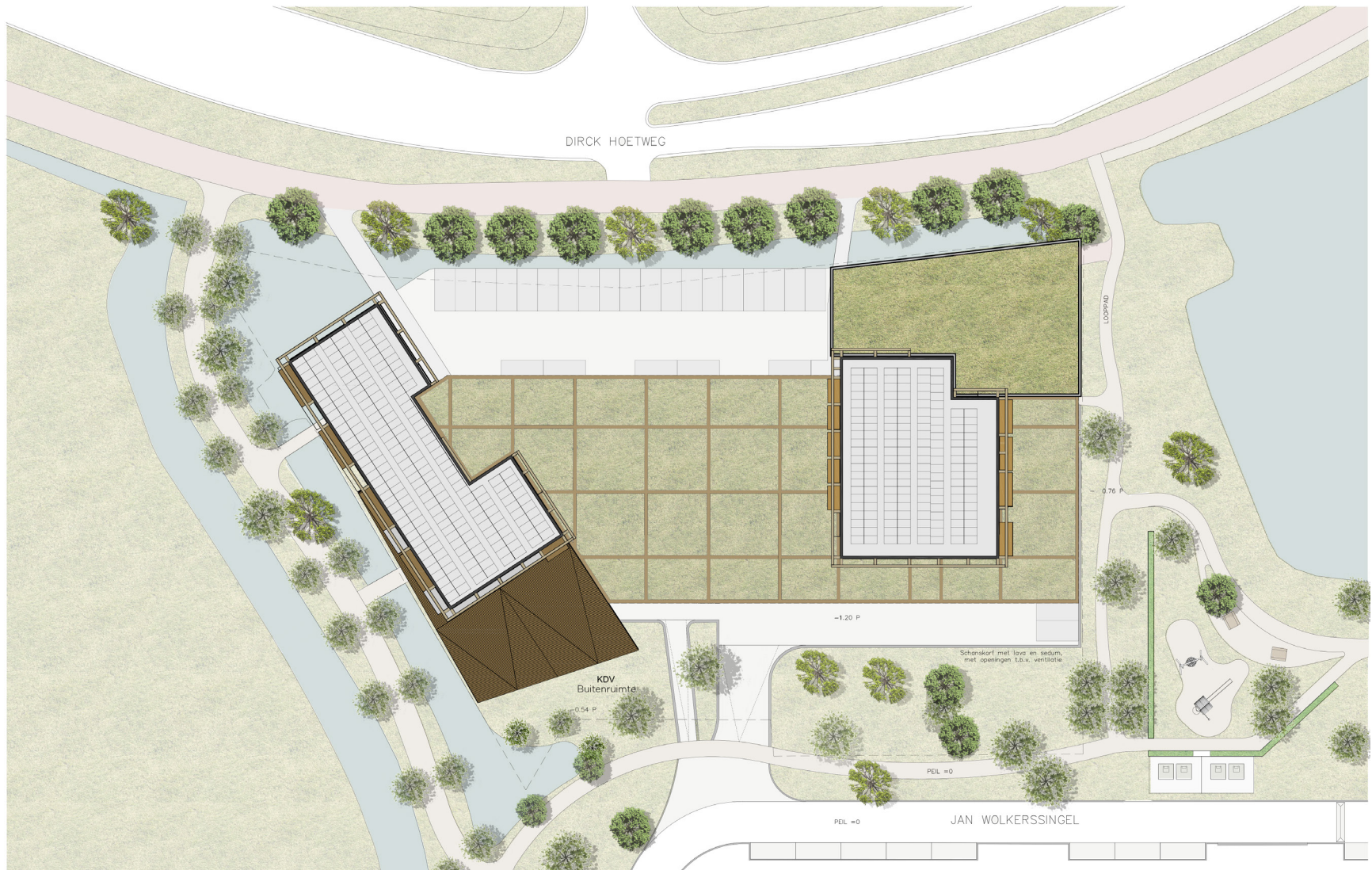
Compenseren aanleg verhard oppervlak of dempen oppervlaktewater Het waterschap HDSR is hiervoor bevoegd gezag. Bij ontwikkelingen binnen de bebouwde kom, waarbij de verharding met meer dan 500m² toeneemt, moet de toename van snel afstromende neerslag gecompenseerd worden door elders verharding weg te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

Uitwerking:

- De watercompensatieverplichting vindt in principe plaats binnen het plangebied. Hoeveel en de wijze waarop de compensatie plaatsvindt is afhankelijk van het ontwerp. Uitwerking i.o.m. HDSR.
- Gestreefd wordt de watercompensatie waar mogelijk te combineren met groen. Dit kan door aanleg groen/blauwe daken of bijvoorbeeld aanleg natuurvriendelijke oevers langs bestaande watergangen. De aanleg van natuurvriendelijke oevers geeft invulling aan het beleid t.a.v waterkwaliteit, groen, versterkt de positieve beleving en is landschappelijk van belang.
- Bij de combinatie van een groen dak met PV panelen, leidt dit over het algemeen tot een fractioneel hoger opwekkingsrendement van de PV panelen, wat de energievoorziening ten goede komt.
- Het dempen van watergangen is bespreekbaar, mits deze in hetzelfde peilgebied worden gecompenseerd. Uiteraard moet dan goed worden gekeken naar de lokale situatie van afvoer van de omliggende percelen. Tevens, als er sloten overblijven, moet wel een goede/ robuuste waterstructuur blijven bestaan, dus niet diverse losse stukjes sloot (al dan niet doodlopend).

37 - Bouwvelop Dirck Hoetweg 5, Leidsche Rijn

Afbeelding: impressie
openbare ruimte



5. Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidshinder

Geluid kan de kwaliteit van de leef- en woonomgeving beïnvloeden. Geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn onder meer wegverkeer, railverkeer en bedrijven/industrieterreinen. De regels en normen van de Omgevingswet zijn van toepassing bij het toedelen van nieuwe geluidgevoelige functies (zoals wonen, zorg en onderwijs) aan locaties in de nabijheid van genoemde geluidsbronnen. Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw binnen een zogeheten geluidaandachtsgebied altijd rekening met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat de Omgevingswet een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van de Omgevingswet hanteert twee soorten toetswaarden voor de hoeveelheid geluid: de standaardwaarde en de grenswaarde. Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (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 uitzonderingen.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan na onderzoek en afweging van geluidbeperkende maatregelen. Verder gelden er vanuit het lokale geluidbeleid (Beleidsnota Geluid en Trillingen 2024) aanvullende eisen, Utrechtse grenswaarden en compenserende voorwaarden. Er moet per geluidbronsoort een gevel aanwezig zijn met een geluidbelasting die niet boven de standaardwaarde uitkomt:

de geluidluwe gevel. Er liggen voldoende verblijfsruimten aan de geluidluwe gevel; bij voorkeur de slaapkamer(s). Een buitenruimte moet aan een gevel liggen waarvan de geluidbelasting maximaal 5 dB hoger mag zijn dan die van de geluidluwe gevel.

Plansituatie

Het plangebied ligt binnen het geluidaandachtsgebied van de rijkswegen en die van het hoofdspoor (bron: Centrale Voorziening GeluidGegevens).



De omvang van het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen is geregeld in artikel 17.5 van de Omgevingsregeling (overgangsrecht).

- voor een weg bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt: 200 m;
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 m.

De locatie ligt binnen 100 meter van de Dirck Hoetweg, Jan Wolkerssingel, Vleutensebaan en de Graauwaartsingel en daarmee binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen. Van belang zijn alle wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal (zal medio 2025 worden verhoogd tot 2.500 mvt/etm). In deze situatie kan ook de Belcampostraat nog akoestisch van belang zijn.

De locatie ligt niet binnen het aandachtsgebied (onder overgangsrecht de geluidszone) van een industrieterrein.

In onderstaande tabel zijn voor deze situatie de standaardwaarden en (Utrechtse) grenswaarden opgenomen.

Geluidbronsort	Standaardwaarde (5.78t Bkl)	Grenswaarde (5.7u Bkl)
Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen	53 L _{den}	63 L _{den}
Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}	55 L _{den}

Vanuit gezondheidsperspectief geldt er aanvullend een ambitie om niet boven de 63 dB uit te komen.

Ten behoeve van dit project is een indicatief akoestisch onderzoek verricht naar de toekomstige geluidbelasting. Uit de berekeningen volgt dat de geldende standaardwaarde voor de rijkswegen niet zal worden overschreden. Dat geldt echter niet voor de gemeentelijke wegen en het spoor. Het geluid van bedraagt respectievelijk maximaal 62 en 61 dB en daarom zal er extra aandacht nodig zijn voor het realiseren van een geluidluwe gevel én de indeling van de woning (voldoende verblijfsruimten aan de luwe gevel). Onderstaande figuren geven per locatie de hoogst berekende waarde weer.

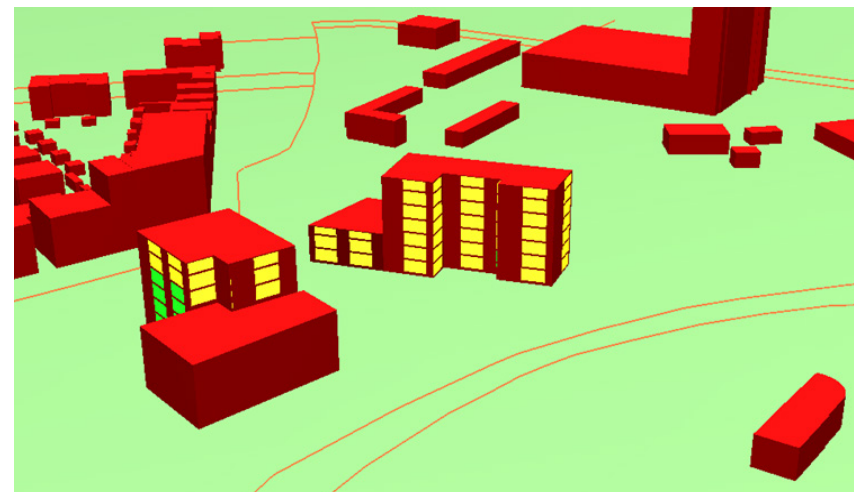
Figuren op de volgende pagina (linkerkant) geven een 3D-impressie van de berekende waarden. Groen betekent dat er wordt voldaan aan de standaardwaarde; geel is daarboven. Daarnaast zal het gezamenlijk geluid moeten worden bepaald hetgeen van belang is voor het bepalen van de benodigde geluidwering van de gevels om te kunnen voldoen aan de grenswaarde voor de binnenwaarde van 33 dB. Het gezamenlijk geluid op de gevel is het totale geluid van de verschillende geluidbronnen op die gevel. Het geluid van de betrokken geluidbronnen wordt ongewogen bij elkaar opgeteld, zonder correcties voor verschillen in hinderlijkheid. Het gezamenlijk geluid dient in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden vastgelegd.

40 - Bouwenvelop Dirck Hoetweg 5, Leidsche Rijn

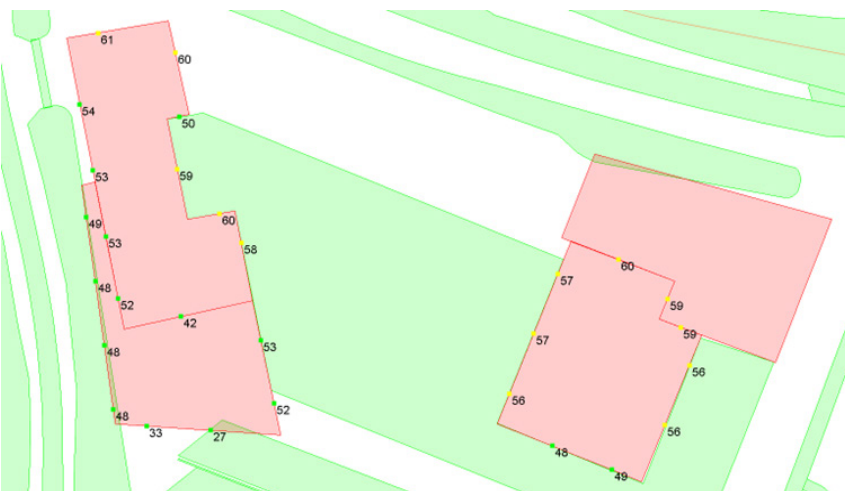
Afbeelding rechts:
Hoogste waarde geluid
gemeentelijke wegen



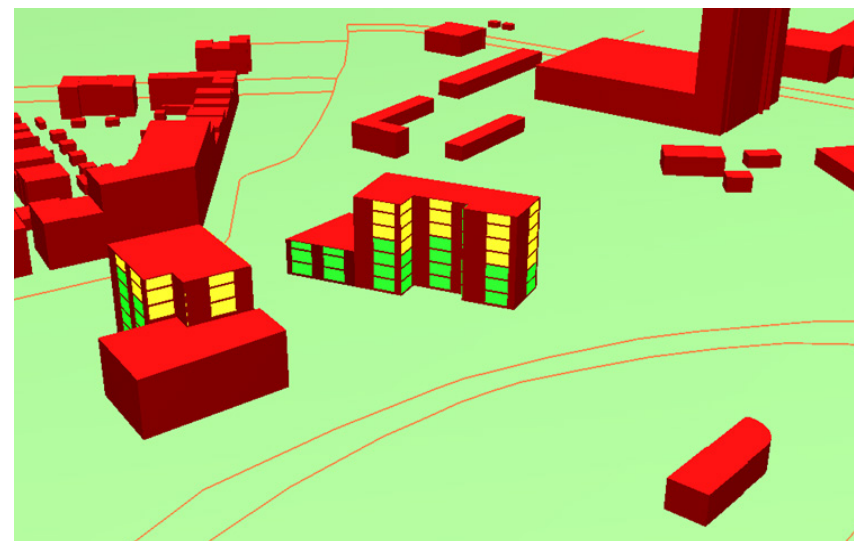
Afbeelding links: Waarde
geluid gemeentelijke
wegen



Afbeelding rechts:
Hoogste waarde geluid
spoor



Afbeelding links: Waarde
geluid spoor



5.2 Luchtkwaliteit

In de Nota Gezondheid voor iedereen is vastgesteld dat de gemeente geen nieuwbouw van voorzieningen bestemd langs drukke wegen voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor luchtverontreiniging (ouderen, mensen met een zwakke gezondheid (luchtweg- of hart/ vaataandoening of suikerziekte) en kinderen van 0-18 jaar). Het gaat in de praktijk om scholen, kinderopvang en woon(zorg)voorzieningen. De reden hiervoor is dat bij langdurige blootstelling aan luchtverontreiniging iedereen, dus ook gezonde volwassenen, een risico loopt. Kinderen zijn extra gevoelig voor de effecten van luchtverontreiniging. Ten opzichte van volwassenen zijn kinderen extra kwetsbaar voor luchtverontreiniging omdat zij o.a. relatief veel lucht inademen (in verhouding tot hun lichaamsgewicht); kleinere longen en luchtwegen hebben; luchtwegen en longblaasjes hebben die nog in ontwikkeling zijn en vaker astma en acute lucht- weginfecties hebben.

Er treden aanzienlijke verschillen in luchtverontreiniging op korte afstand van drukke wegen. Stoffen die direct door het verkeer worden uitgestoten, dalen snel met toenemende afstand van de weg. Door afstand te nemen van de weg zal de blootstelling fors verminderen. De concentratie wordt voor een groot deel bepaald door het aantal vervoertuigen op de weg. Epidemiologische studies laten zien dat mensen die langdurig dicht in de buurt van drukke wegen verblijven een groter risico hebben op negatieve gezondheidseffecten.

Om gezondheidseffecten van luchtverontreiniging te voorkomen, zouden bestemmingen waar mensen langere tijd verblijven niet in de buurt van drukke wegen gebouwd moeten worden. Waarbij extra kwetsbare groepen zoals kinderen prioriteit krijgen.

De gehanteerde grens is dat nieuwbouw ten behoeve van deze voorzieningen niet (realiseren) binnen 50 meter van een drukke binnenstedelijke weg (>10.000 motorvoertuigen/etmaal) of binnen 300 meter van een autosnelweg gerealiseerd wordt. De Dirck Hoetweg valt

in de huidige situatie op basis van tellingen net onder deze grens (9.863 motorvoertuigen/etmaal in week 44, 2019). Volgens het prognosemodel VRU3.4 groeit dit aantal echter naar 13.000 motorvoertuigen/etmaal zien in het jaar 2030.

Voor bestaande voorzieningen die renovatie, aanbouw of vervangende nieuwbouw nodig hebben, al dan niet met een bestemmingsplanwijziging, onderzoekt de gemeente, in goed overleg met de vertegenwoordigers van de voorziening, of er een verbeteringen van de bestaande situatie mogelijk is. Bij de hertonwikkeling wordt de buitenspeelplaats verder van de Dirck hoetweg gerealiseerd waardoor het een verbetering betreft.

Vanwege bovenstaande redenen wordt geadviseerd om:

- Het kinderdagverblijf niet te bouwen in de eerstelijns bebouwing binnen 50 meter van de Dirck Hoetweg.
- Wanneer dit niet geheel mogelijk blijkt te zijn, tussenliggende bebouwing te realiseren zodat het kinderdagverblijf niet in de eerstelijns bebouwing ligt vanaf de Dirck Hoetweg
- Aanvullende maatregelen in het gebouw te treffen indien bovenstaande punten niet volledig te realiseren zijn.
- De woningen die binnen 50 meter van de Dirck Hoetweg gebouwd worden, krijgen een ventilatiesysteem waarbij de inlaat wordt gerealiseerd aan de 'schone zijde' van het gebouw. Dit is de zijde die het meest ver weg is van de Dirck Hoetweg.

Het eerste advies kan niet worden overgenomen omdat het niet bou- wen binnen de 50 meter lijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is omdat het dan een gebouw wordt pal aan de Jan Wolkerssingel en daarmee het gewenste groene beeld niet wordt gerealiseerd.

Tussenliggende bebouwing is wel mogelijk door dicht bij de Dirck Hoetweg bergingen en enkele woningen te bouwen, met daarachter het kinderdagverblijf. Verder zijn een aantal aanvullende maatregelen mogelijk.

Aan de hand van een concreet bouwplan kunnen de voorgestelde maatregelen worden beoordeeld. De buitenruimte van het kinderdagverblijf wordt buiten de 50 meter lijn gerealiseerd.

Stikstofdepositie

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat achteruit. Om deze te beschermen zijn in Nederland ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een Europese beschermingsstatus. Bij een bouwenvelop of bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente, geldt er in principe een aanhaakplicht (artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht) voor de Wet natuurbescherming (Wnb). Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000).

Voor aanvragen waarbij op voorhand duidelijk is dat een Wnb-vergunning noodzakelijk is, is het loskoppelen van beide vergunningentrajecten toegestaan, zolang deze keuze is gemaakt vóór indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Alleen wanneer met een berekening met AERIUS Calculator wordt aangetoond dat er op voorhand geen significante bijdrage (In de resultaat pdf wordt dit gepresenteerd als "geen resultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar") is van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een Wnb-vergunning niet van toepassing. Als er stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt wordt in het kader van een Wnb-vergunning eerst een voortoets uitgevoerd. Het project kan alsnog worden vergund als er geen significante negatieve effecten zijn in Natura 2000-gebieden of als de verslechtering van de stikstofdepositie optreedt op hectares, waarin de Kritische Depositiewaarde niet wordt overschreden. Indien in de voortoets niet kan worden uitgesloten dat er geen significante effecten optreden is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek.

Extern salderen, mitigatie of een ADC-toets zijn altijd onderdeel van een Passende Beoordeling. Door adviesbureau Search is in november 2019 een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. De stikstofdepositie in zowel voor de plansituatie als voor de aanlegfase inzichtelijk gemaakt.

De geplande ruimtelijke ontwikkeling heeft mogelijk een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het Natura2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen" door stikstofdepositie. Het uitvoeren van een AERIUS-berekening is noodzakelijk. De kernkwaliteiten van de NNN worden niet aangetast door de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

5.3 Omgevingsveiligheid

Het werken met, de opslag van en het transport van gevaarlijke stoffen leiden tot veiligheidsrisico's voor omwonenden, bedrijven en passanten. Om deze risico's te beheersen worden, voor zover relevant, in ruimtelijke plannen de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risico veroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en waterwegen.

De relevante transportassen liggen alle op grote afstand van het plan- gebied. Voor de A2 is dat ca. 430 meter; deze afstand is te groot om van invloed te zijn op het plangebied. Andere relevante Basisnet-transportassen liggen alle op zeer grote afstand (meer dan een kilometer) van het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig. De spoorlijn Utrecht – Harmelen bevindt zich op ca. 100 meter van het plangebied. De spoorlijn maakt geen deel uit van het basisnet. Nadere beschouwing is daarom niet nodig.

Lokale transport ten behoeve van bevoorrading van bedrijven vindt niet plaats. Dit transport wordt eventueel mogelijk gemaakt door middel van ontheffingen. Voor 2019 zijn geen (voor het plangebied relevante) ontheffingen aangevraagd of verleend. Nadere beschouwing is niet nodig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Nadere beschouwing is niet nodig. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanwege externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor het herontwikkelen van deze locatie.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid hebben als doel om een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Meestal moet een bepaalde afstand worden aangehouden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.
- Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd.

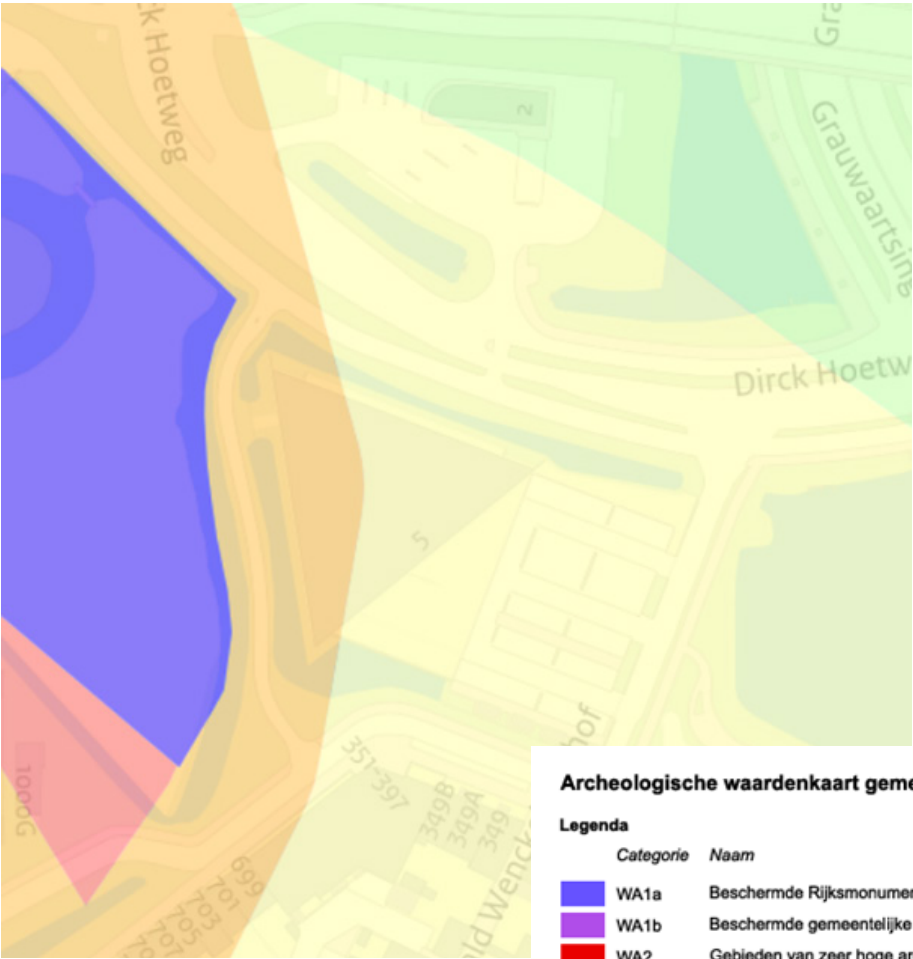
Bedrijven in de omgeving kunnen hinder (in de vorm van geluidshinder, geurhinder, stofhinder of veiligheidsrisico's) opleveren voor de ontwikkeling. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. In het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven die van invloed zijn op het plangebied. Vanuit bedrijven en milieuzonering gezien zijn er geen belemmeringen voor de nieuw toe te voegen functies.

De functies fitness en kinderdagverblijf blijven gehandhaafd. Beide functies hebben een verkeersaantrekkende werking en geluid speelt hierbij een rol. In het kader van een goede evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet ook de buitenruimte meegenomen worden in een onderzoek naar geluid.

5.5 Geurhinder

Het algemene uitgangspunt van geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Voor bepaalde bedrijven is in de Wet milieubeheer met een richtwaarde aangegeven hoeveel geur (uitgedrukt in geureenheden/m³) acceptabel is in de omgeving van bedrijven/inrichtingen. Dit geldt voor bestaande woningen en voor nieuwe woningen. Daarnaast komen en rijksregels voor milieu in het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving).

Afbeelding:
Uitsnede plangebied
archeologische
waardenkaart gemeente
Utrecht met legenda
(2023). Het plangebied
ligt binnen de gebieden
WA4 en WA5.



Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

Categorie	Naam	Vergunningsplichtige bodemingrepen
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader en beleid

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet 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. Wetgeving bepaalt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Het archeologische beleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in het CHW Bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht (2023) en bijbehorende Archeologische Waardenkaart (2023). De regels en de waardenkaart worden eind 2024 overgenomen in het Omgevingsplan (Omgevingswet). In het Omgevingsplan worden regels opgenomen (Gebiedsaanduiding 'Overige zone-archeologische verwachting'), waaraan een vergunningstelsel (omgevingsvergunning) is gekoppeld ter bescherming van het archeologisch erfgoed. Op de archeologische waardenkaart is met kleuraanduidingen aangegeven waar archeologische resten aanwezig zijn of verwacht kunnen worden en bij welke bodemingrepen (oppervlakte en diepte) een vergunning van toepassing is.

Het plangebied ligt op de archeologische waardenkaart (2023) in een gebied van een hoge archeologische verwachting (WA4; vergunningplicht bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m2 en dieper reiken dan 30 cm -mv.) en middelhoge archeologische verwachting (WA5; vergunningplicht bij bodemingrepen die groter zijn dan 500m2 en die dieper reiken dan 30 -mv. Door de aanleg van de halfverdiepte parkeerterrein zullen de vrijstellingsgrenzen ruimschoots worden overschreden.

Aan de vergunning kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden. Bij de aanvraag van de vergunning dient een deskundigenrapport te worden overlegd dat goedgekeurd is door het bevoegd gezag. Ontwikkelplannen worden getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving. Eventuele wijzigingen in beleid en/of vergunningstelsel zijn dan ook voorbehouden.

Archeologische verwachting

Er zijn geen archeologische rijksmonumenten in het plangebied aanwezig. Ten westen van het plangebied ligt wel het archeologisch rijksmonument 46100, het terrein met de resten van de Middeleeuwse versterkte huis 'De Hoet'.

De archeologische verwachting op de archeologische waardenkaart is gebaseerd op diverse bronnen, waaronder archeologisch onderzoek (ook in de directe omgeving), landschapsonderzoek en historische bronnen. De archeologische verwachting WA4 is gebaseerd op de ligging van een Middeleeuwse restgeul en de verwachting WA5 op het voorkomen van een stroomgordellandschap. Hier kunnen met name sporen uit de IJzertijd / Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen worden aangetroffen.

Het is op dit moment niet bekend op welke wijze en diepte het huidige gebouw is gefundeerd. De nieuwbouw zal in ieder geval zorgen voor ingrijpende bodemroering zowel qua diepte als oppervlakte.

Archeologisch onderzoek

Binnen het plangebied heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

Aandachtspunten

- Het advies is om in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg met het bevoegd gezag archeologie (gemeente Utrecht) te bepalen of en welk archeologisch onderzoek noodzakelijk is en hoe dit kan/moet worden uitgevoerd.
- Uitgangspunt is dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard blijven. Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door planaanpassing of archeologievriendelijk bouwen. Indien archeologische waarden niet in situ behouden kunnen worden is ex situ behoud door middel van archeologisch onderzoek mogelijk.
- Voor de voorgenomen ontwikkeling is een omgevingsvergunning vereist. Een archeologisch vooronderzoek (bureau- en/of booronderzoek) geldt daarbij als indieningsvereiste. Dit onderzoek kan, afhankelijk van de resultaten, gevolgd moeten worden door een proefsleuvenonderzoek. Vervolgens kunnen, indien van toepassing, voorwaarden in de vergunning worden opgenomen ten aanzien van archeologisch onderzoek. Dit onderzoek bestaat dan uit een opgraving, mogelijk in de vorm van een archeologische begeleiding.
- Het zichtbaar maken van eventuele archeologische waarden in de openbare ruimte is een mooie ruimtelijke en cultuurhistorische kans.

Start archeologisch onderzoek: bureauonderzoek en booronderzoek

Omdat de voorgenomen plannen de vrijstellingsgrenzen overschrijden, is een archeologisch onderzoek nodig voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

De eerste stap hierbij is een archeologisch bureauonderzoek, gecombineerd met verkennende boringen. De waarden en verwachtingen kunnen dan nog beter worden gespecificeerd. Ook kunnen de al bekende verstoringen en eventuele ophogingen in kaart worden gebracht.

Op basis van het bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek, wordt in relatie met de geplande bodemingrepen bepaald of, en in welke vorm archeologisch vervolgonderzoek nodig is. Hierna kan archeologisch onderzoek eventueel nog nodig zijn in de vorm van proefsleuven of een opgraving, al dan niet als begeleiding van de werkzaamheden.

Aanbevolen wordt om één bureauonderzoek met verkennende boringen voor het gehele plangebied uit te laten voeren, en niet in deelgebieden. Dat geeft het beste archeologische overzicht en is het meest efficiënt. In het bureauonderzoek kan per zone/ontwikkelaar een advies worden opgenomen over de wijze van eventueel vervolgonderzoek.

Eisen aan archeologische onderzoeken

Alle archeologische onderzoeken dienen uitgevoerd te worden door een gecertificeerd archeologisch bedrijf en moeten voldoen aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en de richtlijnen voor archeologisch onderzoek van de gemeente Utrecht. Voorafgaand aan een mogelijk booronderzoek dient een Plan van Aanpak te worden opgesteld dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag (afdeling Erfgoed (archeologie), gemeente Utrecht). Voorafgaand aan een proefsleuvenonderzoek en/of opgraving dient een Programma van Eisen en een Plan van Aanpak te worden opgesteld, dat ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

5.7 Bodemkwaliteit

Om te bepalen of het terrein geschikt is voor het toekomstig gebruik moet er inzicht zijn in de bodemkwaliteit.

Het bodembeleid van de gemeente Utrecht gaat uit van:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen.
- Bij graafwerkzaamheden of (nieuw)bouw op gevallen van bodemverontreiniging zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Tevens is sanering nodig als er sprake is van risico's voor de volksgezondheid en het milieu.
- Bij hergebruik van grond gelden de (toepassings-)eisen uit de Nota bodembeheer 2017-2027.
- Bij grondwateronttrekkingen voor bouw of bodemenergie moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen. Door ligging in de zogenaamde dynamische zone kan aansluiting worden gezocht bij het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer. Er geldt een dieptebeperving tot circa 50 m.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door SGS Search (november 2019).

Het doel van een vooronderzoek is het verzamelen van inzichten over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese “niet verdachte locatie” strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld voor wat betreft de voorgenomen nieuwbouw.

5.8 Water

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft over de ontwikkeling advies uitgebracht. De meeste aanbevelingen worden in deze bouwenvelop overgenomen. Daarnaast vraagt het Hoogheemraadschap om een concept waterparagraaf op te stellen en deze aan het waterschap voor te leggen.

Watersysteem

Het plangebied ligt in een peilgebied met een flexibel waterpeil tussen + 0,15 en + 0,00 NAP. De voormalige Rijnloop op den Hoet is een primaire watergang. De sloten op de locatie behoren tot het tertiaire watersysteem. De voorgestelde dempingen in het tertiaire watersysteem dienen 1 op 1 te worden gecompenseerd in open water. De bestaande sloot aan de noordkant wordt gehandhaafd en verbreed. De bebouwing komt aan de zuidkant in het water te staan. De sloot aan de zuidkant wordt korter. De sloot langs de westkant langs het fietspad wordt vrijwel niet aangepast. De bebouwing komt in het water te staan. De oevers worden zoveel mogelijk natuurvriendelijk ingericht.

Omgang hemelwater en waterkwaliteit

Het hemelwater wordt zichtbaar afgevoerd, dus bovengronds via open goten. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen worden geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) toegepast. Op de toekomstige daken zijn geen installaties voorzien die het vervuilingrisico verhogen.

Circa 50% van de nieuwbouwontwikkeling bestaat straks uit verharde bebouwing. Er wordt zoveel mogelijk waterdoorlatende verharding toegepast en er worden infiltratievoorzieningen geplaatst.

Riolering en Grondwater

Het vuil water dient te worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel, conform het gemeentelijk beleid. Vanwege de grondwaterstand wordt door Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden geadviseerd om rekening te houden met voldoende drooglegging (minimaal 1 meter) en ontwateringsdiepte. Tijdelijke grondwateronttrekkingen zullen worden opgenomen in de waterparagraaf.

5.9 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De initiatiefnemer dient alvorens te beginnen met sloop, bouw, verbouw of veranderingen in de terreininrichting door onderzoek vast te stellen of er op of nabij het plangebied beschermde dieren en planten aanwezig zijn en of voor de werkzaamheden een ontheffing nodig is. Een van de belangrijkste criteria is of de functionaliteit van het leefgebied van beschermde soorten door het plan wordt aangetast. Er kunnen maatregelen worden genomen waardoor negatieve effecten voor de beschermde soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt. Aan de hand van de resultaten van een door SGS Search uitgevoerde quickscan natuurtoets kan de volgende conclusie worden getrokken:

In november 2019 is door SGS Search een quickscan natuurtoets uitgevoerd.

Daaruit is gebleken dat dat voor de geplande ruimtelijke ontwikkelingen aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is. Er moet bij de werkzaamheden wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels, grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen. De werkwijze dient in een ecologisch werkprotocol vastgelegd te worden. Werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen (globaal tussen 15 maart –15 juli) worden uitgevoerd of ruim voor aanvang van het broedseizoen gestart worden.

Beschermde natuurgebieden:

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk (NNN).

De kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen worden niet aangetast door de geplande inrichting. Er hoeft geen verdere toetsing uitgevoerd te worden.

Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' en overige Natura 2000-gebieden worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen en ontwikkelingsopgaven door directe verstoringsfactoren verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringsfactoren zijn op voorhand uit te sluiten, met uitzondering van stikstofdepositie. Het uitvoeren van een AERIUS- berekening is noodzakelijk. Voor beschermde flora en fauna is aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk.

5.10 Bomen

Uit de bomeninventarisatie van SGS Search blijkt dat in het plangebied geen oude, waardevolle bomen aanwezig zijn. Het soortenspectrum beperkt zich tot zwarte els en wilg. De oudste bomen zijn vermoedelijk zo'n 20 jaar. Zowel zwarte els als wilg zijn snel groeiende soorten die snel regenereren na snoei. Beide soorten groeien optimaal op locaties met hoge grondwaterstanden. De bomen die verwijderd worden zullen her-plant worden en anders wordt het aantal te verwijderen bomen gecompenseerd met nieuw te planten bomen. Er wordt vervolgens rekening gehouden met een gepaste biodiversiteit.

5.11 Kwaliteit van de leefomgeving

Een belangrijk aspect dat de leefbaarheid van een plan mede bepaalt, maar waar geen of onvoldoende wettelijke normen voor zijn, is de kwaliteit in/van de (semi-)openbare ruimte. De belevingskwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door een viertal milieuthema's: zon en schaduw, windhinder, luchtkwaliteit en geluidshinder. Grootschalige bouw heeft invloed op het toetreden van zon en op het windklimaat in de openbare ruimte. Verkeer en bedrijvigheid hebben invloed op de lucht- en geluidskwaliteit. Inzicht in die factoren van de kavel kan de wenselijkheid van de opzet van de nieuwe schaalgrootte van de bebouwing beïnvloeden. Afhankelijk van de beoogde functies in de openbare ruimte binnen het plangebied is een zekere milieukwaliteit in die openbare ruimte nodig. Inzicht in de kwaliteit kan dus de keuze voor het soort gebruik van (een deel van) die ruimte verblijfskwaliteit bepalen.

Zon en schaduw

Schaduw kan een probleem vormen bij gestapelde bouw. Hoe meer gestapelde bouw er komt, hoe groter de delen van de openbare ruimte die in de schaduw komen te liggen. De kwaliteitsbeleving neemt af naarmate er minder zon aanwezig is op een bepaalde plek. Het aantal zonuren is van invloed op het gewenste kwaliteitsniveau voor het verblijven in de openbare ruimte, met name op pleinen of andere ruimtes waar mensen langer verblijven (terrassen).

Windhinder

Windhinder kan een probleem vormen bij gestapelde bouw. Hoe meer gestapelde bouw, hoe meer kans op een ongewenst windklimaat. Het aspect windhinder speelt bij gebouwen die hoger zijn dan 30 meter en is derhalve voor deze ontwikkeling niet aan de orde.

VN-verdrag handicap/ toegankelijkheid

Utrecht wil een stad zijn die toegankelijk is voor iedereen. Utrecht werkt sinds 2007 aan die toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu met het VN-verdrag handicap. Dit verdrag is in 2016 vastgesteld. Inmiddels is het Handboek Openbare Ruimte (HOR) 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.

5.12 Gezondheid

Vanuit gezondheidskundig oogpunt zijn op deze locatie de volgende aspecten van belang: het beschermen tegen negatieve milieufactoren (lucht, geluid) van de Dirck Hoetweg, vergroenen, het stimuleren van spelen, bewegen en ontmoeten. De volgende onderdelen van het plan dragen daaraan bij:

Luchtkwaliteit

De normen van de Wet Luchtkwaliteit gelden ook voor de openbare ruimte. Die normen geven een minimaal te handhaven kwaliteit aan. De luchtverontreiniging is afhankelijk van de directe aanwezigheid van uitlaatgassen van verkeer en de achtergrondconcentratie van luchtverontreiniging. Op basis van de mate van luchtverontreiniging zal het soort gebruik van de openbare ruimte hierop aangepast kunnen worden.

Geluidshinder

Voor de geluidskwaliteit in de openbare ruimte gelden geen wettelijke regels, maar voor een goede kwaliteit van de leefomgeving is het verstandig wel maximale niveaus te beogen. Geluidsoverlast is van invloed op het gewenste kwaliteitsniveau voor het verblijven in de openbare ruimte. Er zal dus rekening gehouden moeten worden met het soort gebruik in relatie met de hoeveelheid lawaai op een bepaalde plaats. De spraakverstaanbaarheid is gebruikt als uitgangspunt voor de te kiezen toegestane geluidsniveaus. De nieuwe woningen komen tegenover bestaande woningen en de bebouwing wordt hoger dan de bestaande bebouwing. Daardoor verandert de ruimtelijke situatie. De nieuwbouw komt op ongeveer 40 meter van de bestaande woningen en vormt geen bebouwingswand, maar bestaat uit losse gebouwen. De gekozen afstand waarborgt de privacy, conform de richtlijnen, van de bestaande bewoners. De gekozen verkavelingsopzet zorgt voor een transparant beeld met veel groen.

In de nieuwe situatie wordt het kinderdagverblijf incl. buitenruimte verder weg van de Dirck Hoetweg geplaatst (buiten 50 meter grens uit gezondheidsnota). Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De woningen dienen ook beschermd te worden, hiervoor zijn mogelijk extra maatregelen nodig.

Groen

Groen werkt op verschillende manieren bevorderlijk voor de gezondheid. Het bevordert het algeheel welbevinden, vermindert stress en stimuleert bewegen en ontmoeting. Het toevoegen van woningen moet daarom bijdragen aan een aantrekkelijk woonklimaat voor de buurt als geheel. Het plan om het gebied verder te vergroenen draagt daaraan bij. Aandacht voor specifiek toevoegen van toegankelijk verblijfsgroen is daarbij belangrijk.

Ondersteunen gezonde leefgewoonte

Het toevoegen van een wandelpad en fietspad stimuleert bewegen. Nabij het plangebied ligt basisschool de Oase. In het plan ligt een kinderdagverblijf. Bij de ontwikkeling van het project en de (her)inrichting van de openbare ruimte moet ermee rekening worden gehouden dat deze voorzieningen goed en veilig bereikbaar zijn voor kinderen en ouders.

Versterken sociale kracht

Een groene en aantrekkelijk ingerichte buitenruimte stimuleert ontmoeting. De voorgestelde groene woonomgeving leent zich daar goed voor, mits het ook om verblijfsgroen gaat en niet enkel kijkgroen of groen om doorheen te wandelen/fietsen. Aanbevolen wordt aan te sluiten op specifieke wensen van toekomstige en aanwezige bewoners.

5.13 Duurzaamheid

Het gemeentebestuur stelt hoge duurzaamheids- en milieueisen aan de bebouwde omgeving met als doel een gezond stedelijk leven voor iedereen, nu en in de toekomst. De hoofdthema's van duurzaamheid zijn de energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie en diervriendelijk bouwen. De milieuthema's zijn onder te verdelen in geluid, lucht, bedrijven en milieuzonering, geur, flora & fauna, bodemkwaliteit en kwaliteit van de leefomgeving.

Al deze thema's stellen eisen aan de ruimtelijke indeling en gebouwen. Gevraagd wordt om een integrale visie op duurzaamheid voor het gebied, met expliciete aandacht voor energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie en diervriendelijk bouwen. In deze visie dient men tevens aan te geven welke risico's men ziet die succesvolle implementatie belemmeren en hoe die risico's geminimaliseerd kunnen worden.

Onderstaande thema's geven een overzicht van de aandachtspunten en minimale eisen die in de duurzaamheidsvisie terug zullen moeten komen. Deze zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Strategie Utrecht, het Utrechtse coalitieakkoord 2022-2026, Warmtevisie Utrecht en de moties "Utrecht bouwt BENG" en "Circulair bouwen".

Algemene duurzaamheid

In het startdocument is aangegeven dat gevraagd wordt om een minimale GPR-gebouw score van 8,0 over de vijf aspecten. Met de GPR-gebouw (afgekort: GPR) score wordt middels vijf thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) een waarde gegeven aan de algemene duurzaamheid van een bouwontwikkeling. Door het gebruik van een instrument kunnen de keuzes van de ontwikkelaar ten aanzien van dit onderwerp worden verantwoord en onderbouwd in de aanvraag voor Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Energie

Energieneutraliteit is één van de kernwaarden van de duurzaamheidsambities van het Utrechts college. Energie vormt dan ook een belangrijk onderdeel van de duurzaamheidsvisie. Hierbij gelden er een aantal randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden, maar wordt ook nadrukkelijk gekeken naar de diversiteit in energie(terugwinnings)bronnen, stroom- en warmtebuffering en positieve gedragsbeïnvloeding. Het gebouw zal gebouwd worden

volgens BENG en aardgasvrij. Voor het gebouw wordt gestreefd naar BENG 1 van 50 kWh/m².jr of lager.

Naast het installatieconcept met als uitgangspunt gasloos bouwen, zal rekening worden gehouden met het toepassen van extra goede isolatiematerialen, het gebruik van zonne-energie en een warmte- en koudeopslag in combinatie met dubbel of zelfs triple-glas. Voor de woningen is vloerverwarming het uitgangspunt, in combinatie met een WTW-unit. In het gebouw zal verder een collectieve lucht/water warmtepomp worden toegepast, welke het gebouw energiezuinig en op lage temperatuur zal verwarmen.

Initiatiefnemer heeft aangegeven in te willen zetten op hergebruik van bouwstoffen, onder andere: staal, glas, inbouwpakket en installaties uit het bestaande gebouw. Het slopen van de bestaande bouw zal worden vervangen door demonteren. Hiervoor zal onder meer de slim-slopen tool worden toegepast. Zo zal er worden gekeken naar welke materialen voor het eigen project te hergebruiken zijn dan wel voor andere projecten (partijen) de materialen te hergebruiken zijn. Onder meer de staalconstructie van de nieuwbouw biedt kansen om te hergebruiken.

Voor de nieuwbouw wordt ook rekening gehouden met circulariteit. Zo worden de woningen zo ontwikkeld dat ze goed te demonteren zijn en voorzien van een materialen paspoort of een circulariteitsprestatieberekening via de tool CPG waarbij een rapportcijfer wordt gegeven van de mate van circulair bouwen. Op die manier kan er potentieel in de verre toekomst dus nog worden gekeken of deze materialen hergebruikt kunnen worden.

Het is van belang om zoveel mogelijk vernieuwbare grondstoffen zoals bijvoorbeeld hout, toe te passen en daarbij het beperken van beton- en steenachtige constructies. In de gevel wordt hout als natuurlijk en hernieuwbare grondstof toegepast en de parkeervoorziening zal deels worden gebouwd met gerecycled beton.

Klimaatadaptatie

Hemelwater wordt op het te ontwikkelen terrein niet rechtstreeks afgevoerd naar het HWA riool. In het plangebied wordt het regenwater opgevangen.

Tussen de ontwikkeling en de Jan Wolkersingel wordt een groene zone aangelegd. In deze zone is ruimte voor spelen.

Hittestress

Koele plekken bij voorkeur realiseren d.m.v. groen. Tenminste 50% schaduw op het gedeelte van de weg waar gelopen wordt, op het heetste moment van de dag, met de voorkeur voor natuurlijke schaduw (planten en bomen) in plaats van bouwkundige constructies. Streven naar een boom in elke straat om de 15-20 meter (minimaal 30 bomen per hectare).

In de nieuwe situatie wordt groen toegevoegd, wordt regenwater vastgehouden en worden infiltratiemogelijkheden van regenwater toegevoegd. Voor de inrichting van het openbaar gebied en de overige (semi) openbare gebieden wordt een ontwerp gemaakt. Gestreefd wordt naar een zo'n groen mogelijke inrichting met een zo maximaal mogelijk aantal te planten bomen om een groen aanzicht te creëren.

Diervriendelijk bouwen

Er wordt natuur inclusief gebouwd, in ieder geval voor vleermuizen, gierzwaluw en de huismus. Voor de huismus zal aan de Noord-Oost kan van de bebouwing, op hoogte, mogelijkheden worden gecreëerd om zich te nestelen. Voor de vleermuis zal aan de zuidkant van de bebouwing mogelijkheden worden voorzien.

Bij nadere uitwerking van de dakconstructie worden mogelijkheden onderzocht om de gierzwaluw ruimte te bieden.

Bij het aanleggen en/of aanpassen van oevers wordt rekening gehouden dat er geen stijlen oevers worden gecreëerd. Zodat dieren gemakkelijk in- en uit het water kunnen.

Hierin zijn zowel verplichte randvoorwaarden als beoordelingsaspecten opgenomen die de (mate van) ambitie op het vlak van groene verstedelijking vertegenwoordigen. Dit zodat voor alle partijen helder is wat er wordt gevraagd en hoe er wordt getoetst.

5.14 Kabels en leidingen

Door middel van een KLIC melding zijn de aanwezige kabels en leidingen in het plangebied inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat in het plangebied geen stedelijke hoofdtracés van kabels en leidingen voorkomen. Als blijkt dat er binnen het projectgebied kabels en leidingen aanwezig zijn en verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan gebeurt dit in overleg met de nutsbedrijven.

De toestemming van een eventuele verlegging moet de initiatiefnemer zelf aanvragen en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de aanvrager. Binnen het plangebied zullen er geen gemeentelijke kabels en leidingen worden aangelegd. Aan de Dirck Hoetweg ?? wordt een hoofdrioolaansluiting gemaakt waarop het riool van het plan kan worden aangesloten.

5.15 Afvalinzameling

In overleg met Stadsbedrijven zal worden bepaald welke plek zich het beste leent voor de ondergrondse afvalinzameling, waarbij de bereikbaarheid voor de vuilniswagen meeweegt.

Voor de woningen worden twee ondergrondse containers gerealiseerd op eigen terrein.

Voor de maatschappelijke ruimten vindt afvalverzameling plaats op het eigen terrein, in de parkeervoorziening. Gebruikers van de maatschappelijke voorzieningen zijn zelf verantwoordelijk voor het inschakelen van een afvalservice.

5.16 Nadeelcompensatie

In de te sluiten anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd over nadeelcompensatie. Alle nadeelcompensatie is voor rekening en risico van initiatiefnemer. Het gaat hierbij om schadeveroorzakend besluiten en/of schadeveroorzakende activiteiten. In verband hiermee zal Initiatiefnemer een nadeelcompensatierisicoanalyse laten opstellen ter zake het initiatief. Afhandeling vindt plaats conform de alsdan geldende nadeelcompensatieverordening.

5.17 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld aan een bestemmingsplan. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Het project valt onder de categorie D 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van het Besluit m.e.r. Voor elk besluit dat gaat over activiteiten die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd om te kijken of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn die aanleiding geven om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen. Deze toets heet een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling en wordt in de volgende fase van het project uitgevoerd.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is erfpachter van het perceel grond met opstallen waarop het initiatief betrekking heeft. De gemeente voert zelf geen grondexploitatie binnen het plangebied. De gemeentelijke plankosten (voor zover niet door leges gedekt) en eventuele andere kosten zoals opgenomen in artikel 6.2.4 en 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening verhaalt de gemeente door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. In de anterieure exploitatieovereenkomst wordt een kostenverhaalsbijdrage opgenomen die de initiatiefnemer aan de gemeente moet voldoen.

De grond waarop het initiatief wordt gerealiseerd is in erfpacht uitgegeven. Aangezien het initiatief afwijkt van het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde toegestane gebruik, is op grond van de erfpachtvoorwaarden (AV 1989) goedkeuring van de gemeente vereist. Aan deze goedkeuring kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder de afdracht van de uit de wijziging van het gebruik voortvloeiende economische meerwaarde als bedoeld in artikel 7 van de AV 1989.

De wijziging van het gebruik en het bedrag van de verschuldigde economische meerwaarde moeten worden vastgelegd in een notariële akte. Vooruitlopend daarop worden in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd met betrekking tot de voorwaarden die aan een goedkeuring voor wijziging van het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik zullen worden verbonden en over de afdracht van economische meerwaarde ten gevolge van de bestemmingswijziging van de in erfpacht uitgegeven grond. De door de initiatiefnemer te betalen kostenverhaalsbijdrage komt in mindering op het bedrag van de door initiatiefnemer verschuldigde economische meerwaarde.

Indien de kostenverhaalsbijdrage lager is dan het bedrag van de economische meerwaarde, wordt deze hierop in mindering gebracht. Indien dit niet het geval is, wordt de kostenverhaalsbijdrage in rekening gebracht.

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst kan van het opstellen van een exploitatieplan worden afgezien, omdat het kostenverhaal, in de zin van Afdeling 13.6 Omgevingswet, hiermee anderszins wordt verzekerd.

Daarnaast zal er ook een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen gevraagd worden op basis van de Nota & Fonds Bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn investeringen in openbare voorzieningen op het niveau van de wijk en de stad waarvan ook het initiatief profiteert.

De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van vergunningsaanvragen, zullen te zijner tijd worden gedekt door middel van het heffen van leges.

De publiekrechtelijke maatregel die nodig is voor het initiatief (omgevingsvergunning / wijziging bestemmingsplan) wordt niet eerder ter bestuurlijke besluitvorming voorgelegd dan nadat de anterieure overeenkomst door zowel de initiatiefnemer als de gemeente is getekend.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het niveau van participatie is “raadplegen”. De gemeente en de initiatiefnemer consulteert de belanghebbenden en betrokkenen in de fase van het opstellen van deze bouwvelop. Bewoners en andere belanghebbenden denken mee en dragen ideeën aan om te komen tot de randvoorwaarden voor de realisatie van het bouwplan. De initiatiefnemers vermelden op welke wijze ze de reacties van de omwonenden al of niet hebben verwerkt.

6.3 Technische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op deze locatie is in strijd met de geldende planologische regelingen. Voor realisatie van het project dient een planologische procedure te worden doorlopen.

7. Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De bouwvelop is in samenspraak met initiatiefnemer All-in Real Estate opgesteld. De gemeente heeft een kaderstellende rol aangenomen en zal in het vervolg optreden als toetser. De initiatiefnemer zal uiteindelijk de afweging maken of binnen de kaders van deze bouwvelop een haalbare ontwikkeling mogelijk is. Als dit het geval is dan zal er een aanvraag voor een wijziging van het omgevingsplan worden ingediend als volgende fase in het planproces.

Initiatiefnemer en gemeente hebben gedurende 2019 tot en met 2025 in samenwerking het plan uitgewerkt aan de hand van de in het Intentiedocument (IDoc) aangegeven onderzoeksvragen, uitgangspunten en wensen.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Participatie is een belangrijk onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingstrajecten in Utrecht. De gemeente heeft in dit project een kader stellende rol. Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden tot een uitgewerkt plan te komen, ligt bij de initiatiefnemer. Door de initiatiefnemer is een zorgvuldig participatieproces met omwonenden en overige belanghebbenden doorlopen.

De bouwvelop zal gedurende vier weken ter visie worden gelegd.

31 januari 2019: informatieavond

De initiatiefnemer heeft na ondertekening van het IPok/IDoc de buurt geïnformeerd over het initiatief. In de avond van 31 januari 2019 is de buurt geconsulteerd over de uitgangspunten van het bouwplan. Circa 40 buurtbewoners, vooral uit de direct omgeving, waren aanwezig. De direct omwonenden waren voornamelijk tegen de plannen. Maar liefst 251 huishoudens tekenden verzet aan tegen het wijzigen van het bestemmingsplan en het herontwikkelen van het terrein.

En vervolgens dus ook tegen de gevolgen die op haar beurt daar weer uit voortvloeien, zoals potentieel meer verkeersbewegingen en een potentieel toenemende parkeerdruk als mogelijk steeds meer steen en minder ruimtelijkheid en groen. Omwonenden waren tegen het toevoegen van de functie wonen en daarmee het, naar eigen zeggen, volbouwen van het terrein.

23 mei 2019: Raadsinformatiebijeenkomst

Tijdens een raadsinformatiebijeenkomst hebben omwonenden nadrukkelijk hun zorgen geuit en wensen dat de ruimtelijke kwaliteit op dit terrein behouden blijft (of wordt verbeterd). Ruimte en groen staan voorop. Autoverkeer dient zoveel mogelijk direct via de Dirck Hoetweg te gaan.

Periode van 2019 tot 2023

In de periode van 2019 tot 2023 zijn er wat korte contactmomenten geweest met enkele omwonenden. De initiatiefnemer heeft de huurcontracten verlengd waardoor de huidige situatie niet veranderde.

Naast de eerder bekendgemaakte kaders, zijn er dankzij de uitgevoerde onderzoeken en de informatie verkregen tijdens de informatiebijeenkomst meer zaken duidelijk geworden. Het bouwplan zal bestaan uit twee bouwvolumes waarbij aandacht is besteed aan zichtlijnen van omwonenden. Het parkeren wordt zo groen mogelijk ingepakt. Er zijn bezwaren op de ontsluiting van het parkeerterrein. Omwonenden zien de ontsluiting graag vanaf de Dirck Hoetweg. Maar na uitgebreid onderzoek vindt de gemeente dat dit geen duurzame lange termijn oplossing is. (zie hoofdstuk ..). De ontsluiting van het plangebied is bedacht in de hoek van de Jan Wolkersingel. Langs de Jan Wolkersingel wordt een brede groene zone aangelegd die tot het parkeerterrein aanloopt.

18 april 2023: Overleg met direct aanwonenden

18 april 2023 heeft er een overleg plaatsgevonden met enkele direct aanwonenden. Daarin was met name de ontsluiting van het terrein onderwerp van gesprek. Naar aanleiding van dit gesprek zijn nieuwe verkeerstellingen uitgevoerd en heeft de gemeente een zorgvuldig besluit genomen over de plek van ontsluiten. Dit heeft geresulteerd in het verleggen van de ontsluiting naar de Jan Wolkersingel in westelijke richting.

18 juli 2024: Overleg met direct aanwonenden

Tijdens dit gesprek zijn de verkeerstellingen besproken. Het toekomstig aan motorvoertuig bewegingen over de Jan Wolkerssingel vindt de gemeente acceptabel en valt binnen de norm. Daarnaast wordt in 2025 in de wijk de Grauwaart betaald parkeren ingevoerd. Dit betekent een verdere afname van autoverkeer in de wijk.

18 maart 2025: Informatieavond

Voordat de bouwenvelop ter visie wordt gelegd is een informatieavond voor belanghebbenden georganiseerd. Circa 40 bewoners uit de directe omgeving waren aanwezig. De reacties waren zowel kritisch als meedenkend van aard. Op het gebied van verkeer blijven de reacties kritisch. De aansluiting naar de Jan Wolkerssingel vinden veel aanwonenden vervelend. Bewoners geven aan dat het al druk is op de Jan Wolkerssingel en dat er veel hardrijders zijn, dat het bij de bochten lastig is om te passeren en dat de singel wordt gebruikt door sluipverkeer naar de rest van de wijk. De toevoeging van ~50 woningen zorgt voor een ongewenste toename van verkeer door de straat. Naast de drukte wordt voor het oversteekpunt voor kinderen gevraagd deze te verleggen naar een minder gevaarlijk punt. Ook de brug-aansluiting tussen de Jan Wolkerssingel en Grauwaartsingel (richting Leidsche Rijn centrum) wordt als bottleneck genoemd. Dit is een vervelend kruispunt en met de toevoeging van ~50 woningen wordt dit punt naar verwachting alleen maar drukker.

Over het volume van de laagbouw bij blok 2 wordt de suggestie gedaan om dit deel uit het zicht te verschuiven. Parkeren op eigen terrein wordt als positief gezien. Bewoners vragen om de parkeervoorzieningen alleen toegankelijk te maken voor de nieuwe gebruikers, zodat bezoekers uit de omgeving hier niet kunnen parkeren. De groene uitstraling wordt als positief ervaren. Twee bewoners die een kind hebben op het huidige KDV vragen of er qua bouwvolgorde rekening kan worden gehouden met het naastliggende project Den Hoet, waar mogelijk ook een KDV wordt voorzien, zodat het KDV open kan blijven. Ook zijn er vragen gesteld over de start en de duur van de werkzaamheden.

7.3 Ter visielegging

De conceptbouwenvelop heeft van 16 juni 2025 tot 18 juli 2025 ter visie gelegen. Via een wijkbericht is de buurt geïnformeerd over de ter visie legging. Op de gemeentelijke website kon de digitale versie van de bouwenvelop worden bekeken. Belanghebbenden hebben in die periode de mogelijkheid gehad om vóór de vaststelling van de bouwenvelop door het college van burgemeester en wethouders een reactie te geven op het plan. Er zijn 2 reacties ingediend. De reacties zijn voorzien van een antwoord in een reactienota. De reacties geven aanleiding om de bouwenvelop inhoudelijk aan te passen. De reactienota maakt integraal onderdeel uit van de bouwenvelop en de belangenafweging die gemaakt is bij de besluitvorming hierover.

8. Vervolgtraject

8.1 Planproces

Het vaststellen van deze bouwenvelop zal de definitiefase van het Utrechts Planproces (UPP2) afsluiten. De volgende fase is de ontwerpfase waarin het bouwplan opgewerkt wordt van een voorlopig ontwerp (VO) naar een definitief ontwerp (DO). Ook het inrichtingsplan zal worden opgesteld en in verschillende ontwerpfasen ter toetsing worden voorgelegd aan de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG). Bouw- en woonrijp maken zal door de initiatiefnemer voorbereid en gerealiseerd worden.

Ook zal er een anterieure overeenkomst gesloten moeten worden met afspraken over de herinrichting van de openbare ruimte, afrekenen van de kostenverhaalsbijdrage en bijdrage bovenwijkse voorzieningen, voor de woningen die op het in erfpacht uitgegeven gedeelte worden gerealiseerd. Pas nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden (na besluitvorming én beroepsperiode) zal de daadwerkelijke afrekening van de economische meerwaarde kunnen plaatsvinden. Dit omdat pas dan definitief vaststaat dat het bouwplan gerealiseerd mag worden en in welke exacte vorm.

8.2 Participatieproces

Na vaststelling van deze bouwenvelop wordt het omgevingsplan gewijzigd en na vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan zal er een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voor dit traject gelden de wettelijke mogelijkheden tot inspraak. De gemeente houdt de omgeving op de hoogte via de gebruikelijke kanalen.

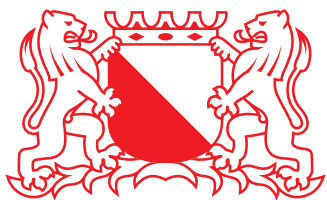
8.3 Planologisch juridisch proces

Het wijzigen van een omgevingsplan is noodzakelijk om tot realisatie van het plan te kunnen komen. Binnen de huidige vigerende bestemmingsplannen is realisatie van woon- en de maatschappelijke functies op deze locatie niet mogelijk. De onderzoeken die in het kader van de bouwenvelop zijn uitgevoerd kunnen (deels) gebruikt worden voor de wijziging van het omgevingsplan.

8.4 Planning

Het doel is een transformatie van een bedrijfslocatie naar woningbouw. Er wordt zoveel mogelijk gewerkt conform het Utrechts Plan Proces (UPP). Het betreft hier een UPP2 bouwvlekontwikkeling. Binnen de huidige vigerende bestemmingsplannen is realisatie van woon- en de maatschappelijke functies op deze locatie niet mogelijk. Het omgevingsplan dient herzien te worden, waarbij de bestemming wordt gewijzigd, zodat woningen mogelijk worden gemaakt. Tevens dient een omgevingsvergunning te worden ingediend. Na vaststelling van de bouwenvelop door het college van burgemeester en wethouders zal de wijziging van het omgevingsplan worden opgesteld en zullen de initiatiefnemers vervolgens een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen voor het bouwplan. Deze omgevingsvergunning zal eveneens ter inzage worden gelegd, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend, voordat definitief wordt besloten op de aanvraag omgevingsvergunning.

Na de vaststelling van de definitieve bouwenvelop zal de procedure voor wijziging van het omgevingsplan plaatsvinden. Het ontwerp van de wijziging zal naar verwachting begin 2027 ter inzage liggen. De vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan is voorzien medio 2027. Aansluitend zal de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De start van het sloopwerk met aansluitend de start van de nieuwbouw is gepland na goedkeuring van het bestemmingsplan en nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen. Uitvoering van sloop en vervolgens nieuwbouw kan starten in 2028.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00