



Briljantlaan 11-15

Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Kilian Lode, Stedenbouw
Leah Wiederholdt, Stedenbouw
Gijs Wanders, Economische Zaken
Anne Louise Dijkema, Wonen
Malou Swarts, Mobiliteit
Thijs van Veen, Water en Klimaatadaptatie
Anne Nijs, Stedelijk Groen en Stadsnatuur
Marianne Langenhoff, Duurzaamheid
Maarten Valkenet, Planeconoom

Projectmanagement

Karim Bouanane

Opdrachtgever

André Everts

Grafische realisatie

-

Versiedatum

2 mei 2025

Bestuurlijke besluitvorming

PM

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4		
1.1 Aanleiding en initiatief	4	5.3 Asbestinventarisatie	39
1.2 Doel	4	5.4 Bedrijven en milieuzonering	40
1.3 Gezonde verstedelijking	4	5.5 Bezonnig (lichte TNO-norm)	42
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	6	5.6 Bodemkwaliteit	42
1.5 Relatie met projecten in de omgeving	6	5.7 Bomen	44
		5.8 Duurzaamheid	45
2. Bestaande situatie	7	5.9 Energie	46
2.1 Eigendomssituatie	7	5.10 Externe veiligheid	48
2.2 Bestemmingsplan	7	5.11 Flora en Fauna	48
2.3 Historie	9	5.12 Geluidshinder	49
2.4 Functies	9	5.13 Geurhinder	51
2.5 Ruimtelijk	9	5.14 Gezondheid	51
2.6 Mobiliteit (verkeer en parkeren)	10	5.15 Kabels en Leidingen	51
2.7 Openbare ruimte	10	5.16 Luchtkwaliteit	52
2.8 Groen en ecologie	10	5.17 Milieueffectrapportage	53
		5.18 Mobiliteit (verkeer en parkeren)	53
3. Uitgangspunten	12	5.19 Stikstof	56
3.1 Functies	12	5.20 Trillinghinder	56
3.2 Ruimtelijk	12	5.21 Water	57
3.3 Mobiliteit	15	5.22 Windhinder	57
3.4 Openbare ruimte en groen	15		
3.5 Gezonde leefomgeving	15	6. Uitvoerbaarheid	58
3.6 Duurzaamheid	16	6.1 Economische uitvoerbaarheid	58
		6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
4. Onderbouwing	18	6.3 Technische uitvoerbaarheid	58
4.1 Beleidskader	18		
4.2 Functies	26	7. Verantwoording proces	59
4.3 Ruimtelijk	28	7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces	59
4.4 Mobiliteit (verkeer en parkeren)	30	7.2 Gevolgde participatieproces	59
4.5 Openbare ruimte en groen	33	7.3 Ter visielegging	62
4.6 Gezonde leefomgeving	35		
4.7 Duurzaamheid	36	8. Vervolgtraject	63
		8.1 Planproces	63
5. Onderzoek en haalbaarheid	38	8.2 Participatieproces	63
5.1 Afvalinzameling	38	8.3 Planologisch juridisch proces	63
5.2 Archeologie en Monumenten	38	8.4 Planning	63

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Ontwikkelaars VORM en DVP Planontwikkeling hebben in 2024 een koopovereenkomst gesloten voor de locatie aan de Briljantlaan 11-15. De initiatiefnemers willen de huidige opstallen slopen en op de locatie duurzame en betaalbare appartementen met woningen en commerciële functies in de plint realiseren. Het college van B&W heeft in januari 2024 het intentiedocument van deze locatie vastgesteld.

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

1.2 Doel

Het plan van de initiatiefnemers past niet in het geldende bestemmings-/omgevingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet een wijziging van het omgevingsplan plaatsvinden. Het doel van deze bouwenvelop is om de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de bebouwing te geven. Het plan moet binnen de kaders uit deze bouwenvelop gerealiseerd worden. De bouwenvelop wordt aan de anterieure overeenkomst gehecht als toetsingskader. De bouwenvelop is de basis voor de latere wijziging van het omgevingsplan. Na vaststelling van de bouwenvelop door het College van B&W wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid en in procedure gebracht.

1.3 Gezonde verstedelijking

Utrecht wordt groter. Steeds meer mensen willen in onze stad wonen. Er wonen nu ruim 375.000 mensen in Utrecht, over 20 jaar zijn dat er meer dan 470.000. We willen dat al die mensen hier goed en gezond kunnen wonen en leven. De ontwikkeling van de Briljantlaan 11-15 levert een bijdrage aan de ambitie van Utrecht als stad van 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen'.

De ontwikkeling van deze locatie zorgt voor nieuwe woningen en ontmoeting-/werkruimtes én er ontstaat extra verblijfsruimte in de openbare ruimte van Rotsoord die de verbindende schakel van de wandelroute door Rotsoord vormt. Door de levendige invulling van de plint krijgt het pand een aantrekkelijke uitstraling en versterkt het de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij dragen de functies in de plint bij aan het profiel van Rotsoord als een culturele en creatieve hotspot. De openbare ruimte die na realisatie wordt toegevoegd, krijgt een goede verblijfskwaliteit. Initiatiefnemer onderzoekt bij het opstellen van de definitieve energievisie van het plan hoe en op welke wijze het dak wordt benut voor de ruimtelijke claims met betrekking tot water, klimaat en biodiversiteit. Over de gemaakte keuze legt de initiatiefnemer verantwoording af bij de gemeente bij het indienen van de omgevingsvergunning en wijzigen van omgevingsplan.

Figuur 1:
Luchtfoto plangebied

—●— Plangrens
- - - Perceelsgrens



1.4 Ligging en begrenzing plangebied

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

1.5 Relatie met projecten in de omgeving

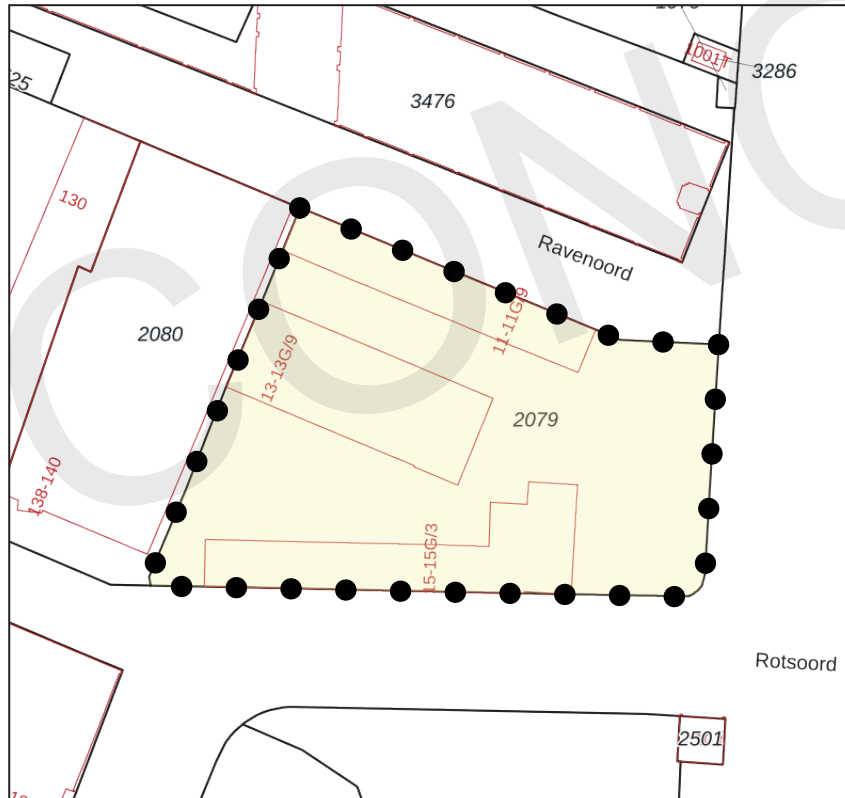
De herontwikkeling van Briljantlaan 11-15 heeft een relatie met herinrichting en vergroening van de openbare ruimte op Rotsoord. Het college heeft hiervoor een Integraal Programma van Eisen – Functioneel Ontwerp (IPvE-FO) vastgesteld. Het eindresultaat van dat project is dat de openbare ruimte in Rotsoord een kwaliteitsverbetering heeft gekregen en een groener gebied is geworden met een klimaat adaptieve inrichting. Deze inrichting biedt meer bescherming tegen oververhitting van gebouwen en openbare ruimte. Begin 2021 is gestart met de uitvoering van de eerste fase van deze herinrichting. De herinrichting rond het plangebied is in 2023 aangevangen. De herontwikkeling maakt het mogelijk om de gewenste groene, openbare wandelroute als hoofdroute door Rotsoord zonder onderbrekingen te realiseren.

2. Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

Het plangebied is in particulier eigendom. Initiatiefnemers VORM en DVP Planontwikkeling hebben in 2024 een koopovereenkomst gesloten met de erven. Het eigendom van het perceel met kadastrale aanduiding Tolsteeg B 2079 betreft een volledig eigendom (geen erfpacht).

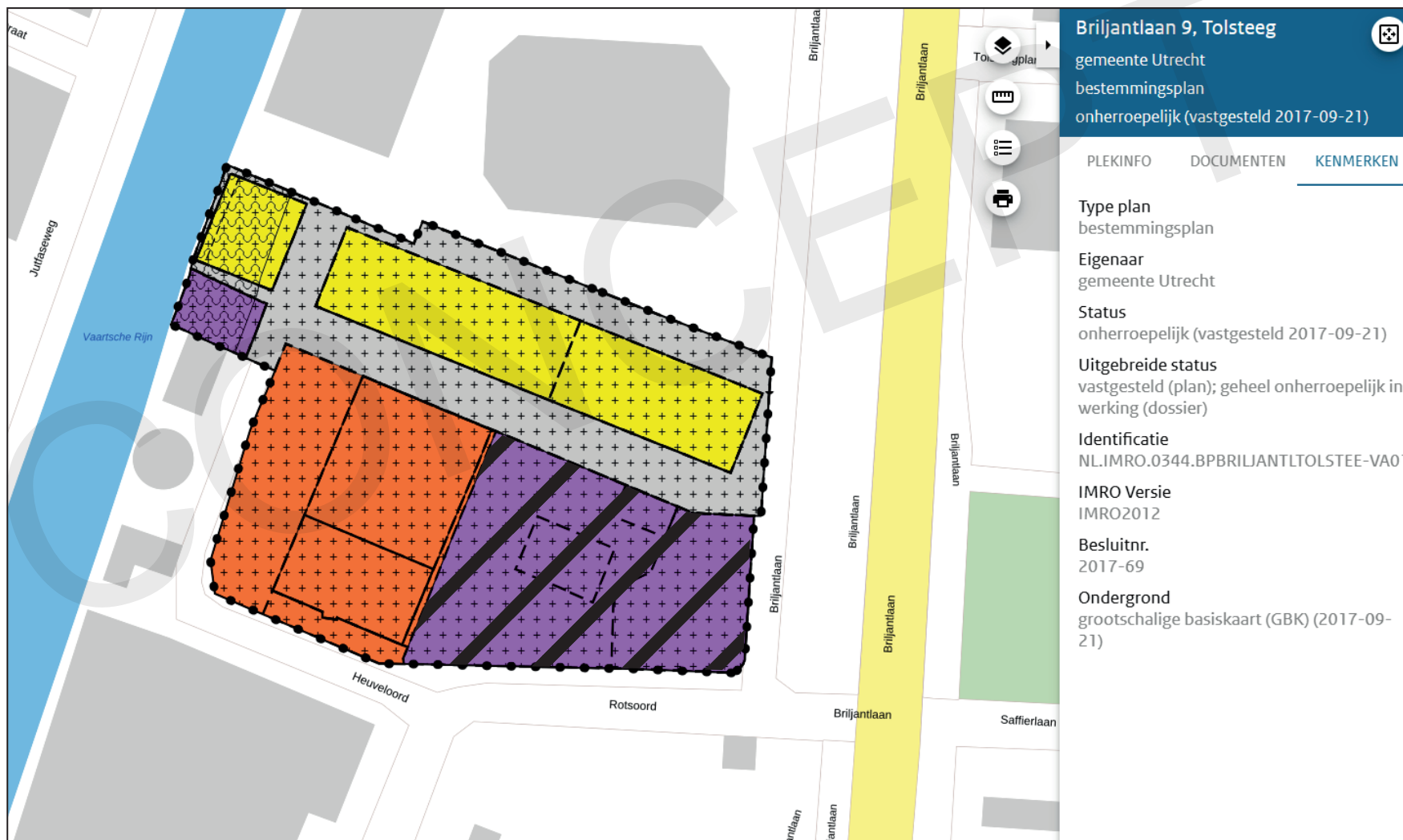
Figuur 2:
Eigendomssituatie
(perceel B 2079 gearceerd)



2.2 Bestemmingsplan

In het kader van het geldende omgevingsplan is het bestemmingsplan "Briljantlaan, 9 Tolsteeg" (2017) relevant. Ter plaatse van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Bedrijf'. Het gehele perceel is voorzien van een bouwvlak, dat voor 60% mag worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 10 meter. In het oostelijk deel van het plangebied is de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' opgenomen, waar het tankstation is toegestaan. In het plangebied zijn daarnaast twee functieaanduidingen 'wonen' opgenomen, ter plaatse waarvan twee bestaande woningen boven de garageboxen zijn gevestigd. Op basis van de toegestane functies en bouwregels is realisatie van het initiatief niet toegestaan. Initiatiefnemer moet een planologische procedure doorlopen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Figuur 3:
Bestaande planologische
situatie (perceel
gearceerd met zwarte
strepen)



2.3 Historie

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

Een gebied in transitie

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

Ontwikkeling plangebied

Het plangebied ligt oostelijk van de straat Heuveloord. Waar de bedrijvigheid van oudsher was gevestigd aan de Vaartsche Rijn, was dit gebied onbebouwd. De bebouwing van dit gebied kwam eind jaren '50 bij de aanleg van de Briljantlaan. Kort daarna is het tankstation inclusief garageboxen gebouwd. Het tankstation is in 1991 grondig vernieuwd met de aanleg van een nieuwe luifel en wasstraat. Sindsdien hebben binnen het plangebied geen noemenswaardige ruimtelijke wijzigingen plaatsgevonden.

Rotsoord als culturele en creatieve hotspot

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

2.4 Functies

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

2.5 Ruimtelijk

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

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

2.6 Mobiliteit (verkeer en parkeren)

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

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

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

Binnen het plangebied is in de huidige situatie geen parkeergarage.

Het rektens verkregen niveau van de locatie betreft afgerond vijf parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De garageboxen worden voor opslag gebruikt. Er zijn in de directe omgeving openbare parkeerplaatsen aan de straten Rotsoord en de Briljantlaan. Hier is een parkeerregime met betaald parkeren van toepassing. Aan de Baden Powellweg, op ongeveer 300 meter afstand van het plangebied, ligt station Vaartsche Rijn. Bij dit station is een parkeergarage met ongeveer 225 parkeerplekken te vinden. Bij het station zijn (bewaakte) fietsenstallingsplekken aanwezig.

2.7 Openbare ruimte

In de huidige situatie is geen openbare ruimte in het plangebied aanwezig. De buitenruimte is verhard en heeft een stenige uitstraling. De buitenruimte wordt enerzijds gebruikt voor de bezoekers van het tankstation en anderzijds voor de gebruikers van de was- en garageboxen. De beide woningen hebben als buitenruimte een dakterras boven op de garageboxen.

Situatie na herinrichting openbare ruimte Rotsoord

Er wordt sinds 2023 gewerkt aan een nieuwe inrichting van de openbare ruimte rondom de Briljantlaan 11-15. In paragraaf 1.5 is dit reeds benoemd. In de nieuwe openbare ruimte is de hoeveelheid verharding afgenomen en ruimte voor groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

2.8 Groen en ecologie

In het plangebied is nu nauwelijks tot geen groen aanwezig.

Figuur 4:
Ontwerp OR Rotsoord
(versie 24 september 2024).
Privaat eigendom is buiten
beschouwing gelaten.



3. Uitgangspunten

3.1 Functies

In de ontwikkeling komen verschillende functies:

- » Een woonprogramma met 140 - 160 appartementen
- » Minimaal 250 m² BVO aan commerciële ruimte en ruimtes ter ondersteuning ten behoeve van de woningen in de plint van het gebouw. De invulling van deze ruimte sluit aan bij het karakter van Rotsoord en aan de levendigheid in de plint. Het metrage kan verdeeld worden over meerdere ruimtes. De ambitie is ruimschoots aan het minimale metrage te voldoen.
- » De vrijgekomen ruimte om de gebouwde ontwikkeling wordt toegevoegd als nieuwe openbare ruimte. Dit maakt een nieuwe doorlopende wandelroute door Rotsoord mogelijk.

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

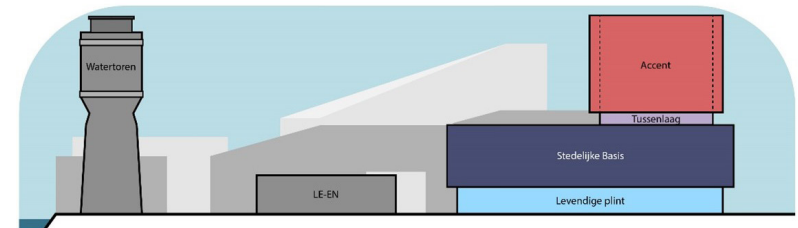
- » Het woonprogramma kent een verdeling van minimaal 50% middenhuur, ca. 25% betaalbare koop (tot betaalbaarheidsgrens Rijksoverheid) en ca. 25% koop tot de NHG-grens inclusief energiebesparende maatregelen. De afwijking mag 2%-punt zijn indien in de ruimtelijke uitwerking blijkt dat dit tot een betere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

Figuur 5:
Illustratieve doorsnede van
de stedenbouwkundige
opzet

3.2 Ruimtelijk

Algemeen:

- » De ontwikkeling bestaat uit een gebouw met een compacte opzet die rondom ruimte creëert voor het completeren van het netwerk van de openbare ruimte. Door de ontwikkeling wordt openbare ruimte toegevoegd aan het gebied.
- » Het gebouw is een 'special' met een karakteristieke vorm die passend is in het gebied.
- » Het gebouw heeft een gelaagde opbouw bestaande uit twee verschillende volumes, namelijk de stedelijke basis en het hoogteaccent.
- » Om het onderscheid te maken tussen het accent en de stedelijke basis heeft het stedenbouwkundig gezien de voorkeur om een tussenlaag te realiseren.
- » Het gebouw krijgt een alzijdige uitnodigende uitstraling.
- » De bezonning van de omliggende woningen voldoen in principe aan de lichte TNO norm.
- » Windgevaar door het gebouw wordt opgelost door een goede positionering van volumes en/of de vorm van het gebouw (zoals rondingen of setbacks). Maatregelen in de openbare ruimte of aan het gebouw (zoals schermen, luifels of bomen) zijn ongewenst om windhinder en windgevaar op te lossen.



Levendige plint:

- » Aan de westzijde van de plint mogen enkel commercieel en/of cultureel-maatschappelijke functies komen.
- » Indien in de plint woningen gerealiseerd worden, zijn de ingangen van de woningen aan de straat georiënteerd en dragen zij bij aan een levendige plint.
- » De plint heeft een minimale hoogte van 4 meter.
- » De gehele plint wordt als één bouwlaag beschouwd. In de woningen, de parkeergarage en de fietsenstalling kan een tussenvloer worden gerealiseerd om de ruimte beter te benutten. Aan de gevelzijde van de plint worden zoveel mogelijk verblijfsruimtes gesitueerd.
- » Auto- en fietsenstallingsplaatsen worden inpandig en buiten het zicht vanuit de openbare ruimte opgelost, niet aan de gevel.
- » Hellingsbanen, toegangspoorten en nutsvoorzieningen (trafo's) dienen binnen het gebouw te worden opgelost. De plint heeft een bijzondere ruimtelijke kwaliteit die refereert aan het industriële verleden en sluit aan op de stijl van de omgeving.

Stedelijke basis:

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

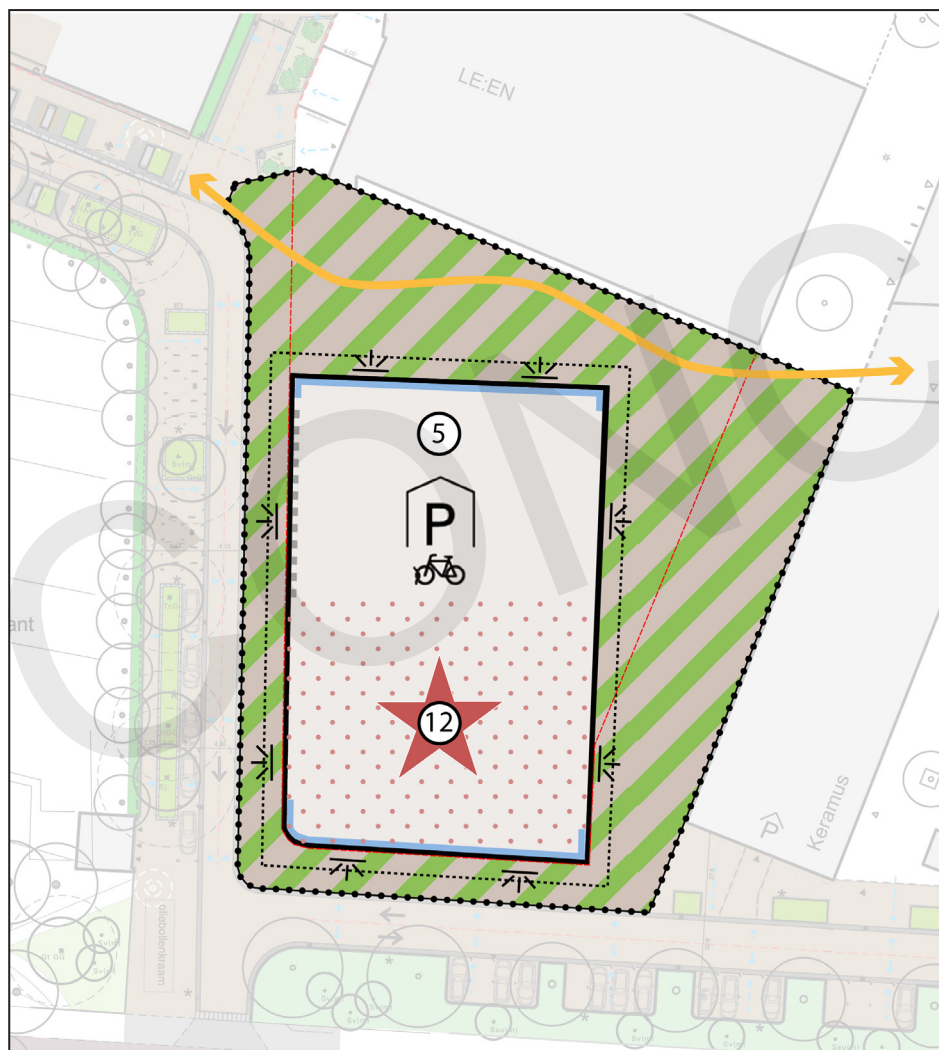
Tussenlaag (middel om hoogteaccent te scheiden van de stedelijke basis):

- » Tussen de stedelijke laag en het hoogteaccent bevindt zich de tussenlaag. Dit is afwijkend en ondergeschikt aan de stedelijke basis en het hoogteaccent.
- » De tussenlaag is zoveel mogelijk ingetogen en transparant in architectuur.
- » De tussenlaag hoeft niet gerealiseerd te worden indien op een andere overtuigende wijze een duidelijk onderscheid gemaakt kan worden tussen de stedelijke basis en het hoogteaccent.

Hoogte-accent:

- » De maximale hoogte in het zoekgebied van het accent op de uitgangspuntenkaart is maximaal 12 bouwlagen.
- » Het hoogte accent wordt vanaf de Briljantlaan terugliggend (met een setback) en presenteert zich als een onderscheidend volume van de stedelijke laag.
- » Door middel van setbacks, positionering en dimensionering van buitenruimtes en het architectonisch beeld wordt het hoogteaccent ranker en slanker dan de stedelijke basis.
- » Het hoogteaccent is vormgegeven als een lichte en transparante opbouw met een frisse en luchtige uitstraling.
- » Buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur.
- » Het dak van het hoogteaccent is geschikt om techniek, waterberging en energieopwekking op te lossen. Installaties op het dak zijn vanuit de openbare ruimte niet of nauwelijks zichtbaar.

Figuur 6:
Uitgangspuntenkaart



Legenda

- | | | |
|--|--|---|
| 5 Aantal bouwlagen | ★ 12 Indicatie positie hoogteaccent | Openbare ruimte ('groen tenzij') |
| Bouwen in rooilijn | --- Erfgrens eigendom initiatiefnemer | → Doorgaande publieke cultuur (loop) route |
| Stedelijke basis | Maximale overbouwning stedelijke basis | Alzijdig gebouw met een levendige plint |
| ••••• Zoekgebied hoogteaccent footprint max 850 m² bvo | Plint met commercieel en/of maatschappelijke functies (geen woningen) | Zoekgebied entree parkeergarage |

3.3 Mobiliteit

Parkeren

- » In de parkeerbalans wordt gerekend met de parkeernormen uit de parkeervisie die in november 2021 is vastgesteld. Onderdeel hiervan zijn de beleidsregels 'Parkeernormen fiets' en 'parkeernormen auto'.
- » Het gebied ligt in een gebied waar betaald parkeren van toepassing is (B1) en waarover motie 2017 M14 'Parkeren in Hoograven' is aangenomen. In deze motie wordt gestreefd naar het volledig oplossen van de parkeernorm in het plangebied zelf. Het gebied is in het parkeerbeleid aangemerkt als maatwerklocatie.
- » Bewoners en werkenden van deze ontwikkeling kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning in de openbare ruimte.
- » De parkeereis moet gedeeltelijk opgelost worden met duurzame mobiliteitsoplossingen zoals, deelmobiliteit en extra fietsparkeerplaatsen. Een afwijkingspercentage hoger dan 20% op deelauto's dient nader te worden onderbouwd en moet passend zijn bij locatie en doelgroep.
- » De parkeereis voor bewoners en medewerkers wordt op eigen terrein inpandig opgelost.
- » Deelauto's worden in de openbare ruimte geplaatst.

Fietsparkeren

- » Het plan dient eraan bij te dragen om zoveel mogelijk bewoners gebruik te laten maken van fiets, lopen of andere duurzame mobiliteit. Dit betekent dat er voldoende en makkelijk bereikbare stallingen aanwezig moeten zijn voor fietsers. E.e.a. volgens de nota Stallen en Parkeren (en addendum) en het Besluit bouwwerken leefomgeving
- » Het fietsparkeren van bewoners wordt op de kavel inpandig opgelost.
- » De locaties met fietsnietjes voor bezoekers fietsparkeren in de

openbare ruimte dient zorgvuldig ingepast te worden in het ontwerp van de openbare ruimte.

3.4 Openbare ruimte en groen

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

3.5 Gezonde leefomgeving

- » De keuze om de trap te nemen in het gebouw is aantrekkelijk
- » De fietsenstalling is gemakkelijk toegankelijk en zonder zware deuren.
- » Alle woningen hebben een geluidsluwe zijde of vergelijkbaar door aanvullende (geluids)maatregelen.
- » Er zijn maatregelen getroffen voor een gezond binnenklimaat.
- » Het dak bovenop de parkeergarage wordt ingericht als groene collectieve ontmoetingsplek voor bewoners met voldoende schaduw voor de woonkwaliteit en reductie van hittestress.

3.6 Duurzaamheid

Energie en warmte:

- » Bouwprojecten worden minimaal BENG gebouwd. De initiatiefnemer en gemeente Utrecht zijn overeengekomen om voor dit project een bovenwettelijke energieambitie te hanteren conform niveau brons van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (versie oktober 2024). Dit betekent een $BENG\ 1 \leq 65\ kWh / m^2 / jaar$, $BENG\ 2 \leq 35\ kWh / m^2 / jaar$ en $BENG\ 3 \geq 60\%$.
- » Dit project heeft daarnaast het ambitieniveau van zilver, namelijk om zoveel mogelijk een energiezuinig ($BENG\ 1 \leq 60\ kWh / m^2 / jaar$) en energieneutraal gebouw te realiseren wat betreft warmte, koude en gebouwgebonden elektriciteitsgebruik ($BENG\ 3 \geq 80\%$).
- » De totale energievraag wordt zoveel mogelijk binnen het eigen initiatief voorzien, conform het Utrechts Energieprotocol.
- » De ontwikkeling moet passen binnen de mogelijkheden die gelden bij de netcongestie op het elektriciteitsnet. Momenteel zijn grootverbruik aansluitingen niet mogelijk. Het kan zijn dat specifieke maatregelen worden opgelegd voor klein verbruik aansluitingen. Dit betekent dat er zo snel mogelijk na de definitiefase inzicht moet zijn in de impactanalyse en het energieconcept, uitgaande van ontwerpprincipes voor een netbewust energiesysteem. Het gaat hierbij ook om de scenario's voor beperkte netaansluiting, geen aansluiting grootverbruik en geen aansluiting voor kleinverbruik. Bij vaststelling van de planologische omgevingsplan procedure moet de impact op het elektriciteitsnet in de vorm van een energietoets worden opgenomen. Dit is gebaseerd op de Provinciale Omgevingsverordening (artikel 5.11 Instructieregel weging elektriciteits-infrastructuur).

Circulair bouwen:

- » De MPG-score is maximaal 0,5, waarbij deze MPG-score is gebaseerd op de MPG-methode van medio 2024, de huidige A1-dataset van de Nationale Milieu Database en inclusief verrekenfactor voor warmtepompen. Deze bovenwettelijke score is gelijk aan niveau brons uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (versie oktober 2024).
- » Er wordt ingezet op reductie van de hoeveelheid materialen door compact te bouwen en in te zetten op biobased en secundaire materialen voor de benodigde bouwmaterialen. Het streefpercentage voor de toepassing van biobased en secundaire materialen is 20% van het volumegewicht (massapercentage), zoals opgenomen als niveau brons in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (versie oktober 2024). Hiervoor worden zowel de toepassing van houtbouw en Circulair Beton onderzocht.
- » Initiatiefnemer rapporteert bij VO en DO de materiaalgebonden CO₂-uitstoot (in kg CO₂-eq / m² BVO) en de losmaakbaarheid. Er geldt geen bovenwettelijke verplichting op dit criterium. Indien het niveau brons voor gestapelde bouw uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen niet behaald wordt, ligt initiatiefnemer dit nader toe.
- » Er wordt ingezet op toekomstbestendigheid door flexibiliteit in het gebouwontwerp mee te ontwerpen. Naast de losmaakbaarheid wordt hierbij gedacht aan het zover als mogelijk het scheiden van installaties en ruwbouw en aan de hergebruiksmogelijkheden na de gebruiksfase.
- » Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt dat er het principe 'hergebruik, tenzij' wordt gehanteerd. Gedacht wordt aan het zoveel mogelijk hergebruiken van bestaande verhardingsmaterialen in het plangebied, zo min mogelijk gebruik van nieuwe primaire grondstoffen (waaronder beton, asfalt en zand) en inzet op biobased materialen.

Water en klimaatadaptatie:

- » De hoeveelheid verharding op het perceel mag niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie, om te voorkomen dat de waterhuishouding verslechterd.
- » Minimaal 90%, van de jaarlijkse neerslag (dat is 15 mm water opvang gerekend over het verharde oppervlak) wordt binnen het plangebied vastgehouden en wordt nuttig hergebruikt, infiltreert in de bodem of wordt gescheiden afgevoerd. Daarbij onderzoekt initiatiefnemer hoe dit kan volgens de voorkeursvolgorde van omgaan met hemelwater.
- » Er geldt een minimum vloerpeil van 0,15 meter boven aangrenzend straatpeil; mogelijk is een hoger vloerpeil wenselijk ter voorkoming van schade bij een extreme regenbui.
- » Een extreme regenbui van 80mm (kans 1x/100 jaar) in één uur moet verwerkt worden zonder dat schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater.
- » Een groot deel van de neerslag (50mm) wordt op privaat terrein, geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen in voorzieningen op privaat terrein.
- » De initiatiefnemer benut het dak en de nieuwe openbare ruimte voor een verdeling tussen zonnepanelen en beplanting en draagt bij aan de ambities op het gebied van energie, regenwateropvang en biodiversiteit. Voor de inrichting van het openbare gebied en de daktuin boven de parkeergarage ligt de focus op een mix tussen sociale interactie, klimaatadaptatie en beplanting. Voor de inrichting van de bovenste twee daken (op de vijfde en elfde verdieping) ligt de nadruk op energieopwekking en waterretentie (klimaatadaptatie).

Natuur inclusief bouwen:

- » Uitgangspunt bij nieuwbouw is het diervriendelijk bouwen. Dit betekent dat verblijfplaatsen voor gebouw bewonende dieren (vogels en vleermuizen) vroegtijdig in het planproces worden geïntegreerd in het gebouw. Het plangebied creëert voor tenminste twee gebouw bewonende soorten en twee andere soortencategorie een hoogwaardige habitat. Dit volgens niveau brons voor hoogwaardige habitats onder thema natuurinclusiviteit en biodiversiteit van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (versie oktober 2024).
- » De beplanting in het plangebied wordt zo ingezet dat hiermee de maatregelen voor diervriendelijk bouwen versterkt worden. Dat wil zeggen eventuele beplanting een afwisselende hoogte en soorteninvulling kent (zie uitgangspunten h3.4).
- » De nieuwe beplanting en de nieuwe bomen zijn aantrekkelijk voor mens en dier en de soortkeuze is bij voorkeur inheems, rekening houdend met soorten van de Utrechtse soortenlijst
- » Bij toepassing gevelbeplanting groeit deze vanuit de volle grond.
- » Minimaal 20% van de dichte gevels van de plint is geschikt voor gevelbeplanting.
- » Wanneer voortuinen niet mogelijk zijn, komen er waar mogelijk geveltuinen.

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. Het bevat veel verschillende onderwerpen zoals 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. Met verstedelijking wordt niet alleen woningbouw bedoeld, maar ook de bijkomende groei van stedelijke functies, zoals groen, werklocaties, verkeer, cultuur, sport en meer.

Utrecht is relatief gezien de snelst groeiende stad van Nederland. De stad groeit in de komende twintig jaar van ruim 375.000 naar meer dan 470.000 inwoners. Utrecht ontwikkelt zich door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut. Deze stedelijke ontwikkeling brengt een enorme opgave met zich mee! De stad telt momenteel circa 157.000 woningen. Met de toename van het aantal inwoners, ontstaat een behoefte aan ruim 60.000 extra woningen met een navenante groei aan maatschappelijke voorzieningen en groen in de stad voor ontspanning en klimaatadaptatie.

Ook zullen er ruim 70.000 extra arbeidsplaatsen nodig zijn in 2040, waarvan 24.000 in woonwijken. Utrecht zet in op meer functiemenging

in wijken, zoals wonen en werken, om de leefbaarheid van de wijken te vergroten. De creatieve sector laat zich goed mengen in de wijk Rotsoord en is daarom een geschikte invulling voor deze (creatieve) arbeidsplaatsen. De ontwikkeling van de Briljantlaan 11-15 sluit aan bij de RSU door woningen te realiseren, ruimte te geven voor creatieve bedrijvigheid en een bijdrage te leveren aan vergroening van de openbare ruimte.

Ruimtelijke visie Rotsoord (2005, herijkt 2011)

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

Volgens de Ruimtelijke Visie Rotsoord (2005, herijkt 2011) moet Rotsoord als verlengstuk van de binnenstad zich vertalen naar het mengen van functies, het toestaan van een hoge dichtheid en een goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer. Die functiemenging is gespecificeerd naar creatieve en culturele bedrijvigheid met wonen, om Rotsoord tot creatieve hotspot om te vormen.

De ruimte in de plint voor één of meerdere organisaties en/ of ondernemers die actief zijn in de creatieve sector draagt bij aan het levendige en creatieve karakter van Rotsoord en voorziet in een behoefte aan betaalbare ruimte voor kleinschalige, creatieve bedrijvigheid.

De herijking van de Visie Rotsoord uit 2011 geeft ook aan dat de bebouwingshoogte opbouwt van de Vaartsche Rijn richting de Briljantlaan. Incidenteel kan daarbij een hogere bebouwingshoogte worden onderzocht, wanneer dit onder andere de differentiatie in

bouwvolumes versterkt en dit is om de doorwaadbaarheid en de aantrekkelijkheid van het maaiveld te garanderen. Bij de Briljantlaan 11-15 wordt in lijn met dit beleid een hoogteaccent aan de Briljantlaan gesitueerd, wat het mogelijk maakt om de gewenste openbare route aan de westzijde van het perceel te realiseren en daarmee de doorwaadbaarheid van Rotsoord te vergroten.

Welstandnota (2015)

Op de beleidskaart van de Welstandsnota heeft het plangebied de aanduiding 'open'. Hierbij geldt dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk is, zowel voor wat betreft de structuur als naar de architectuur, maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- » Een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- » Er is ruimte voor vernieuwing;
- » Bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Voor het beleidsniveau 'open' gelden een negental criteria met betrekking tot de beoordeling van 'redelijke eisen van welstand'. Een bouwwerk met beleidsniveau 'open' is niet strijdig met de "redelijke eisen van welstand" wanneer:

1. Er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk;
2. Het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar maakt;
3. Het de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt;
4. Het bouwwerk het onderscheid tussen openbaar en privé-gebied duidelijk markeert;
5. Het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt;
6. Het bouwwerk zich niet van zijn omgeving afkeert;

7. De toegang vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is;
8. Er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk;
9. Er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt

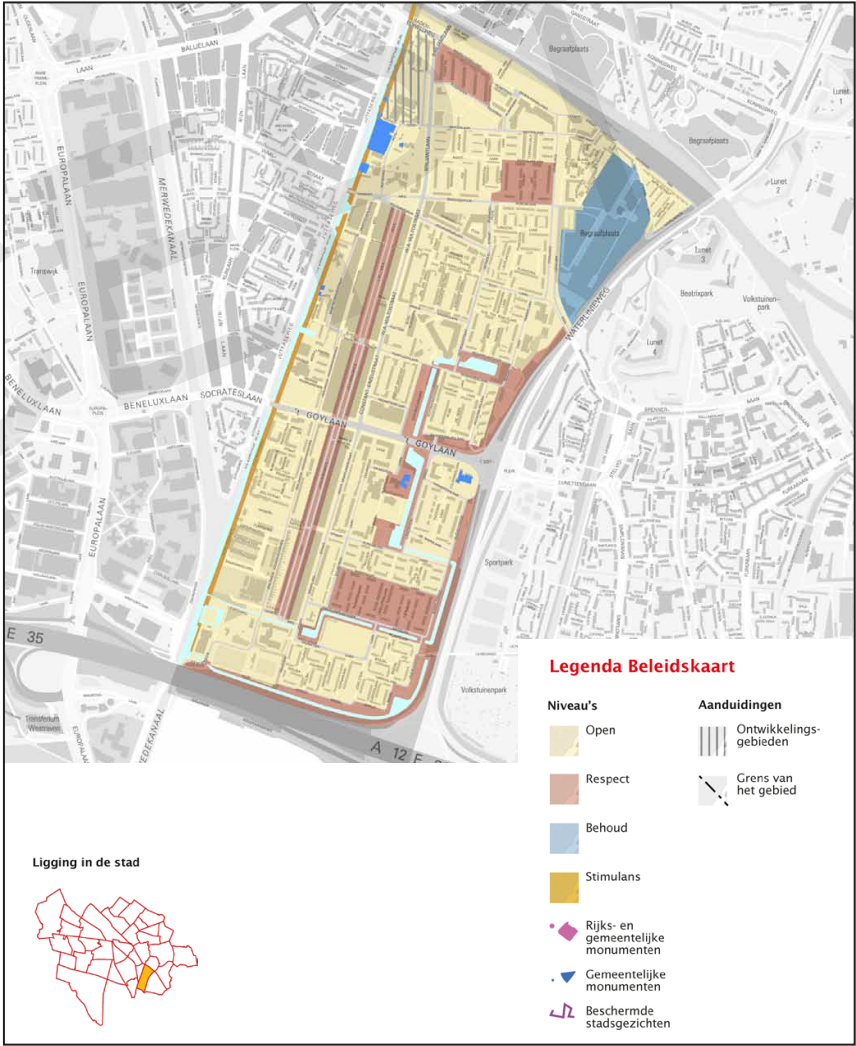
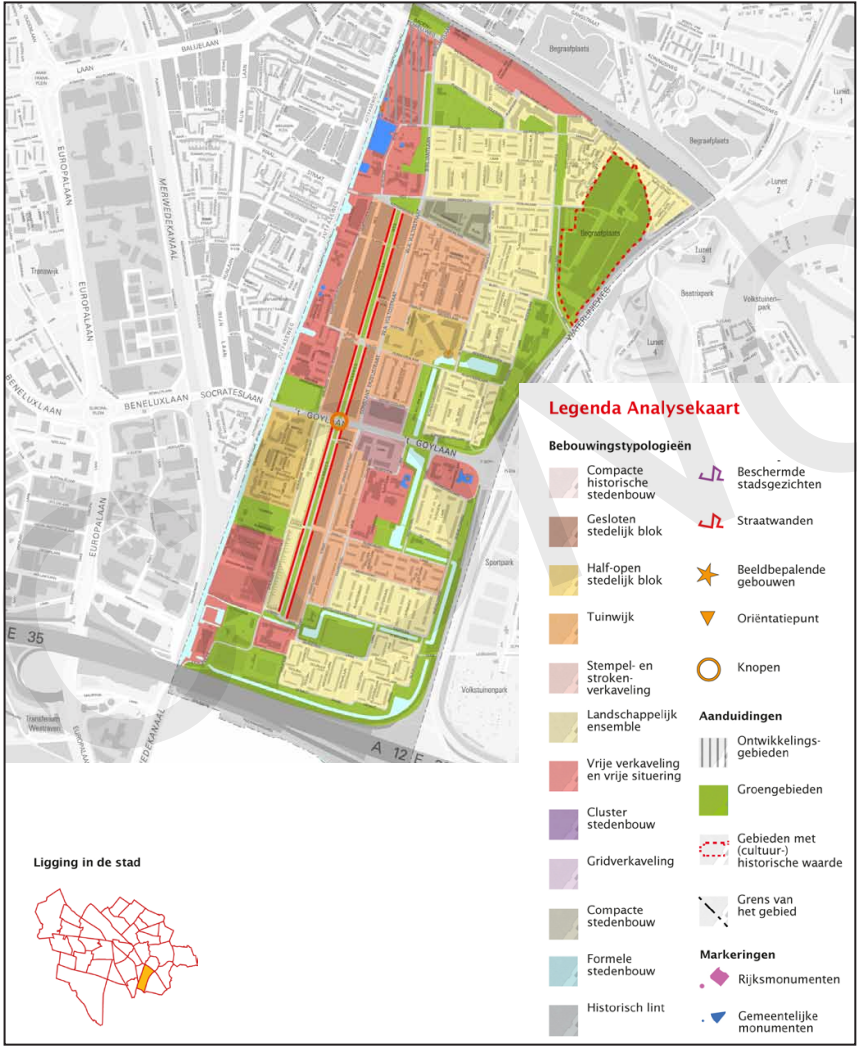
Op de analysekaart van de Welstandsnota heeft het plangebied de aanduiding 'vrije verkaveling en vrije situering', wat betekent dat de bebouwing op een losse wijze onafhankelijk van de omgeving is geplaatst. Ook gebouwen van grote omvang die min of meer zelfstandig of solitair in hun omgeving staan kunnen als "vrije verkaveling en vrije situering" worden getypeerd.

In zowel de beleids- als analysekaart van de Welstandsnota heeft het plangebied tevens de aanduiding 'ontwikkelingsbieden', wat betekent dat voor dit stedenbouwkundig plannen in voorbereiding zijn, ofwel nog geen formele status hebben (vastgesteld door de gemeenteraad).

Hierbij geldt dat verandering van het bebouwingsbeeld mogelijk is, zowel voor wat betreft de structuur als de architectuur.

Figuur 7:
Analysekaart Hoograven
Welstandsnota (2015),
links

Beleidskaart Hoograven
Welstandsnota (2015),
rechts



Nota Gezondheid 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen – Gezonde Leefomgeving

De beleidsnota gezondheid 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen' (2024-2027) is gericht op het verkleinen van gezondheidsverschillen met 30% in 2040. Het betreft integraal beleid met keuzes die gebaseerd zijn op kennis uit de wetenschap en praktijk. Het beleid geeft daarbij ook invulling aan het initiatiefvoorstel 'Ongelijk Investeren in Gelijke Kansen'. In het beleid wordt een onderscheid gemaakt tussen waar we als gemeente zelf invloed op hebben en waar op landelijk niveau verandering nodig is.

Transitievisie Warmte / Het Utrechts Energieprotocol

Gemeente Utrecht wil zo spoedig mogelijk klimaatneutraal zijn. Dit lukt alleen als alle relevante partijen een bijdrage leveren. Om te kunnen voldoen aan de verplichting uit het Klimaatakkoord, heeft de gemeente Utrecht in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld en in regionaal verband de Regionale Energiestrategie (RES). De schaarse hoge temperatuur warmtebronnen niet voor nieuwbouw wordt ingezet, de wijken worden aardgasvrij gemaakt en de energiebronnen worden verduurzaamd. Voor het bijdragen aan een klimaatneutrale stad is een handreiking opgesteld, het Utrechts Energieprotocol (UEP), met een stappenplan.

Visie Klimaatadaptatie (2022)

In 2050 wil de gemeente Utrecht voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering en kwetsbaarheden hebben aangepakt. In de visie Klimaatadaptatie zijn doelen en principes opgesteld. Het hoofddoel is om maatschappelijke ontwrichting en onomkeerbare schade zoveel mogelijk te willen voorkomen. Daarnaast dient Utrecht een aangename stad te blijven om te wonen, werken en te verblijven. Voor hitte wil de gemeente bereiken dat het in de stad niet meer dan 5 graden warmer voelt dan buiten de stad.

Visie Utrecht Circulair 2050 en Beleidsnota Utrecht Circulair 2030

Gemeente Utrecht wil in 2050 100% circulair zijn en in 2030 50%. Hierbij wordt uitgegaan van het principe hergebruik, tenzij.

Convenant Toekomstbestendig Bouwen

De Gemeente Utrecht heeft het Convenant Duurzame Woningbouw (versie 18 maart 2022) van de Provincie Utrecht getekend. Gedurende de totstandkoming van deze bouwvelop is een nieuwe versie gepubliceerd (Convenant toekomstbestendig Bouwen, versie 2.0, 4 oktober 2024) waarin de nieuwste inzichten zijn verwerkt. Deze nieuwe versie is als leidraad genomen voor deze bouwvelop. Enkel de (bovenwettelijke) ambities die in deze bouwvelop staan benoemd worden gehanteerd als toetsingskader. De prestatieniveaus brons, zilver en goud verwijzen naar de ambitieniveaus van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

Flora en Fauna

Op grond van de het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), als opvolger van de voormalige Wet natuurbescherming, moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij een wijziging van het omgevingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de paragrafen in het Bkl over natuurbescherming niet in de weg staan aan de uitvoering van het plan. Ook geldt de zorgplicht inzake natuurbescherming: eenieder neemt voldoende zorg in acht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Als het toch noodzakelijk is om handelingen uit te voeren, dan moet zoveel mogelijk geprobeerd worden om negatieve effecten te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Leidraad werken met beschermde flora en fauna van de gemeente Utrecht van toepassing. Voor aanvang van de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld

door een deskundige. Daarnaast moet worden gekeken naar de Provinciale omgevingsvisie en interim omgevingsverordening Provincie Utrecht (beide vastgesteld in 2021). Voorafgaand aan de wijziging omgevingsplan moet er worden onderzocht:

- » Of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- » Of er verbodsbepalingen uit het Bkl (met betrekking tot de natuurbescherming) worden overtreden;
- » Of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen willen we naast de soorten uit het Bkl extra rekening houden met dier- en plantsoorten uit de nota Utrechtse soortenlijst. De gemeenteraad heeft deze nota vastgesteld op 7 juni 2018. Bij het natuurwaardenonderzoek dient ook onderzoek gedaan te worden naar het voorkomen van de soorten op deze lijst. Ook de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 geeft handvatten voor de uitwerking van flora en fauna bij nieuwe ontwikkelingen.

Door de positionering van het nieuwe plan op de kavel komt extra ruimte vrij voor groen, dat gaat aansluiten bij het gemeentelijke herinrichtingsplan voor Rotsoord. Een deel van het huidige bebouwde oppervlakte maakt daarmee plek voor groene ruimte.

Als gemeente hebben we ook de ambitie om diervriendelijk te bouwen. Onder “diervriendelijk” bouwen wordt verstaan: bouwen met relatief kleine ingrepen, die verblijfsplekken creëren voor verschillende dieren in het stedelijk landschap. Met “diervriendelijk” bouwen wordt de biodiversiteit van de stad vergroot.

Woonbeleid

Bij het bepalen van het woonprogramma voor dit initiatief zijn de Woonvisie ‘Utrecht beter in balans’ (2019), het coalitieakkoord 2022-2026 ‘Investeren in Utrecht’, de actieplannen voor betaalbaar wonen en de recente moties/raadsbrieven over bovenwettelijke eisen in overweging genomen.

De kaders voor het woonprogramma zijn opgesteld aan de hand van de vijf speerpunten uit de woonvisie:

1. Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
2. Meer gemengde wijken;
3. Doorstroming;
4. Een (t)huis voor iedereen;
5. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De woonvisie is verder uitgewerkt in het Actieplan Betaalbare koopwoningen (vastgesteld op 23 december 2021). Met dit actieplan willen we dat er meer betaalbare koopwoningen komen voor mensen met een gemiddeld inkomen. In het actieplan zijn nadere regels opgenomen voor dit woningsegment, waaronder een minimale kwaliteit van nieuwbouw gemeten in minimale m² GBO. Voor de Binnenstad, het Stationskwartier en andere aangewezen nieuw hoogstedelijke locaties, zoals Merwedekanaalzone en Leidsche Rijn Centrum, ligt deze minimeis op 40 m² GBO en in de rest van de gemeente op minimaal 50 m² GBO, gemiddeld 65 m² GBO. Het woonbeleid stuurt wijkgericht op toevoegingen in het middensegment, waarbij project specifiek een afweging gemaakt wordt tussen huur en koop. Vooruitlopend op dit actieplan is per raadsbrief per direct een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht verplicht gesteld voor nieuwbouw betaalbare koopwoningen, om te borgen dat nieuw aanbod beschikbaar komt (en blijft) voor reguliere woningzoekenden. In april 2025 heeft de gemeente Utrecht besloten de betaalbaarheidsgrens aan te laten sluiten bij de betaalbaarheidsgrens die het Rijk hanteert i.p.v. de NHG-grens (in 2025 is deze grens €405.000,-). Voor dit project zijn via de Utrechtse Aanpak specifieke maatwerkafspraken gemaakt om het project doorgang te kunnen laten vinden.

Voor middenhuurwoningen (huizen voor middeninkomens) is de woonvisie uitgewerkt in het Actieplan Middenhuur (7 december

2017). Op 10 maart 2022 is het Actieplan geactualiseerd. Voor het verhuren van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen en het verkopen van betaalbare koopwoningen zijn de regels uit de huisvestingsverordening van toepassing. Zo moet er voor deze woningsegmenten een huisvestingsvergunning aangevraagd worden. Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan en voor dit project is ervoor gekozen de Wet Betaalbare huur als toetsingskader te hanteren en het Actieplan Middenhuur niet van toepassing te verklaren.

Het Actieplan een (t)huis voor ouderen (maart 2022) bereidt de gemeente Utrecht zich voor op de maatschappelijke uitdagingen van vergrijzing. Het aantal ouderen in de stad groeit. Deze vergrijzing zorgt voor een veranderende vraag naar wonen en zorg. Daarnaast is er het groeiend personeelstekort in de ouderenzorg. Samen zorgt dit voor een maatschappelijk probleem dat door geen enkele organisatie alleen opgelost kan worden.

In het Coalitieakkoord staat het streven naar meer gemengde wijken benoemd. Bij nieuwe projecten hanteren we een prijsklasseverdeling van 40 procent sociale huurwoningen, 35 procent woningen uit de middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 25 procent vrije sector. Gegeven de wens om tot meer gemengde wijken te komen en de aanwezigheid van 99% huurwoningen (Utrecht in Cijfers) in Rotsoord, is er in de 4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw besloten om af te wijken van deze norm.

Cultuurbeleid

Conform de Cultuurnota 2021-2024 (2019) en de Uitvoeringsnota Huisvesting Culturele en creatieve sector (2021) moeten nieuwe voorzieningen en werkruimte voor de culturele en creatieve sector bijdragen aan veerkracht en gelijke kansen, pluriform aanbod, ontwikkeling van creatief vermogen en/of de ontwikkelruimte voor

creatieve makers in de stad. Bovendien moeten ze betaalbaar zijn voor de doelgroep. We streven ernaar dat creatieve werkruimten in clusters zoals culturele hotspot Rotsoord verspreid zijn over de stad en inhoudelijk aansluiten bij de omgeving.

Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030

De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen. Groen maakt een stad leefbaar, mooi en het is goed voor het milieu. Het groenstructuurplan van 2007 is bijgewerkt in de actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017-2030. Hierin hebben we 2 ambities toegevoegd:

- » Het groen in de stad gebruiken voor een gezonde stad;
- » het groen in de stad gebruiken om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen

In de actualisatie van het groenstructuurplan staat ook dat we doorgaan met het aanleggen en verbeteren van de groen-blauwe verbindingen naar de groengebieden in en om de stad. Door deze verbindingen multifunctioneel in te richten, kunnen ze bijdragen aan de gezonde verstedelijking. Het gaat onder andere om de aanleg van nieuwe wandel- en fietsverbindingen en het versterken van ecologische verbindingen.

Utrechtse soortenlijst

Bij ruimtelijke ontwikkelingen willen we extra rekening houden met beschermde soorten. Deze soorten staan in de nota Utrechtse soortenlijst, die op 7 juni 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Figuur 8:
Nieuwe grenzen van
parkeergebieden Tolsteeg en
Hoograven. De groene stip is
de projectlocatie.

Nieuwe parkeervisie (2021)

In de nieuwe parkeervisie (2021) zijn de kaders en hoofdlijnen vastgelegd voor het parkeerbeleid. We willen een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. Daarom geven we voorrang aan duurzaam vervoer, zoals lopen, fietsen en OV. Ook moedigen we het delen van vervoer aan. Dat zorgt voor minder auto's in de stad. De gemeenteraad heeft de parkeervisie in november 2021 vastgesteld. In 2021 is tevens de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 vastgesteld waarin Rotsoord is aangewezen als maatwerkgebied. Dit betekent dat extra reductiemogelijkheden beschikbaar zijn om de vigerende parkeernorm te reduceren. De specifieke reductieregels staan uitgewerkt in hoofdstuk 4.4 (mobiliteit).

Mobiliteitsplan 2040

In de mobiliteitsvisie 2040 is opgenomen dat lopen, fietsen en reizen met openbaar vervoer de meest ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit zijn. Daarom wordt er veel aandacht besteed aan deze vervoerswijzen. Daarnaast zijn lopen en fietsen gezonde vormen van mobiliteit. Dit benadrukt het belang van actieve mobiliteit nog meer. De belangrijkste keuze in het mobiliteitsplan van de gemeente Utrecht, is dat er meer ruimte komt voor voetgangers en fietsers.

Betaald parkeren

Sinds 1 november 2024 is er betaald parkeren ingevoerd voor de wijk Hoograven tot aan 't Goylaan en zijn de nieuwe grenzen van de parkeergebieden Tolsteeg en Hoograven ingegaan. In de toekomst zal in heel de gemeente Utrecht betaald parkeren worden ingevoerd. De ligging van de projectlocatie in een gebied met betaald parkeren en het niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor toekomstige bewoners/gebruikers van de projectlocatie zorgt ervoor dat een toename van de parkeerdruk in de omgeving door deze doelgroep voorkomen wordt.



Ruimtelijke toekomstperspectief Zuidpoort (RSU)

De Gemeente Utrecht heeft de ambitie om de automobilititeit niet verder te laten groeien en de focus te leggen op gezonde mobiliteit, zoals wandelen en fietsen. Het Ruimtelijk toekomstperspectief Zuidpoort uit 2023 schetst een toekomstperspectief voor de Zuidpoort; het zuidelijke entreegebied van de binnenstad rondom het Ledig Erf en station Vaartsche Rijn. Dit Toekomstperspectief is een gebiedsgerichte uitwerking van de Ruimtelijke Strategie Utrecht, het Mobiliteitsplan 2040 en de Omgevingsvisie Binnenstad. Hierbij zijn mogelijke ingrepen in het verkeerssysteem in dit gebied in samenhang bekeken met de ruimtelijke kwaliteiten die deze ingrepen kunnen opleveren. Conform het Coalitieakkoord is het weren van doorgaand autoverkeer op het Ledig Erf als uitgangspunt voor deze ingrepen gehanteerd. Met deze maatregel ontstaat meer ruimte voor het realiseren van de gewenste ruimtelijke kwaliteiten, zoals meer ruimte voor groen, voetganger, fietser en verblijf. In het kader van de RSU is door de raad vastgesteld dat de Briljantlaan in de toekomst wordt heringericht met een maximum snelheid van 30 km/u. Deze maatregel draagt bij aan de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de stad. Voor dit initiatief zijn maatregelen genoemd om gezonde mobiliteit te stimuleren en autobezit te beperken. De ambities en berekeningen voldoen aan het vigerende parkeerbeleid.

IPvE – FO Openbare Ruimte Rotsoord (2020)

De projectlocatie vormt op dit moment een visuele en fysieke barrière in de gewenste doorgaande wandelroute over Rotsoord. De ontwikkeling maakt het mogelijk om minimaal 25% van het huidige perceel over te dragen aan de gemeente Utrecht om hier nieuwe openbare ruimte te realiseren. Dit draagt bij aan twee gewenste kwaliteitsimpulsen voor Rotsoord: Het realiseren van een doorgaande wandelroute door Rotsoord en het vergroenen van het gebied.

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 en circulaire stad. Hiervoor zijn onder andere de volgende moties van toepassing:

- » Motie 2017 – 61, Utrecht bouwt BENG (versie 2017).
- » 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

Daarnaast erkent de Gemeente Utrecht de economisch uitdagende situatie in de bouwsector, ondanks de hoge vraag naar nieuwe woningen in Utrecht, in verschillende moties en raadsbrieven, waaronder:

- » Motie 2023 – 2016, Versneld eisen in de ijskast
- » Raadsbrief (11663500) Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling (25 oktober 2023)
- » Raadsbrief (12052380) Nadere toelichting Utrechtse Aanpak, projecten 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw en geheimhouding (19 april 2024)
- » Raadsbesluit 4de tranche.

De Utrechtse Aanpak / 4de tranche

Hierin schrijft de gemeente Utrecht dat het op verschillende manieren bijdragen aan de haalbaarheid van nieuwe woningbouwprojecten. De gemeente komt graag op projectniveau tot maatwerkafwegingen om projecten op gang te houden middels de Utrechtse aanpak. De Utrechtse aanpak is kort samengevat: projectgericht, met maatregelen die voor specifieke projecten leiden tot het vlottrekken van het project

(maatwerk). Gericht op betaalbaar wonen en er moet sprake zijn van wederkerigheid. Dit geeft aanleiding om voor dit project af te wijken van een aantal bovenwettelijke eisen die de gemeente in haar beleid stelt.

Figuur 10:
Woningen naar
eigendomsvorm in Rotsoord
(Bron: Utrecht in cijfers)

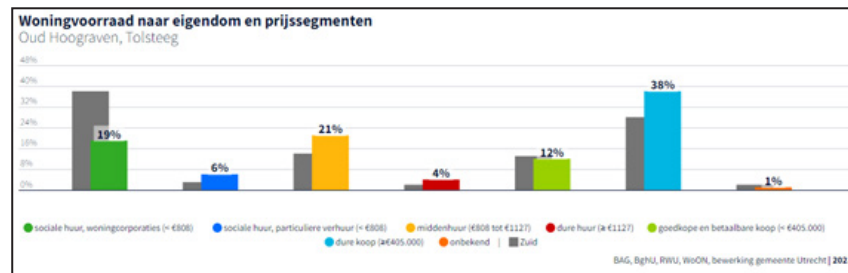
4.2 Functies

Wonen

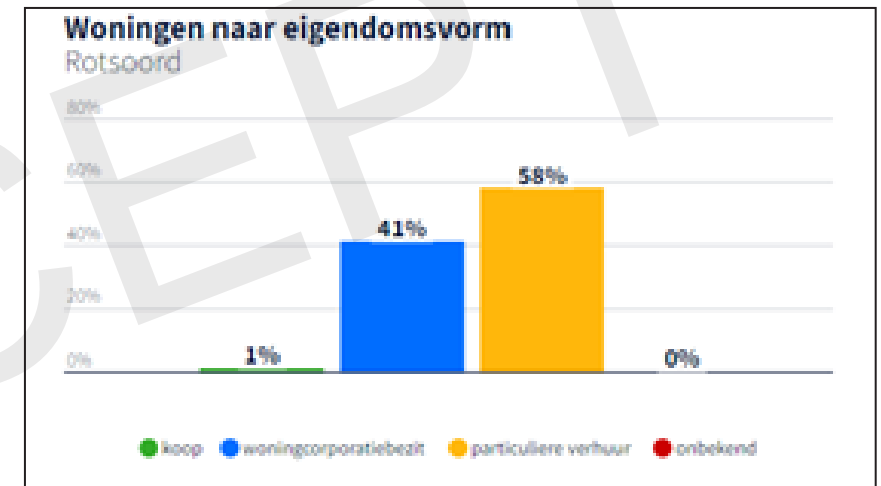
De Briljantlaan 11-15 richt zich op betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en doorstromers (kleine huishoudens). Het toevoegen van woningen op Rotsoord is een gewenste ontwikkeling die aansluit bij de ambities uit het coalitieakkoord en de Woonvisie 2019. Daarin wordt de ambitie uitgesproken dat het woningaanbod in Utrecht in 2040 bestaat uit minimaal 35% sociale huur en 25% middensegment. Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt om te komen tot meer gemengde wijken met een goede balans van verschillende woonsegmenten. In de woonvisie is de gewenste ontwikkeling in de voorraad in Zuid: gelijk houden van sociale huur en sterk toenemen van middenhuur en betaalbare koop.

Op het niveau van Zuid afzet naar subwijk Oud Hoograven / Tolsteeg zien we de volgende verdeling naar eigendomsvorm en prijssegment:

Figuur 9:
Woningvoorraad naar
eigendom en prijssegmenten
in Oud Hoograven, Tolsteeg
(Bron: Utrecht in cijfers)



Op het niveau van Rotsoord zien we de volgende verdeling naar eigendomsvorm:



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

In dit initiatief komen in totaal 140-160 appartementen. De woningbouwverdeling van 50% middeldure huurwoningen, 25% betaalbare koopwoningen en 25% koopwoningen tot de NHG-grens inclusief energiebesparende maatregelen komt voort uit onder andere de wens om de woningen langdurig betaalbaar te houden en een

bijdrage te leveren aan gemengde wijken. Duurzame betaalbaarheid is beter te borgen op de lange termijn met huurwoningen dan koopwoningen. Rotsoord kent met 99% huurwoningen een eenzijdig woningaanbod. Het programma van dit initiatief gaat uit van een 100% gereguleerd koop- en huurprogramma en biedt met ca. 50% huur- en 50% koopwoningen een middenweg tussen beide ambities. Tegelijkertijd wordt onderzocht of het mogelijk is om via een experiment langjarige betaalbaarheid te borgen voor de doelgroep (met name middeninkomens) van de betaalbare koopwoningen. Op deze wijze zetten we in op het langjarig borgen van het gehele middensegment (betaalbare koop en middenhuur)

Woningen

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

De middenhuurwoningen dienen te voldoen aan de voorwaarden middenhuur zoals opgenomen in de Woonvisie Utrecht in Balans en de Wet betaalbare huur. Voor de toewijzing van de middenhuurwoningen is de huisvestingsverordening Regio Utrecht van toepassing.

De minimale woninggrootte van 50 m² GO is conform het Actieplan betaalbare koopwoningen 2021 en het Actieplan Middenhuur. Voor dit initiatief wordt, in afwijking van het Actieplan Middenhuur, geen gemiddelde van 65m² GO geëist. De financiële haalbaarheid van het

project biedt op dit moment ruimte voor een gemiddelde woninggrootte van 55 m² GO, gemeten over alle woningen gemiddeld, zoals besloten door de gemeenteraad in de 4de tranche.

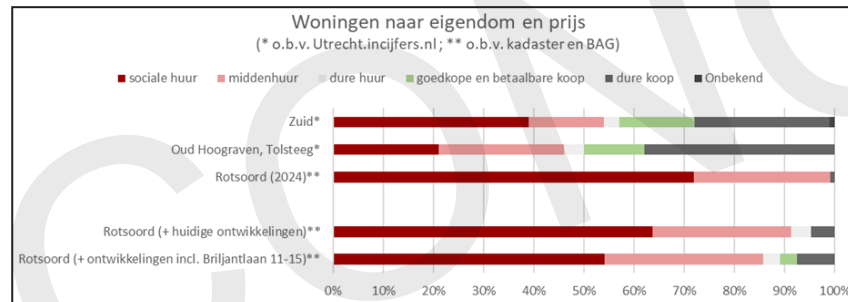
Doelgroep

De ligging van de projectlocatie biedt veel kansen en maakt het tot een aantrekkelijke woonomgeving voor diverse doelgroepen. De bereikbaarheid per OV en van (dagelijkse) voorzieningen is goed met de nabijheid van de bushalte Tolsteegplantsoen, het station Vaartsche Rijn en winkelcentrum Smaragdplein op minder dan 450 meter van de locatie. Een interessant gebied voor doelgroepen die houden van de culturele en creatieve sfeer van het gebied, graag wonen in een stedelijke omgeving nabij het centrum en voor hun mobiliteit vaak gebruik maken van de fiets/en of het openbaar vervoer. De omgeving biedt de ruimte voor een actieve (sociale) leven door gedeelde voorzieningen, interactie- en ontmoetingsplekken (met burens), wandelen in de omgeving en openbaar vervoer.

In het initiatief wordt een mix van middenhuurwoningen, betaalbare koopwoningen en overige gereguleerde koopwoningen gerealiseerd. De doelgroep waar dit initiatief zich met name op richt zijn starters en doorstromers. Vanuit de woonvisie zetten we in op het bouwen van passende goedkope en betaalbare woningen voor starters; een doelgroep die het lastig heeft op de woningmarkt gezien de sterke concurrentie. De middenhuurwoningen zijn interessant voor zowel starters als doorstromers. De betaalbare koopwoningen zijn interessant voor samenwonende starters die op zoek zijn naar hun eerste koopwoning. De koopwoningen tot de NGH-grens voor samenwonende starters of doorstromers. Deze doelgroep heeft mogelijk een kindwens, hebben een eerste kind of wensen een extra werkkamer. De woning van ca. 60-75 m² GO biedt de mogelijkheid voor het toevoegen van een tweede slaap-/werkkamer.

Uit de participatie blijkt dat de huidige betrokkenheid van bewoners met de buurt beperkt is vanwege de korte periode dat huurders in Rotsoord woonachtig zijn. De koopwoningen in dit project helpen om bewoners langdurig te binden aan de plek en levert daarbij een bijdrage om de gewenste betrokkenheid met de buurt te vergroten. Het initiatief biedt ook de ruimte aan gedeelde voorzieningen en interactie- en ontmoetingsplekken, bijvoorbeeld in de collectieve binnentuin voor bewoners, de riante lobby van het appartementengebouw met verblijfskwaliteit (o.a. leeshoek met bank) en de collectieve huiskamer van bewoners grenzend aan de binnentuin.

Figuur 11:
Woningvoorraad
naar eigendom en
prijssegmenten



Commerciële en/of maatschappelijke plint

In de plint komt minimaal 250 m² bvo passend bij het creatieve karakter van Rotsoord en ontmoeten tussen bewoners. Hierbij wordt gezocht naar de beste ruimtelijke inpassing aan de wandelroute tussen het plangebied en LE:EN.

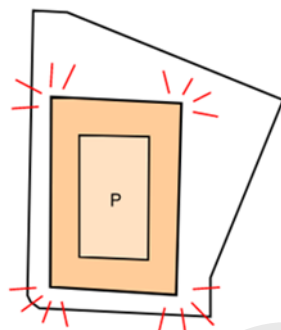
4.3 Ruimtelijk

De hoofdlijnen van deze documenten zijn door vertaald naar de locatie Briljantlaan en ondergebracht in drie hoofdprincipes. De hoofdprincipes zijn:

1. Een compact gebouw dat de doorwaadbaarheid van Rotsoord vergroot, nieuwe hoogwaardige groene openbare verblijfsruimte toevoegt en de twee delen van de belangrijkste wandelroute door het gebied ('het kralensnoer') met elkaar verbindt.
2. Een alzijdig gebouw met een uitnodigende en actieve plint. De functies in de plint zorgen voor levendigheid rondom het gebouw. In deze plint bevinden zich ruimtes voor culturele/creatieve bedrijvigheid die het karakter van Rotsoord voortkomend uit het industriële verleden versterken.
3. Een gelaagd gebouw dat bestaat uit twee onderscheidende volumes waarvan het onderste volume (de stedelijke basis) aansluit bij de maat en schaal van de bebouwing in Rotsoord en het bovenste volume (het accent) gezien kan worden als een verbijzondering die de entree van Rotsoord markeert.

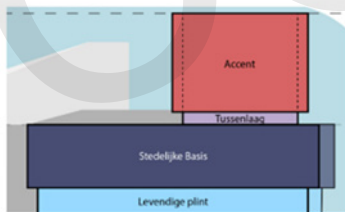
De maximale hoogte van het accent is 12 bouwlagen. Op bijzondere plekken, zoals aan grootschalige openbare ruimte (een plein, singel of park) biedt de concept stedenbouwvisie de mogelijkheid om maximaal 1 tot 2 extra verdiepingen toe te staan bovenop twee keer de basishoogte. De basishoogte van Rotsoord is ca. 5 bouwlagen en deze locatie aan het Tolsteegplantsoen en als markering die de entree van Rotsoord markeert, biedt aanleiding voor de toegestane twee extra bouwlagen bovenop de 2x basishoogte. De maximale bouwhoogte is daarmee vergelijkbaar met de hoogte van de watertoren.

Figuur 12 (links):
Principeschema's
stedenbouwkundige
opzet initiatief



Levendige aantrekkelijke
plint

Figuur 13 (rechts):
Referentiebeelden
beoogde beeldkwaliteit



Gelaagde opbouw
Onderscheidende volumes

Accent



BSH20A 'Stories'
Olaf Gipsier Architects



Oostenburg, De Keizer
Workshop



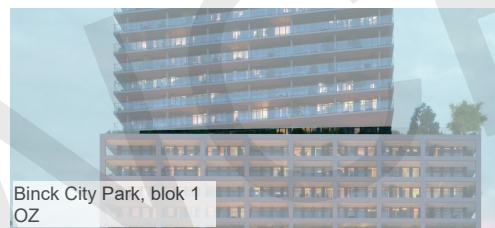
De Voortuinen
Elephant



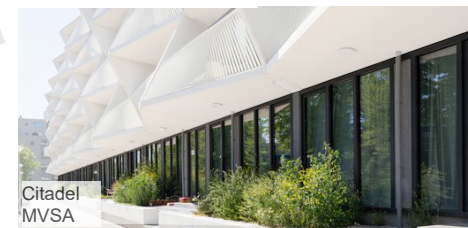
ZOHO
Echo

Referenties accent: Frisse en luchtige uitstraling

Tussenlaag



Binck City Park, blok 1
OZ



Citadel
MVSA

Referenties tussenlaag: Ondergeschied aan stedelijke basis en accent, ingetogen en transparant

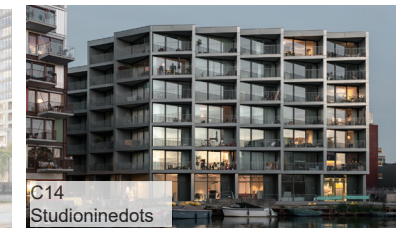
Stedelijke basis



Imagine
Barcode



Boogie Wood
OZ / De Zwarte Hond



C14
Studioninedots

Referenties stedelijke basis: bijzondere kwaliteit die refereert aan industriële verleden, stevig en rauw

Levendige plint



Camping Ganspoort
Remake



Keramus
Jillsinkel



Helling 12-14
Bureau Kroner



Rotsoord 7
KAW

Referenties levendige plint: Aantrekkelijk, transparant, uitnodigend en aansluitend bij omgeving

4.4 Mobiliteit (verkeer en parkeren)

Voor de ontwikkeling wordt maximaal 20% op de parkeernorm door realisatie van extra fietsenstallingsplaatsen en een reductie van maximaal 50% op de parkeernorm door deelmobiliteit gehonoreerd. Hierbij is gekeken naar de ligging in de stad, de afstand tot mobiliteits-/parkeerhubs, het type woningen en de huidige parkeerdruk.

In dit hoofdstuk onderbouwing worden de uitgangspunten voor mobiliteit nader onderbouwd. Het hoofdstuk 5.18 mobiliteit bevat een samenvatting van de mobiliteitsberekeningen inclusief aantallen autoparkeerplaatsen, fietsenstallingsplaatsen en parkeerberekeningen voor het minimale programma van minimaal 140 woningen en minimaal 250 m² bvo commercieel-maatschappelijke ruimte en voor het maximale programma van maximaal 160 appartementen en maximaal 350 m² bvo commercieel-maatschappelijke ruimte.

Extra fietsenstallingsplaatsen en deelmobiliteit

De gemeente Utrecht biedt in haar parkeerbeleid een aantal mogelijkheden om minder autoparkeerplaatsen te realiseren door in te zetten op alternatieven. Voor de ontwikkeling van Briljantlaan 11-15 worden van meerdere mogelijkheden gebruik gemaakt. Dit betekent het volgende:

- » De parkeereis van een ontwikkeling kan met maximaal 20% worden verlaagd, waarbij één autoparkeerplaats wordt vervangen voor 1,5 fietsparkeerplek.
- » De parkeereis van een ontwikkeling kan met maximaal 50% worden verlaagd indien een deel van de parkeereis van bewoners wordt vervangen door deelauto's. Hierbij wordt voor iedere 4 autoparkeerplaatsen minder 1 deelauto's geplaatst. Deze deelautoplekken kunnen voor maximaal 50% en met een maximum van 5 per bouwontwikkeling, worden ingericht als deelmobiliteitsplek,

waar deelfietsen, deelbromfietsen en deelbakfietsen worden aangeboden. Een deelmobiliteitsplek heeft een omvang van 12,5 m².

Beide afwijkingsmogelijkheden worden toegepast voor de toekomstige bewoners van de Briljantlaan 11-15. De extra fietsplekken worden inpandig gerealiseerd en zijn verbonden met de inpandige fietsenstalling van de bewoners. Voor deze fietsplekken gelden dezelfde eisen als voor de collectieve, inpandige fietsenstalling van de bewoners.

Voorkomen aanvullende parkeerdruk in omgeving plangebied

De parkeereis wordt voor de toekomstige bewoners van de Briljantlaan 11-15 voor maximaal 50% omgezet in deelautoplekken met deelauto's, waarvoor geldt dat vier autoparkeerplekken worden vervangen door één deelautoplek. Dit percentage is de bovengrens vanuit de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht en dient nader onderbouwd te worden wanneer het percentage boven de 20% uitkomt. Voor de projectlocatie Briljantlaan 11-15 geldt dat het risico op uitwijkgedrag niet of beperkt aanwezig is. Er zijn geen gratis (openbare) parkeerplaatsen in de omgeving. Toekomstige bewoners krijgen geen parkeervergunning op straat. Er zijn goede alternatieven voor de privé auto beschikbaar. De locatie ligt op vijf minuten (350m) loopafstand van treinstation Vaartsche Rijn. De locatie ligt eveneens op vijf minuten (350m) loopafstand van het Smaragdplein, waar de dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn. De doelgroep voor de Briljantlaan 11-15 is de actieve stedeling met een leeftijd tussen de 18-50 jaar en een gezinssituatie van alleenstaand of samenwonend. Deze doelgroep van de actieve stedeling heeft de voorkeur voor OV, fietsen en wandelen (bron: BSR doelgroepenmodel). Deze doelgroep is ook de grootgebruiker voor autodelen, zo heeft 85% van de autodelers een leeftijd van tussen de 18-50 jaar en 75% van de autodelers is single of samenwonend zonder kinderen (bron: onderzoek van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid uit 2021). Uit ditzelfde onderzoek

blijkt dat de autodelers met name in stedelijk gebied wonen, waar goede alternatieve vervoersmiddelen voor de auto aanwezig zijn en voorzieningen goed bereikbaar zijn per fiets of lopend. Dit is ook voor de Briljantlaan 11-15 van toepassing. De doelgroep maakt onder andere gebruik van deelmobiliteit vanwege de mogelijke kostenbesparingen. Eigen autobezit is duur (o.a. vanwege parkeerkosten), zeker wanneer alternatieven voorhanden zijn en de auto slechts beperkt gebruikt wordt. In de nabijheid van het projectgebied wordt het bouwplan Rotsoord 7 gerealiseerd. In deze ontwikkeling is de parkeereis voor de toekomstige bewoners met ca. 40% omgezet in deelautoplekken. Dit bestemmingsplan is vastgesteld in maart 2024. Het is aannemelijk dat voor de Briljantlaan 11-15 een hoger percentage voor deelmobiliteit kan worden gehanteerd. In de ontwikkeling van Rotsoord 7 bestaat het woonprogramma voor meer dan 60% uit vrije sectorkoopwoningen met een oppervlakte tot ca. 80 m² GO. Het percentage koopwoningen is daarmee hoger dan op de Briljantlaan 11-15 en de woningen krijgen ook een groter oppervlakte en vallen daarmee in een hoger prijssegment. Koopwoningen en duurdere woningen hebben een hoger aandeel eigen autobezit dan huurwoningen en goedkopere woningen. De locatie van Rotsoord 7 heeft ook een langere loopafstand (ca. 200m verder) tot het treinstation Vaartsche Rijn dan de Briljantlaan 11-15. Op basis van de betaalbare woningprogrammering en locatie dichtbij het treinstation is het aannemelijk dat het project Briljantlaan 11-15 een hoger omzettingspercentage van de parkeereis in deelautoplekken heeft dan het project Rotsoord 7. De doelgroep van de jonge en actieve stedeling, de aanwezigheid van voldoende alternatieven voor de eigen auto en de afwezigheid van gratis parkeerplekken in de openbare ruimte maken dat een reductiepercentage van 50% voor deelauto's voor dit project opgenomen kan worden in de berekening voor het aantal parkeerplaatsen.

Deze oplossing van (elektrische) deelmobiliteit heeft positieve

effecten. De parkeerdruk in de stad daalt door daling van het eigen autobezit, de luchtkwaliteit wordt beter door vermindering van het aantal verkeersbeweging van (benzine-/diesel)auto's. Voor de meeste autodelers geldt bovendien dat zij selectiever en bewuster gebruik maken van de auto.

Vijf deelmobiliteitsplekken worden samengevoegd in een deelmobiliteitsruimte van minimaal 62,5 m² bvo. Deze bevindt zich op de begane grond in de nabijheid van de entree van het woongebouw. In deze ruimte zullen deelfietsen, elektrische deelscooters en deelbakfietsen geplaatst worden voor de bewoners van de Briljantlaan 11-15.

De zes á zeven deelauto's worden opgelost in de openbare ruimte in de directe omgeving van het plangebied. De deelauto's zijn straks ook beschikbaar voor gebruikers uit de omgeving. De zichtbaarheid van de deelauto's en de bredere gebruiksmogelijkheid vergroot het gebruik van de deelauto's en daarmee de haalbaarheid van een duurzame exploitatie. In het IDOC was aangegeven dat de plekken voor deelmobiliteit in de Vaartsche Rijn garage kwamen. In deze bouwenvelop is hiervan afgeweken, omdat de gemeente Utrecht een eigen mobiliteitshub met deelmobiliteit gaat realiseren in de parkeergarage Vaartsche Rijn.

Bezoekers parkeren buiten plangebied

De Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht schrijft voor dat in de B1-parkeerzone minimaal 25% van de reguliere parkeerplaatsen buiten eigen terrein worden gerealiseerd. Van dezelfde beleidsregel mag in de B1-parkeerzone maximaal 100% van de parkeerplaatsen worden omgezet in parkeren buiten eigen terrein binnen loopafstand in een bestaande gemeentelijke of particuliere garage, mits deze binnen een acceptabele loopafstand ligt. Voor

bewoners is dit 250m en voor werken en bezoek is dit 500m. Voor de Briljantlaan 11-15 bevinden de bezoekersparkeerplaatsen zich mede hierom op loopafstand buiten het eigen terrein in een bestaande gemeentelijke en/of particuliere parkeergarage.

Er zijn twee geschikte parkeergarages binnen de maximale loopafstand van 500m voor bezoekers. Ten eerste ligt de parkeergarage Vaartsche Rijn met 350m lopen binnen de loopafstand voor werken en bezoek. In de parkeergarage Vaartsche Rijn zijn maximaal zeven plekken beschikbaar die kunnen worden toegewezen aan het project Briljantlaan 11-15.

Ten tweede ligt de parkeergarage van Rotsoord 19 met 250m lopen binnen de loopafstand voor werken en bezoek. Deze ondergrondse parkeergarage beschikt over 58 parkeerplaatsen en is in 2019 opgeleverd. De parkeergarage is gerealiseerd voor de 206 zelfstandige studentenwoningen van gemiddeld ca. 30 m² in de twee gebouwen boven op de parkeergarage. Een deel van deze woningen wordt gemeubileerd en met tijdelijke contracten verhuurd. Een groot deel van de woningen wordt verhuurd aan buitenlandse studenten (PhD's) en expats. Deze doelgroep heeft nauwelijks de beschikking over een eigen auto en huurt daarom zeer beperkt een parkeerplaats in de parkeergarage. De 58 parkeerplaatsen was het minimaal aantal parkeerplaatsen dat destijds gerealiseerd diende te worden volgens de thans geldende parkeernorm. Sinds de invoering van betaald parkeren in Hoograven per 1 november 2024 zijn er ca. vijf parkeerplaatsen verhuurd aan bewoners. Dit betekent dat de parkeergarage grotendeels leeg is. De eigenaar van de parkeergarage verwacht dit ook voor de lange termijn. De eigenaar heeft daarom een samenwerking met ParkBee gesloten om een deel van de parkeergarage beschikbaar te stellen voor bezoekers. Er zijn technische aanpassingen gedaan in de parkeergarage om te voorkomen dat de bezoekers in de

woongebouwen kunnen komen. Met de eigenaar zijn afspraken gemaakt om (een deel van) het bezoekersparkeren van het project Briljantlaan 11-15 in hun garage op te lossen. Bezoekers van de Briljantlaan 11-15 kunnen via de app van ParkBee gebruik van deze parkeergarage van Rotsoord 19. Toekomstige bewoners zullen hierover geïnformeerd worden.

In de nadere planuitwerking zal de balans worden gevonden in de hoeveelheid parkeerplaatsen voor bezoekers in de parkeergarage Vaartsche Rijn en in de parkeergarage Rotsoord 19.

Terugvaloptie voor bezoekers met parkeren op afstand in P+R Westraven

De hierboven benoemde oplossing voor bezoekersparkeerplaatsen in de parkeergarages Vaartsche Rijn en Rotsoord 19 leidt tot een sluitende parkeerbalans. Mocht in de nadere uitwerking blijken dat het oplossen van de parkeervraag voor bezoekers niet haalbaar is in de parkeergarage van Rotsoord 19, dan kan 20% van de totale parkeervraag alsnog via parkeren op afstand in de ringhub Westraven (P+R Westraven) worden opgelost. De initiatiefnemer levert in dat geval een bijdrage aan het plaatsen van deelfietsen in de P+R, zodat bezoekers zowel via de OV-/deelfiets als het OV naar de projectlocatie kunnen reizen. De reistijd vanaf de P+R Westraven met de fiets is vergelijkbaar als met de auto. Het voordeel van parkeren op afstand van bezoekers in de P+R Westraven is dat het aantal autobewegingen richting de binnenstad gereduceerd wordt, zonder dat de reistijd voor bezoekers wordt verlengd.

Collectieve fietsenstalling voor bewoners

De fietsenstalling voor bewoners wordt collectief en in pandig opgelost en dient als gelijkwaardige vervanging voor de individuele externe berging voor woningen groter dan 50 m² GO. De toepassing van

een collectieve fietsenstalling leidt tot betere stedenbouwkundig kwaliteit en tot een betere toegankelijkheid vanaf de straat, doordat de fietsenstalling niet zichtbaar is vanaf de straat en bereikbaar is op basis van de bereikbaarheidseisen uit de bijlage fietsparkeren woningbouw.

Het aantal fietsenstallingsplaatsen is bepaald aan de hand van de Beleidsregel parkeernormen fiets 2021, gemeente Utrecht. Alle woningen vallen in de categorie 50 – 75 m² GO en voor deze categorie dienen per woning drie fietsenstallingsplaatsen gerealiseerd te worden, waarvan twee in een laag rek. De collectieve fietsenstalling voldoet aan de (kwaliteits-)eisen in de bijlage fietsparkeren woningbouw. Er wordt gebruik gemaakt van dubbellaagse fietsenrekken. De fietsenstallingsplekken worden voorzien van het bijbehorende huisnummer en zodanig toegewezen aan individuele woningen.

Voor een programma van minimaal 140 tot maximaal 160 appartementen dienen 420 resp. 480 fietsenstallingsplaatsen gerealiseerd te worden. Deze zijn verdeeld over:

- » 280 resp. 320 fietsenstallingsplaatsen in een laag rek
- » 119 resp. 136 fietsenstallingsplaatsen in een hoog rek
- » 21 resp. 24 fietsenstallingen fietsenstallingsplaatsen voor zwaardere/grotere fietsen (5% van totaal)

Aanvullend worden 25 resp. 28 extra fietsenstallingsplaatsen gerealiseerd naar aanleiding van de reductie van het aantal autoparkeerplaatsen.

4.5 Openbare ruimte en groen

Na realisatie van het project ontstaat openbare ruimte. Deze openbare ruimte wordt ingericht door de initiatiefnemer, conform het IPvE - FO

OR Rotsoord en de HOR, waarbij het IPvE-FO leidend is. Met de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte direct aansluitend aan het project wordt gewacht totdat met het ontwerp van het project Brillantlaan 11-15 afgestemd kan worden. In de directe omgeving van de nieuwbouw van het project komen ontmoetingsplekken, fietsparkeerplekken, bomen.

Wandelroute Rotsoord

Het initiatief levert een grote bijdrage aan de realisatie van de groene wandelroute door Rotsoord uit het IPvE 2019 door de ontbrekende schakel in te vullen.



Ontmoetingen tussen bewoners stimuleren

Het initiatief stimuleert ontmoetingen tussen bewoners in en rondom het gebouw. In het gebouw komen diverse plekken die ontmoetingen faciliteren, zoals de ontmoetingsruimte in de plint, de riante entree met zithoek, de binnentuin en de huiskamer voor bewoners grenzend aan de binnentuin. In de openbare ruimte rondom het gebouw, met nadruk op de westzijde, komt ook een zitgelegenheid. Ook is er de mogelijkheid voor uitbreiding van het terras van LE:EN op de middagzon.

Figuur 14:
Wandelroute Rotsoord
(IPvE Rotsoord, 2019)

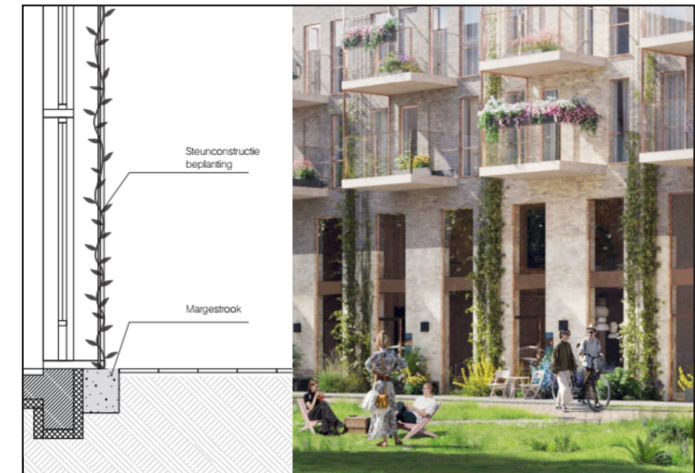
Verbinding met groengebieden omgeving

Het plangebied ligt niet in of naast de stedelijke groenstructuur uit het geactualiseerde groenstructuurplan of de bomenstructuurkaart. Het Tolsteegplantsoen ligt wel tegenover het plangebied en vandaaruit is het Beatrixpark en iets verder Amelisweerd goed bereikbaar. Dit en de hierboven omschreven nieuwe wandelroute draagt bij aan gezonde verstedelijking door bewoners te stimuleren vanaf het plangebied een rondje te wandelen of te fietsen in de groene openbare ruimte.

Figuur 15 (links):
Actualisatiekaart Visie
Groenstructuur 2030
(uit Actualisatie
Groenstructuurplan 2017 -
2030)



Figuur 16 (rechts):
Voorbeelden van gevelgroen
in volle grond



Groene gevels- en daken

Groene gevels- en daken dragen bij aan toename van biodiversiteit, gezondheid en klimaatadaptatie. In het initiatief zitten groene daken en gevels. Het dak bovenop de parkeergarage wordt ingericht als groene ontmoetingsplek voor bewoners. Voor de hogere daken wordt voornamelijk ingezet op een integratie van energieopwekking (PV-panelen) en waterbuffering. De groene gevels bevinden zich op plintniveau. Beplanting kan hier via speciaal daarvoor geplaatste staaldraden omhoog klimmen. Op deze manier staan de planten in volle grond. De beplantingskeuze is gebaseerd op de hoeveelheid zon en gaat uit van planten die niet gaan woekeren of de gevel en/of de gevel beschadigen. Voorkomen dient te worden dat de kopers van de betaalbare koopwoningen met hoge servicekosten te maken krijgen. Deze oplossing is een goede balans tussen de wens voor groene gevels en beperking van de beheerskosten voor de toekomstige bewoners.

Reductie hittestress

Hittestress is hoger in sterk versteende gebieden. Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig versteend. Het initiatief gaat uit van toevoeging van nieuwe openbare ruimte waarbij groenvakken worden toegevoegd. In de openbare ruimte komen één of meerdere nieuwe bomen, omdat meer en grotere bomen ook de buffercapaciteit voor extra waterberging bij piekbuien vergroten en zorgen voor verkoeling in de stad. Ook dragen de bomen bij aan de kwaliteit van de verbindingen naar buiten de stad.

Oververhitting (hittestress in de woningen) reduceren de initiatiefnemers door principes van 'passive design', zoals passieve zonwering middels overstekken van balkons. Ook onderzoeken de initiatiefnemers een energieconcept met actieve koeling.

Sport- en speelgelegenheid

Op minder dan 100m lopen op het plangebied zijn in het Tolsteegplantsoen verschillende sport- en speelgelegenheden in de openbare ruimte aanwezig, waaronder een speeltuin, een basketbalveld, een voetbalveld en een groot grasveld. Er is daarom geen aanvullende sport- en speelgelegenheid nodig in het plangebied.

Een sport- en speelgelegenheid is daarbij niet inpasbaar in de openbare ruimte rond het plangebied. Ten oosten en ten zuiden bestaat deze uit de straten Briljantlaan en Rotsoord, waar geen ruimte is voor een sport- of speelgelegenheid. De openbare ruimte ten noorden en de nieuw aan te leggen openbare ruimte ten westen van de locatie bevinden zich binnen 10 meter van woningen. Het is vanwege geluidshinder niet gewenst om hier een sport- of speelgelegenheid aan te leggen, ook is de beschikbare fysieke ruimte beperkt. Het heeft prioriteit om deze beperkte fysieke ruimte in te zetten voor de wandelroute, ontmoetingsplekken, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het is daarom

niet nodig en wenselijk om in de openbare buitenruimte van het plangebied een sport- en/of speelgelegenheid toe te voegen.

4.6 Gezonde leefomgeving

Gezond stedelijk leven voor iedereen is de ambitie uit de Nota Volksgezondheidbeleid 2019-2023 'Gezondheid voor iedereen'. Op het perceel van de Briljantlaan 11-15 komt een gebouw waarin het gemakkelijk is om te kiezen voor gezond gedrag. Het is vanzelfsprekend om de trap te nemen in plaats van de lift. Buren komen elkaar tegen in het gebouw maar ook in gezamenlijke ruimtes, zoals bijvoorbeeld de gezamenlijke binnentuin op het dak van de parkeergarage. Voorzieningen zijn om de hoek, daar loop je naar toe. Als je de stad in wilt kun je de fiets pakken. Het de collectieve fietsenstalling is gemakkelijk toegankelijk en heeft geen zware deuren. De auto is ondergeschikt en het aantal eigen parkeerplaatsen is gereduceerd met extra deelauto's en extra fietsenstallingsplaatsen. Ook geluid is van invloed op de gezondheid van mensen, elke woning heeft daarom een geluidluwe zijde, of vergelijkbaar door aanvullende geluidsmaatregelen. Er zijn maatregelen getroffen om te zorgen voor een gezond binnenklimaat. Mensen voelen zich prettig doordat de levendigheid van de stad op loopafstand is. De nieuwe openbare ruimte is groen ingericht en sluit aan op de bestaande wandelroutes om zo een ommetje in de buurt te stimuleren. Daarnaast hebben alle woningen ook een eigen buitenruimte om je terug te trekken.

4.7 Duurzaamheid

De ambities die we ten aanzien van duurzaamheid stellen aan nieuwe ontwikkelingen, bestaan uit de volgende onderdelen: energie en warmte, circulair bouwen, water, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

De prestatieniveaus brons, zilver en goud verwijzen naar de ambitieniveaus van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen welke de Gemeente Utrecht eerder heeft ondertekend. Deze bouwvelop maakt gebruik van versie 2.0 (publicatiedatum 4 oktober 2024). Enkel de (bovenwettelijke) ambities die in deze bouwvelop staan benoemd worden gehanteerd als toetsingskader.

De initiatiefnemer heeft een energievisie opgesteld. Samengevat komt deze visie neer op:

1. Verminderen van de energievraag door compact bouwen met een minimaal verliesoppervlakte, goede isolatie en luchtdichtheid;
2. Duurzame opwekking van warmte, koude en energie middels bodem- of ventilatiewarmtepompen (zie omschrijving beschikbare energieconcepten hieronder);
3. Elektriciteitsvraag verplaatsen naar momenten dat het net het aan kan door toepassing slimme systemen;
4. Seizoens- en dagopslag (WKO met regeneratie, warmtebuffers en/of batterijen);
5. Voldoende zonnepanelen (PV) om minimaal BENG te halen;
6. De daarna overgebleven dakruimte wordt benut voor extra zonnepanelen, groen of waterberging (klimaatadaptatie).

De punten uit deze energievisie vormen een mix van de trias energetica voor een duurzaam en energiezuinig energieconcept en de nieuwe duurzaamheidsladder voor netbewuste energiesystemen bij

nieuwbouw. Netbewuste nieuwbouw is nodig omdat er netcongestie is in het stroomnet van de Gemeente Utrecht voor zowel de afname én de levering van stroom. Dit gebeurt vooral op piekmomenten, tussen 16.00 en 21.00 uur. Nieuwbouwwoningen worden netbewust door het energiegebruik van verschillende gebruikers op elkaar af te stemmen en energie tijdelijk op te slaan. Bijvoorbeeld in batterijen en opslag van warmte. Om effectieve maatregelen te nemen voor het project de Briljantlaan zal zo snel mogelijk na de vaststelling van de bouwvelop een impactanalyse gemaakt worden waarin duidelijk wordt welke combinatie van maatregelen uit de duurzaamheidsladder netcongestie nodig zijn voor een netaansluiting.

Initiatiefnemer heeft een breed scala aan energieconcepten laten onderzoeken (zie paragraaf 5.9). Daaruit bleek een installatieconcept met een collectieve warmtepomp in combinatie met twee open WKO-bronnen als meest haalbaar om de hoge energieambitie te behalen. Dit energieconcept kent een hogere efficiëntie (gemeten in COP). Vanwege de dieptebegrenzing van 50m zal een koude- en een warmtebron gerealiseerd moeten worden. Deze liggen minimaal 100m uit elkaar en bij voorkeur 150m. De intentie is om de bronnen te plaatsen in openbaar gebied, op grond van de Gemeente Utrecht, aan de noordzijde van het plangebied. Op deze locatie is de minste hinder te verwachten van bestaande kabels, leidingen en groenvoorzieningen. De haalbaarheid hiervan moet verder worden onderzocht en hangt o.a. af van de hoeveelheid beschikbare ruimte in de ondergrond en van omgevingsfactoren. Zo zal bekend moeten zijn of er andere belanghebbenden zijn met een (toekomstige) behoefte voor het toepassen van WKO in de bodem. Ook is het nodig om toestemming te hebben vanuit de Commissie BlnG (Commissie Beheer, Inrichting, Gebruik Openbare Ruimte) van de Gemeente Utrecht om een recht van Opstal te verkrijgen en een watervergunning van provincie Utrecht. Om de bodembronnen in balans te houden is

regeneratie nodig. Dat kan via droge koelers op het hoogte-accent. Terugvalscenario's zijn een energieconcept op basis van collectieve warmtepompen en droge koelers op het dak en een energieconcept met ventilatiewarmtepompen. Deze beide energieconcepten halen de benodigde energie uit de (ventilatie)lucht zonder dat een individuele buitenunit per woning benodigd is. Uit de rapportage blijkt ook dat met ventilatiewarmtepompen een lagere energieprestatie te behalen valt, waarbij het niveau van brons uit het Convenant Toekomst bestendig bouwen haalbaar blijkt

De uitgangspunten leggen geen installatieconcept vast. Hiermee wordt de flexibiliteit aan de initiatiefnemer geboden om in te spelen op wijzigende regelgeving of innovatieve technieken. Het is in de nadere uitwerking aan de initiatiefnemer om het meest gerede installatieconcept te kiezen waarmee de uitgangspunten (als gesteld in paragraaf 3.6) worden behaald.

De Gemeente Utrecht volgt de ambities uit het Convenant Toekomstbestendig bouwen. De minimale wettelijke eisen voor gestapelde bouw zijn een maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (BENG 1) van $\leq 65 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$ en minimaal aandeel hernieuwbare energie (BENG 3) van $\geq 40 \%$. Voor dit project worden bovenwettelijke BENG-ambities van niveau brons uit het Convenant Toekomst bestendig bouwen als uitgangspunt genomen voor dit project (zie paragraaf 3.6). De ambitie voor dit project is minimaal een niveau van zilver, namelijk een BENG 1 ≤ 60 en BENG 3 $\geq 80\%$. Het ontwerp behoeft nadere uitwerking om te toetsen in hoeverre de ambitie gehaald kan worden, aangezien er slechts een beperkt aantal energieconcepten op deze locatie beschikbaar zijn, er een dieptebegrenzing geldt voor bodembronnen en er een beperkte hoeveelheid dakoppervlakte beschikbaar is voor m^2 PV in relatie tot het aantal woningen (zie bovenstaande alinea). Initiatiefnemer en de Gemeente Utrecht zijn

daarom overeengekomen om de BENG-eisen behorend bij niveau brons als toetsingskader te hanteren. Het installatieconcept wordt nader uitgewerkt in de verdere planvorming.

Circulair bouwen

Op basis van de Visie Utrecht Circulair 2050, het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (met indicatoren van Het Nieuwe Normaal) wordt getoetst op kwalitatieve en kwantitatieve waarden. Naast de wettelijk geldende norm Milieu Prestatie Gebouwen (MPG), wordt gekeken naar hogere ambities, zoals voor het massapercentage biobased en/of hergebruikt materiaal, en indien mogelijk Paris Proof (materiaal gebonden CO₂ uitstoot). Naast een eerste visie met het oog op haalbaarheid in de ontwerpfase, wordt bij het VO een eerste toets op deze indicatoren gedaan.

Water, klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen

De gemeente heeft in februari 2022 een klimaatadaptatievisie en een hiermee samenhangende visie voor water- en riolering vastgesteld. Dit is een actualisatie van het plan gemeentelijke watertaken Utrecht 2016-2019. Het doel is de stad zo klimaat adaptief mogelijk in te richten, zowel op het gebied van hemelwater en droogte als hittestress.

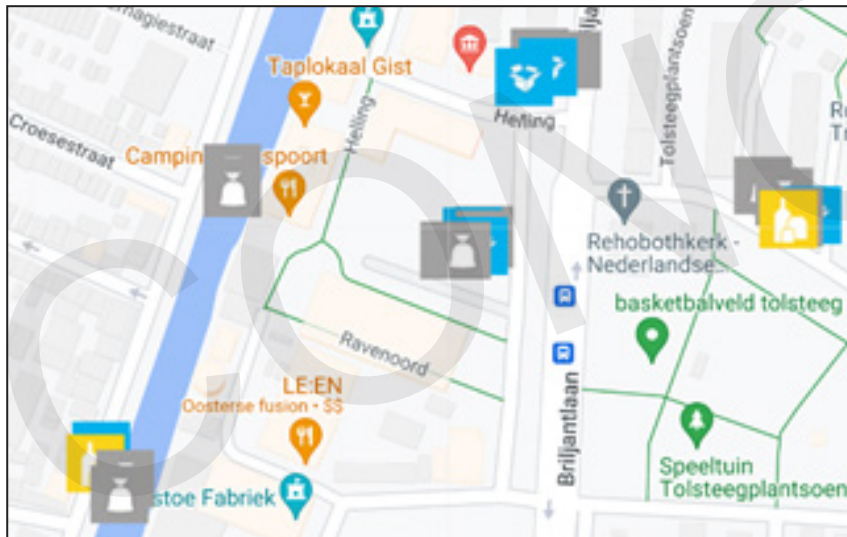
Er wordt aan de initiatiefnemer van Briljantlaan 11-15 een onderbouwing gevraagd hoe het plan bijdraagt aan voldoende waterberging en -infiltratie op eigen terrein en het beperken van hittestress, maar ook het borgen van leefbaarheid voor flora en fauna binnen de gebouwen en in de openbare ruimte. In paragraaf 5.8 (duurzaamheid) wordt hier een eerste aanzet voor gegeven.

5. Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Afvalinzameling

De ontwikkeling moet voldoen aan de richtlijnen voor afvalinzameling. Afvalinzameling vindt plaats via ondergrondse afvalcontainers (ORAC's). De bestaande ORAC's zijn op korte loopafstand van de locatie aanwezig. Voor de ontwikkeling is uitbreiding van het aantal ORAC's nodig.

Figuur 17 (links):
Bestaande ondergrondse
afvalcontainers in directe
omgeving (mei 2024)



Figuur 18 (rechts):
Archeologische
Waardenkaart Gemeente
Utrecht 2021

over de bescherming van archeologische waarden. De bijbehorende archeologische zones zijn tevens weergegeven op de Archeologische waardenkaart.

Op de kaart Monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en werelderfgoed zijn monumenten en beschermd stads- en dorpsgezichten in gemeente Utrecht weergegeven.

Plansituatie archeologie

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de archeologische waardenkaart waarop de geldende archeologische waarden zijn weergegeven.



5.2 Archeologie en Monumenten

Op 2 februari 2023 heeft gemeente Utrecht het 'Chw bestemmingsplan Algemene Regels Utrecht' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is van toepassing op de projectlocatie als onderdeel van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Hierin worden onder meer regels gesteld

De locatie van het huidige benzinestation aan de oostzijde van het perceel is in 1992 volledig gesaneerd. Met deze sanering is een nieuwe toplaag van schoon zand aangebracht. Deze nieuwe toplaag is zichtbaar in de boorstaten van het bodemonderzoek uit december 2023. Ter hoogte van de ondergrondse tanks is de oorspronkelijke kleilaag tot een diepte van minimaal 300cm volledig verwijderd. De archeologische verwachting voor dit deel van het perceel is daarmee niet meer

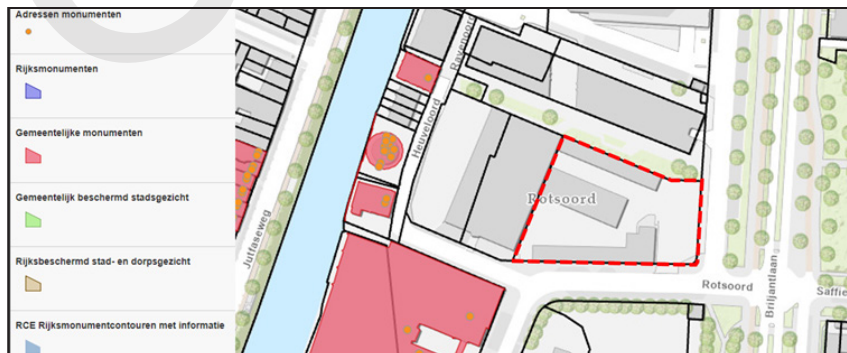
aanwezig. Op basis van het bureauonderzoek zou moeten blijken dat op dit deel van het perceel geen aanwezigte verwachting zijn.

Het bouwvlak bevindt zich in de zone WA5. Aan de zuidzijde van het bouwvlak, ter plaatse van de zes wasboxen, is in het aanvullend bodemonderzoek uit december 2023 een geval van ernstige bodemverontreiniging geconstateerd (zie bodem voor nader toelichting). De saneringswerkzaamheden zijn te verwachten voor een diepte van 80cm tot mogelijk 2,00m onder maaiveld en voor een oppervlakte van ca. 190 m².

De westelijke perceelrand die is aangemerkt als WA3 (rood) valt buiten het toekomstige bouwvlak. In het deel WA3 zal een nieuwe openbare ruimte worden aangelegd en zullen geen nieuwbouwwerkzaamheden plaatsvinden. De herinrichtingsplannen moeten getoetst worden om vast te stellen of er al dan niet sprake is van vergunningplichtige ingrepen.

Plansituatie monumenten

Onderstaande figuur toont een uitsnede van de gemeentelijke monumentenkaart.



Figuur 19:
Monumenten kaart
Gemeente Utrecht

Op de projectlocatie zijn geen Rijksmonumenten, gemeentelijk monumenten of – beschermd stads- en dorpsgezichten aanwezig. In de omgeving zijn enkele gemeentelijk monumenten gesitueerd. Vanwege de afstand tot de projectlocatie, is niet te verwachten dat de ontwikkeling afbreuk doet aan deze monumentale waarden.

5.3 Asbestinventarisatie

In december 2023 heeft een asbestinventarisatie inclusief gericht destructief onderzoek plaatsgevonden conform het procescertificatieschema asbest (rapportage IDDS, 8 december 2023). Er zijn twee, zeer lokale, bronnen met asbesthoudende materialen in het kantoor aangetroffen. Er is geen direct risico. De bronnen zijn niet beschadigd of verweerd en de bereikbaarheid voor sanering is goed. De asbesthoudende materialen worden voorafgaand aan de totaalsloop gesaneerd. In het tankstation, de wasstraat en wasboxen zijn geen asbestverdachte toepassingen / onderdelen waargenomen. Op onderdelen dient aanvullend asbestonderzoek plaats te vinden voorafgaand aan de sloop. Hierbij zullen de woning aan Briljantlaan 11 en een aantal garageboxen eveneens worden onderzocht, omdat deze niet toegankelijk waren tijdens de inspectie. De aanbevelingen uit de asbestinventarisatie zullen bij de sloopwerkzaamheden in acht worden genomen.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn erg belangrijk voor Utrecht. Tegelijkertijd moet voorkomen worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het omgevingsplan.

In 2019 heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de uitgave Milieuzonering nieuwe stijl gepubliceerd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van richtafstanden. Op het moment van opstellen van deze bouwvelop is de nieuwe uitgave van de VNG Activiteiten en Milieuzonering Omgevingswet 2024 nog niet beschikbaar. In het kader van deze bouwvelop wordt daarom in eerste instantie aangesloten bij de VNG systematiek op basis van richtafstanden en wordt waar nodig gericht onderzoek uitgevoerd.

Plansituatie binnen het projectgebied

In het geldende omgevingsplan ter plaatse van de projectlocatie zijn (nog) geen normen vastgesteld ten aanzien van de milieuwaarden op de thema's geluid, geur en licht. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit realisatie van woningen en minimaal 250 m² bvo commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen in de plint. De beoogde woningen veroorzaken zelf geen relevante geluid-, geur-, stofhinder of gevaar naar de omgeving. Ook de beoogde commerciële voorzieningen in de plint zijn inpasbaar naast/onder woningen, al dan niet bouwkundig

afgescheiden van de woningen.

Plansituatie in relatie tot omgeving

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven die een belemmering vormen voor de transformatie. De transformatie zal naar verwachting geen negatieve gevolgen hebben voor de woonomgeving. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Voor de beoordeling van milieuhinder wordt in eerste instantie niet gekeken naar de daadwerkelijk aanwezige bedrijven en functies maar naar de ruimtelijk toegestane functies volgens het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, waaronder de bestemmingsplannen: Chw bestemmingsplan Rotsoord 7 en Pastoefabriek (d.d. 28 maart 2024), Chw bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg (d.d. 25 november 2012), Bestemmingsplan Briljantlaan 9, Tolsteeg (d.d. 21 september 2017) en bestemmingsplan De Trip, Tolsteeg Rotsoord (d.d. 6 juni 2014) – zie afbeelding op volgende pagina.

In het kader van activiteiten en milieuzonering zijn de gemengde bestemmingen (licht oranje), bedrijfsbestemmingen (paars), horecabestemming (roodoranje), en maatschappelijke bestemming (donker oranje) relevant. Overige geldende bestemmingen in de omgeving (wonen, groen, verkeer) zorgen niet voor relevante hinder naar het projectgebied.

Bedrijf, gemengd en horeca

Enkele percelen tussen de Vaartsche Rijn en Heuveloord mogen over een milieucategorie 3.1 en 3.2 beschikken, waarvoor een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied geldt. De afstand tussen het plangebied en deze percelen is meer dan 50 meter. Binnen de gemengde bestemmingen rondom het projectgebied wordt, naast onderwijs, culturele voorzieningen, horeca etc, ook bedrijvigheid

Figuur 20:
Gewijzigde
bestemmingsplannen in
directe omgeving



tot maximaal categorie B2 mogelijk toegestaan. Dit is inpasbaar naast woningen. Ten zuid(oost)en van het projectgebied wordt een nutsvoorziening toegestaan, op meer dan 10 meter afstand waardoor deze geen belemmering vormt. De toegestane bedrijvigheid in de omgeving zorgt dan ook niet voor een onevenredige toedeling van functies aan locaties. Ten westen van het projectgebied grenst restaurant LE:EN en verderop de Pastoefabriek. Restaurant LE:EN grenst aan het plangebied en bevindt zich aan de overzijde van de nieuw aan te leggen openbare wandelroute door Rotsoord, waarmee de tussenliggende afstand van beide gevels meer dan 10 meter wordt. De geldende richtafstand voor een horecagelegenheid is maximaal 10 meter en deze afstand wordt hiermee niet overschreden. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is volledigheidshalve wel de geluidsemissie van de horecagelegenheden LE:EN en Pastoefabriek op de planlocatie onderzocht. Een aandachtspunt wordt bovendien gevormd door de installaties op het dak van restaurant LE:EN. Hiervoor wordt verwezen naar onderdeel 5.12 van deze bouwvelop.

Maatschappelijk

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

5.5 Bezinning (lichte TNO-norm)

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op bijvoorbeeld gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Zo draagt voldoende zon bij aan een aangenaam verblijfsklimaat, maar geldt eveneens dat men in de steeds hetere zomers ook de schaduw moet kunnen opzoeken. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Binnen gemeente Utrecht is de 'lichte TNO norm' een veelgebruikte methode om de bezonningssituatie van woningen te beoordelen. De TNO-norm beoordeelt of er sprake is van voldoende zonlicht op de gevels van omliggende woningen. De TNO-norm is niet wettelijk verplicht, maar wordt wel door veel gemeenten gehanteerd bij ruimtelijke ontwikkelingen. De 'lichte' TNO-norm toetst of er ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam zijn. Deze norm is alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht. In sommige gevallen kan het echter wenselijk zijn om ook de bezonningssituatie voor deze woningen inzichtelijk te maken. Doorgaans wordt een bezonningsstudie aanbevolen bij een bouwhoogte van meer dan 25 meter.

Plansituatie

Vanwege de geplande bouwhoogte van meer dan 25 meter zijn bezonningsstudies uitgevoerd door OMRT. De eerste bezonningsstudie is uitgevoerd in mei 2024 en gaf aanleiding tot wijzigingen in de

gebouwworm. De nieuwe gebouwworm is in oktober 2024 opnieuw door OMRT getoetst en kan, inclusief uitkragende balkons en lage plint met fietsenstallingen aan de gevel, voldoen aan de lichte TNO-norm. De uiteindelijke ruimtelijke kaders, met verhoogde plint om fietsenstallingen uit het zicht te houden en een setback bij het hoogte-accent, hebben een negatieve impact op de lichte TNO-norm. De ambitie blijft dat aan de TNO-norm wordt voldaan. Zodra de bouwmassa inclusief de posities van de buitenruimtes definitief zijn bepaald wordt opnieuw getoetst of aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. De lichte TNO-norm is geen hard toetsingskader.

5.6 Bodemkwaliteit

Bij de wijziging omgevingsvergunning wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de opvolger van de Wet bodembescherming:

- » Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels ná 1987 is ontstaan, is een "nieuw geval".
- » Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt functiegericht en kosteneffectief.
- » Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen. De focus ligt hierbij op de

contactzone van de bodem.

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

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

Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabijgelegen grondwaterverontreinigingen.

Plansituatie

De locatie ligt nabij de Vaartsche Rijn. Een gebied dat al eeuwen industrieel wordt gebruikt. Het plangebied ligt tussen de Heuveloord en de Briljantlaan. Op historische topologische kaarten is te zien dat de locatie tot eind jaren '50 onbebouwd is gebleven. Na de aanleg van de Briljantlaan in die periode is een tankstation gevestigd met 39 garageboxen en autowasfaciliteiten. De eerste ondergrondse tanks voor het tankstation zijn sinds 1958 op de locatie aanwezig. In 1993 is de bodem onder en rond het tankstation volledig gesaneerd en aangevuld met nieuw, schoon zand. De ondergrondse tanks zijn in die periode ook deels vervangen. Deze sanering en bodemopbouw is te zien in de bodemstaten van recente bodemonderzoeken.

In het recente verleden zijn verscheidene bodemonderzoeken uitgevoerd:

- » In december 2013 door Wematech Bodem Adviseurs B.V. in

opdracht van Tamoil Nederland B.V. met kenmerk RN131693, ter hoogte van het tankstation

- » In december 2019 door Hoste Milieutechniek B.V. in opdracht van Vissers Retail B.V. met kenmerk U19-0916, ter hoogte van de wasboxen
- » In december 2023 door IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V. in opdracht van VORM met kenmerk A5010-06/PBE/rap1, het gehele plangebied (zie figuur 21)

Het onderzoek van IDDS (rapportage IDDS, 14 december 2023) betrof een vooronderzoek conform de NEN5725:2017, een verkennend en nader bodemonderzoek conform de NEN5740:2009+A1:2016 en een verkennend asbestonderzoek conform de NEN5707+C2:2017. Op basis van de analyse en toetsingsresultaten blijkt de grond over het algemeen niet tot licht verontreinigd te zijn met enkele zware metalen, PAK en/of minerale olie. Uitzonderingen hierop zijn een matig verhoogd gehalte koper in MM04 en een matig tot sterk verhoogde gehalte minerale olie ter plaatse van peilbuis 117.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de navolgende conclusies getrokken:

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

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit vormt een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

Figuur 21:
Boringen
bodemonderzoek
december 2023

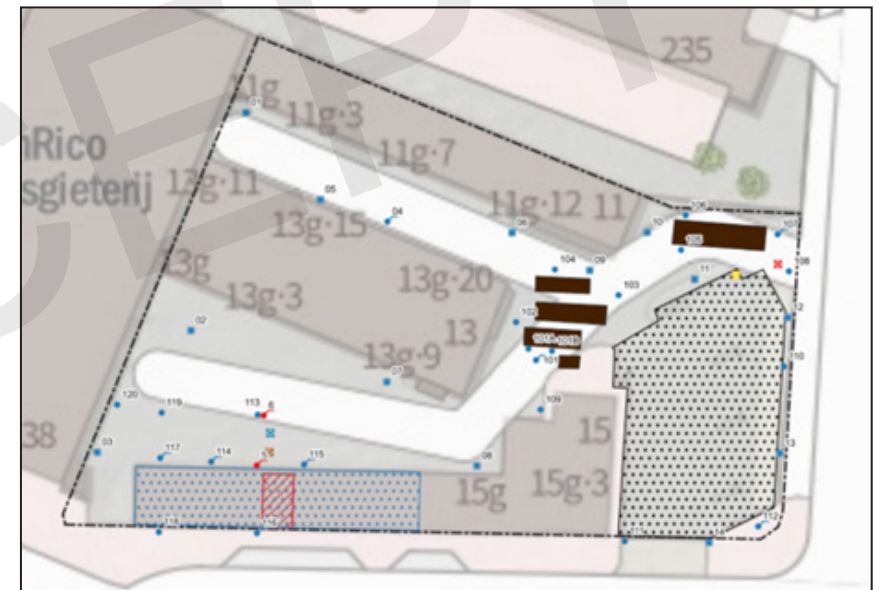
Voorafgaand aan de wijzigingsprocedure omgevingswet zal nader bodemonderzoek worden verricht naar de mate en omvang van de aangetroffen verontreiniging met minerale olie ter plaatse van peilbuis 04. Dit nader onderzoek dient uitsluitend te verschaffen omtrent het feit of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van het Bkl, de opvolger van de Wet bodembescherming.

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie (nabij de wasboxen). Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging geldt, vanuit voornoemde wetgeving, een saneringsnoodzaak. De risico's voor de volksgezondheid en het milieu die als gevolg van de aangetoonde bodemverontreiniging aanwezig kunnen zijn, bepalen of het geval van ernstige bodemverontreiniging spoedig moet worden gesaneerd. Als sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn handelingen in de verontreinigde bodem alleen toegestaan nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met een saneringsplan hiervoor. Voor eventuele grondafvoer is mogelijk aanvullende monsternamen noodzakelijk.

Ondergrond

Er is inzicht nodig in zowel bestaande als gewenste ondergrondse ruimteclaims om het gewenste bovengrondse gebruik te realiseren. Om de ondergrond duurzaam te gebruiken en te beheren moet er een balans zijn tussen bescherming (gezonde, schone, levende en veilige bodem, archeologie) en benutting (parkeerkelder, bodemenergie, groen, waterberging, infrastructuur, afval). Het kan noodzakelijk zijn om ondergrondse functies te ordenen, clusteren en waar mogelijk te minimaliseren of optimaliseren. Of om (toekomstige) conflicten te voorkomen. Zo gaan bijvoorbeeld ondergrondse bouw met waterglas en verticale hemelwaterinfiltratie niet goed samen met de aanwezigheid van open warmte/koude opslagsystemen in de bodem (verstopping).

Voor dit plangebied is mede daarom ervoor gekozen om de omvang van de parkeergarage te beperken en op maaiveld, grotendeels aan de binnenzijde van het gebouw, te realiseren.



5.7 Bomen

Binnen het plangebied zijn geen bestaande bomen of struikgewassen aanwezig. Bomen vormen geen verdere belemmering voor de ontwikkeling. Derhalve hoeft geen (nader) bomenonderzoek plaats te vinden.

5.8 Duurzaamheid

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd voor de duurzaamheidsthema's: energie en warmte, circulair bouwen, water, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

Energie en warmte

Zie paragraaf 5.9 energie.

Circulair bouwen

Initiatiefnemers hebben een indicatieve proefberekening uitgevoerd met GPR Materiaal versie 5. Hoewel de berekening in hoge mate van abstractie kent en in de vervolgfase met meer detail berekend wordt, blijkt dat aanvullende maatregelen nodig zijn om het uitgangspunt van een MPG < 0,5 te behalen. In deze verkennende berekening is rekening gehouden met een hoge mate van toepassing van biobased en secundaire materialen. Het grootste knelpunt zit in de installaties. Deze maken meer dan 40% uit van de MPG-score en door de noodzakelijke toepassing van warmtepompen (zie paragraaf 5.9 energie) is hier weinig speelruimte mogelijk in de nadere uitwerking.

Water en klimaatadaptatie

Initiatiefnemers hebben onderzoek gedaan naar de benodigde maatregelen voor het opvangen van een regenbui van minimaal 50mm op privaat terrein, de inrichting van plangebied om te voorkomen dat een regenbui van 80mm geen schade veroorzaakt en naar waterhergebruik ter voorkoming dat drinkwater benodigd is voor bewatering van de beplanting van de binnentuin tijdens langdurige droogteperiodes. Hieronder volgt een samenvatting.

Een regenbui van minimaal 50mm kan op privaat terrein worden vastgehouden om de riolering te ontzien tijdens de regenbui. De

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

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de vragen uit het IDOC een concept onderzocht waarin de binnentuin bewaterd kan worden met retentiewater, eventueel aangevuld met gefilterd grijs water (douchewater). Dit om te voorkomen dat de binnentuin moet worden bewaterd met drinkwater tijdens droge periodes. Drinkwater wordt in algemene zin steeds schaarser in Nederland en de zomers worden heter, droger en soms ook met extreme neerslag in korte tijd. Een groene, schaduwrijke binnentuin is gewenst voor de woonkwaliteit en reductie van hittestress.

De huidige inschatting is dat er voldoende buffercapaciteit aanwezig is om droge periodes te overbruggen. Deze inschatting gaat uit van een waterverbruik op een hete dag van ca. 1,5 m³ voor een daktuin met 200 m² beplanting. Hierbij is rekening gehouden met een lagere waterbehoefte ten opzichte van een regulier dak. De binnentuin ligt in de schaduw en de beplanting zal derhalve een lagere evaporatie hebben. De beplanting zal ook reageren op een verlaagde beschikbaarheid van water, maar zullen niet verdrogen. Een vol retentiedak van 40 m³ heeft daarmee voldoende buffercapaciteit om een droogteperiode van ca. 27 aaneengesloten dagen te overbruggen. Wanneer ook de buffercapaciteit van de hogere daken en het buffervat

wordt gebruikt, kan deze periode worden verlengd naar ca. 60 aaneengesloten dagen. De langste droogteperiode in Nederland was 46 dagen (april/mei 2007). De buffercapaciteit is daarmee voldoende om zonder grijswatersysteem de binnentuin van voldoende regenwater te voorzien tijdens droge periodes. Deze inschattingen zullen door de initiatiefnemers nader onderbouwd worden bij de omgevingsvergunning.

Natuurinclusief bouwen

Initiatiefnemers hebben ervaring met de samenwerking met ecologen voor de positionering van natuurinclusieve maatregelen, zoals plaatsing van de nestkasten voor verschillende doelsoorten. De verschillende zon-oriëntaties van de gevel bieden mogelijkheden voor het huisvesten van verschillende doelsoorten. Dit zal in de vervolgfase samen met een ecooloog nader uitgewerkt worden. Zie ook paragraaf 5.11 Flora en Fauna.

5.9 Energie

DVP Smart Concepts B.V. heeft in december 2024 nader onderzoek gedaan naar de beschikbare installatieconcepten en indicatieve energieprestaties van de zes meest reële energieconcepten.

De volgende kansrijke installatieconcepten zijn nader onderzocht en beoordeeld:

1. Collectieve warmtepompen met open bodembronnen
2. Collectieve warmtepompen met droge koeler
3. Individuele warmtepomp in combinatie met collectieve bodemlussen;
4. Individuele warmtepomp in combinatie met ventilatielucht;
5. Mechanische toe- en afvoer met decentraal opgestelde ventilatie-eenheid (Ventilatiesysteem D-) op basis van hetgeen geleverd

- wordt door VENTT;
6. Mechanische toe- en afvoer met centraal opgestelde ventilatie-eenheid (Ventilatiesysteem D).

De installatieconcepten zijn onderzocht op basis van energieprestatie, zowel het primair fossiel energiegebruik (BENG2) en het aandeel hernieuwbaar (BENG3), het comfort voor de bewoners, het ruimtebeslag in de woning en de verwachte investeringskosten.

De berekeningen zijn op basis van het IFC-model van de basisvariant met ca. 155 woningen en een plint van ca. 6m hoog uitgevoerd. De volgende bouwkundige uitgangspunten zijn gehanteerd: isolatiewaarden van de schil conform Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), een open/dicht-verhouding van de buitengevels van 40%/60%, een isolatiewaarde van het glas inclusief kozijn van 1,2 W/m².K en g-factor van 30% en een Qv10-waarde (infiltratie) van 0,20 dm 3/s/ m². Voor de gemiddelde leidinglengte voor verwarmd drinkwater vanaf opwekker naar de tappunten is vier tot zes meter voor de keuken en de badkamer aangenomen. De resultaten geven een indicatie van de mogelijke energieprestatie en staan in onderstaande afbeelding. Bij wijzigingen van het ontwerp en/of de uitgangspunten zullen ook de berekende energieprestaties wijzigen.

		Individuele warmtepomp met ventilatielucht				Collectieve warmtepompen met buitenlucht				Collectieve warmtepompen met open bodembronnen			
		Ventilatie D-		Ventilatie D		Ventilatie D-		Ventilatie D		Ventilatie D-		Ventilatie D	
Indicator		BBL	B	Z	G	BBL	B	Z	G	BBL	B	Z	G
Fortifaire berekening	BENG 1												
	BENG 2												
	BENG 3												
Product-specifiek en PV-panelen op lage daken	BENG 1												
	BENG 2												
	BENG 3												

Indicator BBL = niveau Besluit Bouwwerken Leefomgeving, B = niveau brons, Z = niveau Zilver en G = niveau Goud (uit Convenant Toekomstbestendige Woningbouw)

Figuur 22:
Indicatieve
energieprestaties van
de meest kansrijke
installatieconcepten

De indicatieve berekeningen geven aan dat met forfaitaire berekeningen niveau brons op het thema energie uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen gehaald worden met een installatieconcept bestaande uit collectieve warmtepompen, welke hun energie halen uit open bodembronnen of de buitenlucht. Dit installatieconcept heeft een groot effect op de MPG-score. Uit de proefberekening voor de MPG-score blijkt dat meer dan 40% van de materiaalgebonden milieuimpact wordt veroorzaakt door dit installatieconcept. De indicatieve energieprestatiescores uit bovenstaande figuur tonen aan dat niveau zilver op het thema energie uit het Convenant Toekomstbestendig bouwen niet behaald kan worden met individuele ventilatie-warmtepompen, ook niet met nauwkeurigere product-specifieke berekeningen en aanvullende PV-panelen op de lage daken. Door verschillende beperkingen (o.a. MPG, beschikbare ruimte ondergrond, benodigd dakoppervlakte voor PV) is niveau brons op dit moment het hoogst haalbare om als uitgangspunt te nemen. In de vervolgfase wordt de energieprestatie nader uitgewerkt en integraal beoordeeld in combinatie met de MPG en klimaatadaptatie.

Niet nader onderzochte installatieconcepten

DVP Smart Concepts B.V. heeft onderstaande installatieconcepten op hoofdlijnen onderzocht en als niet passend bevonden voor deze locatie. Deze installatieconcepten zijn niet meegenomen in de berekeningen.

- » Stadsverwarming en – koeling is niet nabij de locatie (meer dan 500m afstand) aanwezig
- » Individuele warmtepompen in combinatie met gesloten bodemlussen zijn niet mogelijk omdat de onvoldoende ruimte in de ondergrond beschikbaar is om op de locatie het hoge aantal benodigde bodemlussen te kunnen realiseren.
- » Individuele warmtepomp in combinatie met ondiepe geothermie (bronnen) is niet mogelijk om dat de bronnen gerealiseerd dienen te worden in het 2e en/of 3e watervoerende pakket onder het maaiveld

en deze dieper liggen dan de dieptebegrenzing voor bodembronnen van 50 meter.

- » Individuele warmtepomp in combinatie met buitenlucht is voor dit project niet wenselijk vanwege de ruimte behoefte van de buitendelen van de warmtepompen en de geluidshinder veroorzaakt door de buitendelen van de warmtepomp.
- » Individuele warmtepomp in combinatie met PVT-panelen is niet mogelijk vanwege de woningaantallen in relatie tot het beschikbare dakoppervlakte. Er is ruim meer dan twee maal zoveel dakoppervlakte nodig als beschikbaar.
- » Individuele warmtepomp in combinatie met gevelelementen voorzien warmtewinsysteem voor verkoeling en verwarming is vanwege de te verwachte oppervlakten en benodigde oriëntaties geen optie. Per woning van ca. 50-60 m² GO is ca. 6-8 m² gevel benodigd op twee tegenover elkaar gelegen oriëntaties en dat past niet bij de eenzijdige woningen.
- » Collectieve warmtepompen in combinatie met buitenlucht bieden onvoldoende jaarlijks rendement (Seasonal Coëfficiënt of Performance), veel lager dan individuele warmtepompen, om de vereiste energieambitie te behalen.
- » Collectieve warmtepompen in combinatie collectieve bodemlussen is een combinatie die niet gebruikelijk en niet wenselijk is, doordat de volumestroom van de warmtepomp verdeeld moet worden over het hoge aantal bodemlussen (70-80 stuks) en dat zorgt voor een zeer complexe regeling, waarbij bij vollast alle bodemlussen in gebruik zijn en bij deellast niet.
- » Collectieve warmtepompen in combinatie met gevelelementen voorzien warmtewinsystemen voor verkoeling en verwarming hebben een te laag verwacht jaarlijks rendement, in vergelijking tot individuele warmtepompen, om de vereiste energieambitie te halen. Het product is nog in ontwikkeling en mogelijk dat in een latere fase deze conclusie herzien dient te worden.

5.10 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Voor externe veiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plansituatie

Voor het in kaart brengen van de externe veiligheidsrisico's is de risicokaart geraadpleegd. Ook is het geldende omgevingsplan geraadpleegd voor een inventarisatie van risicoveroorzakende activiteiten rondom de projectlocatie. Dit heeft de volgende inzichten opgeleverd:

- » Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water: Op ca. 270 meter van het plangebied bevindt zich het spoortraject Amsterdam – Utrecht - aansluiting Betuwelijn. De afstand is voldoende zodat nader onderzoek niet nodig is en een uitgebreide groepsrisicoverantwoording achterwege kan blijven. Het risico bij transportassen wordt veroorzaakt door de mogelijkheid van beschadiging van een transportmiddel (zoals een tankwagon) als gevolg van een ongeval. Een beperkte groepsrisicoverantwoording volstaat in dit geval. Andere relevante Basisnet-transportassen liggen allen op zeer grote afstand (meer dan een kilometer) van het plangebied. Nadere beschouwing is niet nodig.

- » Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen: In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.
- » Bedrijven die vallen onder het Bevi: In het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi bedrijven die van invloed zijn op het plangebied.

Er is nu geen aanleiding voor nader onderzoek vanuit het oogpunt van externe veiligheid. In de toelichting van het omgevingsplan / de omgevingsvergunning dient in te worden gegaan op (de verandering van) het groepsrisico en de verantwoording van het groepsrisico.

5.11 Flora en Fauna

De Omgevingswet bevat instrumenten om natuurgebieden te beschermen. Hierbij gaat het om Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bijzondere natuurgebieden en landschappen. Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is ook soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen en om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Hier zijn als eerste de provincies verantwoordelijk voor. Ook andere overheden kunnen actief beleid voeren, zo is het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Plansituatie

In het kader van soortenbescherming is een ecologisch onderzoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd. Uit het onderzoek (rapportage

MBH Consult, 28 juni 2024) volgt dat gedeelten van het projectgebied in potentie geschikt zijn voor verblijf door gierwaluw en vleermuizen. Naar deze soorten is nader onderzoek nodig. Overige beschermde faunasoorten worden niet verwacht. In het plangebied zijn geen beschermde florasoorten aangetroffen. Verder dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden, worden enkele aanbevelingen gedaan voor de (bouw)werkzaamheden in verband met vleermuis en rugstreeppad en geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.27 Bal). Het nader onderzoek naar gierwaluw en vleermuizen is in gang gezet. De definitieve onderzoeksresultaten worden medio 2025 verwacht.

In het kader van gebiedsbescherming is de ligging van de projectlocatie in relatie tot beschermde natuurgebieden beoordeeld. De projectlocatie is niet gelegen in Natura 2000-gebied, NNN of weidevogelleefgebied. Bovendien worden geen beschermde houtopstanden verwijderd. Direct negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling op beschermde natuur zijn dan ook niet te verwachten. Het dichtsbijgelegen (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied is “Oostelijke Vechtplassen” op een afstand van ca. 7,5 km. Om indirect negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie uit te sluiten, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar onderdeel 5.18 van deze bouwenvelop.

5.12 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. Voor sommige geluidsbronnen zijn wettelijke regels van kracht; voor andere moet een afweging plaatsvinden in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De algemene wettelijke regels voor geluid staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid van een geluidbronsoort op een nieuw geluidgevoelig gebouw. 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. Wel zal er onderzoek moeten plaatsvinden naar mogelijke maatregelen. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Bij deze afweging geldt een aantal wettelijke en beleidsmatige eisen. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen. De standaard- en grenswaarde zijn respectievelijk voor gemeentewegen en hoofdspoorwegen 53/70 dB en 55/65 dB.

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen wordt naast de landelijke standaard- en grenswaarde een ambitiewaarde en een Utrechtse-grenswaarde toegevoegd. De ambitiewaarde van 63 dB is de waarde die vanuit het oogpunt van gezondheid bij voorkeur niet wordt overschreden bij nieuwe ontwikkelingen. De Utrechtse-grenswaarde voor gemeentelijk wegverkeer van 68 dB is een lokale aanscherping van de grenswaarde van het Bkl. Vanuit het beleid gelden verder aanvullende eis met betrekking tot geluidsluwe zijdes (waar wel aan de standaardwaarde wordt voldaan) woningindeling en buitenruimte.

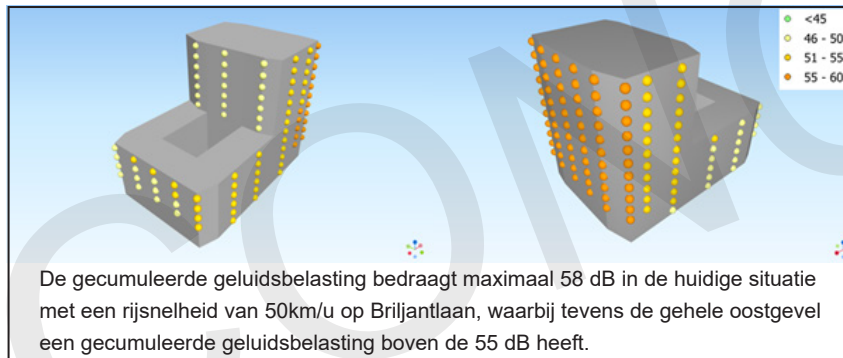
Plansituatie

Voor de beoordeling van geluid ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrie heeft Peutz een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd (rapportage O 17187-1-RA d.d. 26 november 2024).

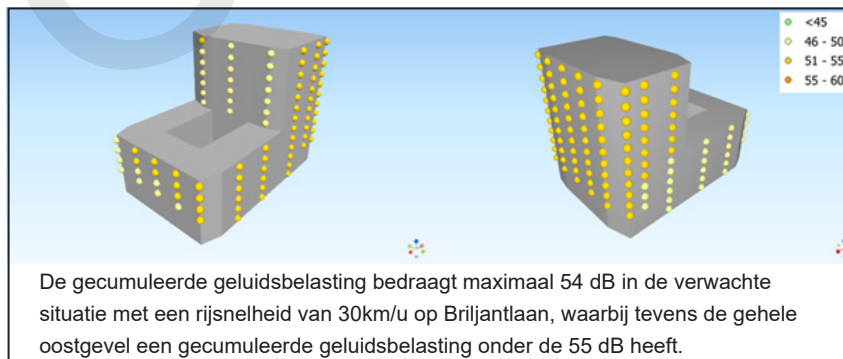
In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van de verschillende

bronsoorten ter hoogte van verblijfsgebieden bepaald. Uit de resultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 54 dB bedraagt uitgaande van de geplande verlaging van de rijsnelheid naar 30 km/uur op de Brillantlaan. Dit betekent dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij realisatie van het appartementengebouw aan de Brillantlaan 11-15. Wel zijn aanvullende maatregelen benodigd die nadere uitwerking behoeven in de ontwerpfase.

Figuur 23:
Gecumuleerde
geluidsbelasting bij
rijsnelheid 50km/u op de
Brillantlaan



Figuur 24:
Gecumuleerde
geluidsbelasting bij
verwachte situatie met
rijsnelheid 30km/u op de
Brillantlaan



Geluid ten gevolg van nabijgelegen horeca

Ten behoeve van het onderzoek wordt de geluidemissie ten gevolge van de horecagelegenheid LE:EN en NEEL in kaart gebracht. Middels metingen ter plaatse zijn de geluidisolatiewaarden van relevante geveldelen en geluidemissie van technische installaties vastgesteld. De geluidemissie van de nabijgelegen Pastoe Fabriek, het Ketelhuis en de Zagerij zijn in een eerder verricht onderzoek (zie Peutz-rapportage O16848-2-RA-001) middels metingen in de praktijk vastgesteld. Vervolgens wordt de vastgestelde geluidemissie ingevoerd in een akoestisch rekenmodel waarmee de geluidbelasting ter hoogte van het geprojecteerde appartementencomplex wordt berekend.

Uit de rekenresultaten volgt dat het maximaal toelaatbaar binnengeluidniveau van NEEL in de huidige situatie 85, 78 en 78 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode uitgaande van een Standaard Popmuziek Spectrum (SPS). Om in de geprojecteerde situatie te kunnen voldoen dient ofwel het binnengeluidniveau verlaagd te worden tot 80, 72 en 71 dB(A) ofwel bouwkundige maatregelen bij NEEL ofwel overige geluidreducerende maatregelen te treffen bij het geprojecteerde appartementencomplex. Met dergelijke binnengeluidniveaus kan een exploitatie van een restaurant mogelijk blijven. Initiatiefnemer zoekt in de volgende fase samen met de ondernemers van LE:EN naar een passende oplossing.

Geluid ten gevolge van wegverkeer

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai is berekend met behulp van verkeersgegevens die aangeleverd zijn door de gemeente Utrecht. Middels een akoestisch rekenmodel is de geluidbelasting ten gevolge van weg- en railverkeerslawaaai op de verschillende bouwlagen berekend.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting (L_{den} in dB) ten gevolge van wegverkeerslawaaï ter hoogte van het geprojecteerde appartementencomplex ten hoogste 52 dB bedraagt indien de rijsnelheid op de Briljantlaan verlaagd wordt naar 30km/u. Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. In de huidige situatie betreft de Briljantlaan een 50km/uur-weg en wordt de standaardwaarde van 53 dB op enkele geveldelen overschreden met ten hoogste 5 dB. In de nadere uitwerking zal vanuit de Gemeente Utrecht duidelijkheid komen over de timing van de geplande snelheidsverlaging op de Briljantlaan.

Geluid ten gevolge van railverkeer

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting (L_{den} in dB) ten gevolge van railverkeer ter hoogte van het geprojecteerde appartementencomplex ten hoogste 58 dB bedraagt. Hiermee wordt de standaardwaarde van 55 dB op enkele geveldelen overschreden. Indien overschrijding optreedt van de standaardwaarde dienen geluidreducerende maatregelen onderzocht te worden alvorens bepaald wordt of een aangepaste waarde in het omgevingsplan dient te worden opgenomen. Om de woningen te kunnen realiseren, dienen aangepaste waarden te worden opgenomen in het omgevingsplan vanwege de geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaaï.

5.13 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 (Wm) een richtwaarde aangegeven voor hoeveel geur (uitgedrukt in geureenheden/m³) acceptabel is in de omgeving van bedrijven/inrichtingen. Dit geldt voor bestaande woningen en voor nieuwe woningen.

In het plangebied of in de nabijheid daarvan komen bedrijven of bedrijfsactiviteiten voor waarbij geur een aanwezig milieuaspect is. Aan de westkant is op naastgelegen kavel restaurant LE:EN gevestigd. De minimaal aan te houden afstand van LE:EN tot de woningen in het plangebied is 10 meter, waarmee de woningen voldoen aan de geldende richtafstand. Op meer dan 30m afstand, dus eveneens buiten de richtafstand, zijn een kinderboerderij en vogelopvangcentrum om meer dan 30m afstand. In een gebied wat te omschrijven is als een functiemengingsgebied, zijn dergelijke functies of activiteiten passend (zie ook onderdeel 5.4 van deze bouwvelop). Een geuronderzoek is niet nodig in deze fase. Vanwege voldoende afstand kan gesproken worden van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Gezondheid

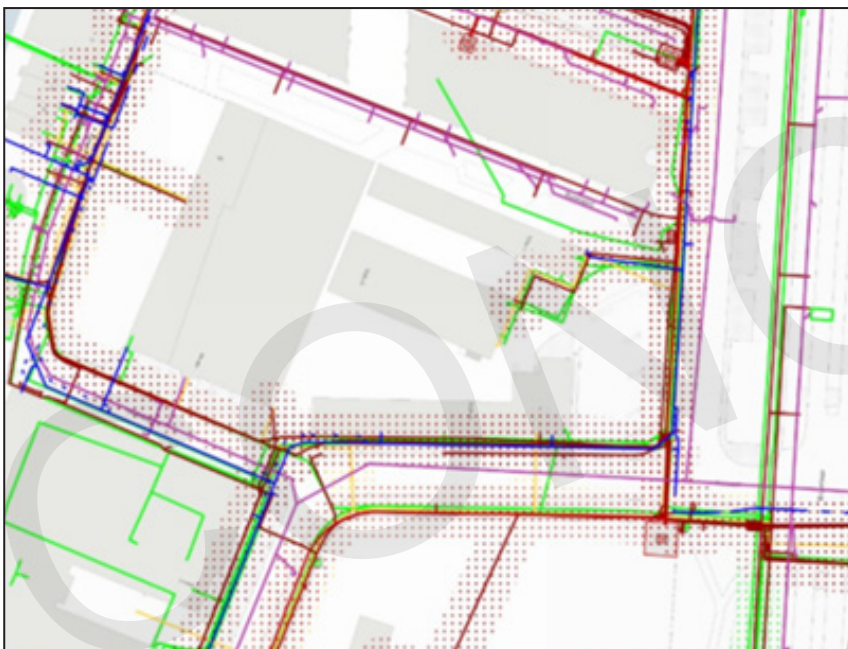
De ontwikkeling biedt vanuit het perspectief gezondheid voordelen voor de buurt. De komst van extra openbare ruimte zorgt voor een groenere leefomgeving. De functies op de begane grond dragen bij aan de levendigheid in het gebied. De fietsenstalling op eigen terrein maakt dat bewoners worden verleid om de fiets te pakken.

5.15 Kabels en Leidingen

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

verlegging moeten de initiatiefnemers zelf aanvragen en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

Figuur 25:
Resultaat KLIC-melding
(november 2023)



5.16 Luchtkwaliteit

Bij het toelaten van woningen op een locatie speelt luchtkwaliteit een rol. De luchtkwaliteit voor bewoners moet acceptabel zijn. Woningen kunnen door toename van verkeer leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Bij het toelaten van woningen in het omgevingsplan gelden er instructieregels uit Hoofdstuk 5 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) om een verslechtering van de luchtkwaliteit te voorkomen. Dit geldt alleen voor nieuwe woningen als het extra verkeer zorgt voor een verhoging van de concentratie(s) binnen aangewezen aandachtsgebieden. Bij het toelaten van woningen zijn luchtkwaliteitsberekeningen echter meestal niet nodig. Er hoeft namelijk niet getoetst te worden aan de omgevingswaarde als de woningen 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekende mate bij als de toename van de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Woningbouw is per definitie NIBM als het gaat om maximaal 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en maximaal 3000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Plansituatie

In dit geval is sprake van een gebouw met een woonfunctie van maximaal 150 woningen en enkele commerciële voorzieningen in de plint op een locatie met één ontsluitingsweg. Op basis van bovengenoemde voorbeelden mag daarom geconcludeerd worden dat de ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hoewel Utrecht is aangewezen als aandachtsgebied (artikel 5.51 uit het Bkl), kunnen luchtkwaliteitsberekeningen daarom achterwege blijven.

In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving, wordt volledigheidshalve wel in kaart gebracht wat de totale concentraties van fijnstof en stikstofdioxide ten opzichte van bijbehorende grenswaarden zijn. Met behulp van de CIMLK Monitoringstool zijn de totale concentraties ter plaatse van een rekenpunt nabij het projectgebied inzichtelijk gemaakt in de hiernavolgende tabel.

Figuur 26:
Tabel luchtkwaliteit in
monitoringsronde 2023

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)	
Monitoringsjaar 2022	19,87	18,98	10,52	Receptor wegverkeer 30280353_614855
Monitoringsjaar 2030	14,65	15,42	8,199	Receptor wegverkeer 30280353_614855
Grenswaarde	40	40	25	

Uit de tabel blijkt dat de concentraties voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) in zowel 2023 als 2030 ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Zodoende kan in het kader van luchtkwaliteit gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat op de projectlocatie.

5.17 Milieueffectrapportage

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Omgevingswet (afdeling 16.4) en het Omgevingsbesluit (hoofdstuk 11) met bijlage V. De projecten en besluiten waarvoor de projectMER-plicht of de project-m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, zijn aangewezen in bijlage V Omgevingsbesluit.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals opgenomen in categorie J.11 uit bijlage V

van het Omgevingsbesluit. Daarom is een m.e.r.-beoordelingsprocedure van toepassing. Het bevoegd gezag zal beoordelen of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. De m.e.r.-beoordeling zal plaatsvinden in het kader van de planologische procedure (zoals een wijziging van het omgevingsplan).

5.18 Mobiliteit (verkeer en parkeren)

Het onderzoek naar verkeer en parkeren is opgedeeld in drie delen: verkeersbewegingen, autoparkeren en fietsenstallingen.

Verkeersbewegingen

Goudappel heeft het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie en als gevolg van de herontwikkeling onderzocht. Het onderzoek van Goudappel (rapportage 017940.20250417.R1.01) toont aan dat het aantal verkeersbewegingen rondom de projectlocatie als gevolg van de herontwikkeling afneemt. Deze afname komt voornamelijk door het verdwijnen van het huidige tankstation en de hoge verkeersgeneratie die deze huidige functie tot gevolg heeft. Met de rekentool van Goudappel is berekend dat de huidige verkeersgeneratie ca. tussen de 470-480 verkeersbewegingen per dag zit en dat de verwachte toekomstige verkeersgeneratie inclusief reductiemogelijkheden tussen de 170 en 200 verkeersbewegingen per dag zit. De verwachte toekomstige verkeersgeneratie is bepaald met de programmatische bandbreedte van 140-160 woningen. De berekening en bijbehorende bandbreedte wordt nader verfijnd gedurende de planologische procedure.

De verkeersgeneratie is in overleg met gemeente Utrecht bepaald aan de hand van de hand van de CROW-kencijfers, waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- » Stedelijkheidsgraad 'zeer sterk stedelijk'
- » Stedelijk zone 'schilgebied'
- » Gemiddelde van de bandbreedte
- » O.b.v. meest recente kencijfers CROW (Publicatie 744: 'Parkeerkencijfers 2024')
- » Aansluitend bij de uitgangspunten uit het motorblok van de gemeente Utrecht (conform CROW)

De verkeersgeneratie is vertaald naar de verkeersgeneratie per parkeerplaatsen, omdat het aantal autoparkeerplaatsen fors is gereduceerd op basis van de beschikbare reductiemogelijkheden. Dit is gedaan door het kencijfer verkeersgeneratie (verkeersgeneratie per functie-eenheid) te delen door het kencijfer parkeren (parkeerplaatsen per functie-eenheid) van CROW. In de berekeningen zijn conservatieve uitgangspunten gehanteerd. Dit betekent dat rekening is gehouden met het minimum uitgangspunt (zo min mogelijk verkeersbewegingen) en dat de wasstraat en wasbox, die in de praktijk wel extra verkeersbewegingen genereren, niet separaat in de berekening zijn

Figuur 27:
Samenvatting berekening
verkeersgeneratie volgens
rekenbestand Goudappel

	Ondergrens 140 woningen + 250 m² bvo commercieel-maatschappelijke ruimte Per weekdag Per werkdag	Bovengrens 160 woningen + 350 m² bvo commercieel-maatschappelijke ruimte Per weekdag Per werkdag
Toekomstige verkeersgeneratie	470 473	470 473
Totale toekomstige verkeersgeneratie (excl. reductiemogelijkheden)	329 367	378 422
Totale toekomstige verkeersgeneratie (incl. reductiemogelijkheden)	172 184	194 208
Verandering verkeersgeneratie	-297 -289	-275 -265

meegenomen en aangenomen is dat deze onderdeel zijn van de verkeersgeneratie van het tankstation.

Autoparkeren

Goudappel heeft het aantal autoparkeerplaatsen voor de huidige situatie en als gevolg van de herontwikkeling onderzocht. Het onderzoek van Goudappel (rapportage 017940.20250417.R1.01) toont aan dat er op eigen terrein maximaal 30 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden voor bewoners en medewerkers. De huidige parkeerbehoefte geeft een rechte verkregen niveau van afgerond vijf (5) autoparkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Het aantal autoparkeerplaatsen is bepaald aan de hand van 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021, gemeente Utrecht'. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- » De ontwikkellocatie is gelegen in B1-gebied (parkeerregulering aanwezig) met bijbehorende autoparkeernormen.
- » Tevens is de ontwikkellocatie in een gebied dat als maatwerkgebied is aangewezen (Rotsoord).
- » Voor het tankstation, de wasstraat en de wasboxen zijn geen gemeentelijke parkeernormen opgesteld. Voor deze functies is het worst-case uitgangspunt gehanteerd dat in de huidige situatie geen parkeervraag wordt gegenereerd.
- » Voor de garageboxen zijn geen gemeentelijke parkeernormen opgesteld. Hiervoor is aangesloten bij de referentiecijfers van Goudappel.
- » Afwijkmogelijkheden uit beleidsregel (zie hoofdstuk 4.4)
- » Deelmobiliteitsruimte van 62,50 m² bvo vervangt vijf deelautoplatsen.

Het aantal autoparkeerplaatsen is bepaald voor de programmatische bandbreedte van 140-160 woningen. De berekening wordt nader

Figuur 28:
Samenvatting aantal
autoparkeerplaatsen
volgens rekenbestand
Goudappel

		Ondergrens	Bovengrens
		140 woningen + 250 m² bvo commercieel-maatschappelijke ruimte	160 woningen + 350 m² bvo commercieel-maatschappelijke ruimte
Op eigen terrein	Bewoner	24,36	27,84
	Medewerker	0,46	0,65
	Subtotaal eigen terrein	25	28
	Deelmobiliteitsruimte (m² bvo)	62,5 m² bvo	62,5 m² bvo
Op loopafstand in parkeergarage	Bezoeker	18	21
Parkeren op afstand	Bezoeker	0	0
Parkeren in openbare ruimte	Deelauto	6	7
Totaal parkeereis incl. reductiemogelijkheden		49	56

Figuur 29:
Samenvatting aantal
fietsenstallingen volgens
rekenbestand Goudappel

		Ondergrens	Bovengrens
		140 woningen + 250 m² bvo commercieel-maatschappelijke ruimte	160 woningen + 350 m² bvo commercieel-maatschappelijke ruimte
Inpandig bewoners + a.g.v. reductie auto	fpp in laag rek	280	320
	fpp voor zwaardere / grotere fietsen	21	24
	fpp a.g.v. reductie auto	34	39
	fpp overige	119	136
Overige doelgroepen (incl. dubbelgebruik)		40	45
Totaal parkeereis fietsen		494	564
Waarvan inpandig		454	519

verfijnd gedurende de planologische procedure.

Fietsenstallingen

Goudappel heeft het aantal fietsenstallingsplaatsen (fpp) voor de huidige situatie en als gevolg van de herontwikkeling onderzocht. Het onderzoek van Goudappel (rapportage 017940.20250417. R1.01) toont aan dat er een flinke toename in aantal benodigde fietsenstallingsplaatsen vereist is. De huidige parkeerbehoefte geeft een rechtens verkregen niveau van afgerond drie (3) fietsenstallingsplaatsen.

Het fietsparkeren is bepaald aan de hand van 'Beleidsregel parkeernormen fiets 2021, gemeente Utrecht'. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- » De ontwikkellocatie is gelegen in B1-gebied (parkeerregulering aanwezig) met bijbehorende fietsparkeernormen.
- » Tevens is de ontwikkellocatie in een gebied dat als maatwerkgebied is aangewezen (Rotsoord).
- » Woningen groter dan 50 m² GO dienen ten minste 2 fpp in een laag rek te hebben.
- » Minimaal 5% dient gereserveerd te worden voor grotere en zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen (conform bijlage woningbouw fietsparkeren)
- » Dubbelgebruik is alleen mogelijk voor niet-woonfuncties
- » Dubbelgebruik is niet toegepast voor de fietsplekken als compensatie voor de reductie op autoparkeren.

Het aantal fietsenstallingsplaatsen is bepaald voor de programmatische bandbreedte van 140-160 woningen. De berekening wordt nader verfijnd gedurende de planologische procedure.

5.19 Stikstof

In het kader van gebiedsbescherming (zie hiervoor ook onderdeel 5.11 van deze bouwvelop) is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd met behulp van de AERIUS-calculator (rapportage MBH Consult, 24 juni 2024). In het onderzoek is voornamelijk uitgegaan van 160 appartementen. De onderzoeksresultaten wijzen uit dat het projecteffect zowel voor de bouwfase als voor de gebruiksfase ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hierbij treden geen significant negatieve effecten op binnen omliggende Natura 2000-gebieden. In het kader van stikstofdepositie zijn belemmeringen dan ook niet te verwachten. Bij het doorlopen van de planologische procedure zal een geactualiseerde stikstofdepositieberekening worden aangeleverd op basis van het definitieve bouwplan.

5.20 Trillinghinder

Gemeenten kunnen in het omgevingsplan regels opnemen voor trillingen om de fysieke leefomgeving te beschermen. Het Rijk heeft alleen instructieregels vastgesteld voor trillingen veroorzaakt door activiteiten, met een focus op het beschermen van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen (paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl). De activiteit wonen is uitgezonderd in de instructieregels. De regels uit het omgevingsplan van de Gemeente Utrecht over trillingen zijn niet van toepassing voor wonen (paragraaf 22.3.5). Voor woningen langs het spoor (vooral met goederenvervoer) gelden hierdoor geen instructieregels. De beoordeling moet plaatsvinden binnen de taak van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' volgens artikel 4.2 van de Omgevingswet. Met de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen kunnen plannen worden gemaakt voor het beschermen van de leefomgeving. Uit deze handreiking blijkt dat het aspect trillingen

voor dit plangebied niet relevant is, vanwege de ligging op meer dan 250 meter van het spoor.

5.21 Water

Bij een ruimtelijk plan moet een beschrijving worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishouding. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moet daarbij (in samenhang) worden beschouwd. Naast de kwantiteit gaat het ook om de kwaliteit en het gebruik. Aangetoond moet worden dat er geen sprake is van achteruitgang van de waterkwaliteit. De integrale benadering van de waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden.

In het projectgebied is geen oppervlaktewater gelegen. De locatie is nu volledig verhard. In de toekomstige situatie wordt onverhard oppervlak (groen) toegevoegd. Uitgangspunt voor het project is dat geen uitloogbare materialen worden toegepast die de (grond)waterkwaliteit kunnen verslechteren. Bij beschikbaarheid van het inrichtingsontwerp zal de waterhuishoudkundige situatie nader worden beschouwd in overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Watercompensatie is niet noodzakelijk, aangezien het verhard oppervlak niet toeneemt, maar juist afneemt.

5.22 Windhinder

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in artikel 2.1 Omgevingswet. Hiermee is windhinder ook een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van

functies aan locaties in het omgevingsplan. De gemeente heeft hier wel een ruime mate van beleidsvrijheid in, nu voor het aspect windhinder instructieregels van het Rijk ontbreken.

De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is. De NEN 8100 is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt om te beoordelen of de ontwikkeling in overeenstemming is met een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Plansituatie

Op basis van het schetsontwerp van het bouwplan is het windklimaat beoordeeld. Met behulp van CFD-simulaties is de windfactor in kaart gebracht. De windfactor geeft weer hoeveel de luchtsnelheid versnelt of vertraagt. Uit de voorlopige resultaten volgt dat in en rondom het projectgebied geen sprake is van gevaarlijke windhinder (klasse E). Het advies is om de entrees van het gebouw in ieder geval niet in de gele zone te plaatsen. Idealiter worden entrees ook niet in de groene zone geplaatst. Dit zal worden meegenomen bij de verdere planuitwerking. In het kader van windhinder kan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties daarmee worden bereikt.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemers hebben een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaren van het perceel Tolsteeg B 2079. De kosten voor het project worden geheel gedragen door de initiatiefnemers. Na realisatie van het project ontstaat openbare ruimte. Over de inrichting van de openbare ruimte zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer en vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De openbare ruimte gaat aansluiten bij de ontwikkelingen die rondom het plangebied hebben plaatsgevonden of nog in ontwikkeling zijn, zoals de herinrichting/vergroening van de openbare ruimte van Rotsoord conform het vastgestelde IPvE/FO.

Met de initiatiefnemers is een intentieovereenkomst gesloten waarin een voorschot op de plankosten overeen is gekomen. Verdere afspraken worden eveneens via de anterieure overeenkomst gemaakt.

Kostenverhaal

De initiatiefnemers nemen o.a. het beheer, de exploitatie en het onderhoud van de te realiseren appartementen en de commercieel / maatschappelijk ruimte in de plint voor zijn rekening. Hiermee zijn de initiatiefnemers (financieel) verantwoordelijk en wordt er een situatie gecreëerd waarin de gemeente geen enkel financieel risico loopt en de economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is. De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het gewijzigde omgevingsplan worden door middel van de leges gedekt. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst worden alle door de gemeente bij dit initiatief gemaakte kosten verhaaldd op de initiatiefnemers. Aangezien het kostenverhaal dus anderszins is verzekerd, is publiekrechtelijk kostenverhaal geïntegreerd in het omgevingsplan niet nodig.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie, de voormalige planschaderegeling uit artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is op voorhand niet uit te sluiten. De initiatiefnemers zullen een risicoanalyse moeten laten uitvoeren. Met de ontwikkelende partij zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, met een paragraaf nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Hierin zal worden opgenomen dat eventuele planschadekosten voor rekening komen van de ontwikkelende partij.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De huidige huurders van de garageboxen, woningen en het tankstation op de planlocatie zijn op de hoogte van de sloop-nieuwbouw plannen en er zijn afspraken met hen gemaakt. In paragraaf 7.2 wordt ingegaan op de wijze waarop de omgeving bij het proces is betrokken.

6.3 Technische uitvoerbaarheid

In de vervolgfase moet worden onderzocht of er technische obstakels zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan. De huidige inschatting is dat het plan technisch uitvoerbaar is. Tijdens de bouw dient de bouwoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt te worden. In het BLVC-plan moet hier nadere uitwerking aan worden gegeven. Het BLVC-plan moet worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning.

7. Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

De bouwenvelop is in samenspraak met de initiatiefnemer opgesteld. De Gemeente Utrecht 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 bouwenvelop een haalbare ontwikkeling mogelijk is. Als dit het geval is dan zal er een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend om de volgende fase van het planproces te doorlopen.

7.2 Gevolgde participatieproces

In het intentiedocument hebben de initiatiefnemer en de Gemeente Utrecht afspraken gemaakt over het te volgen participatieproces. Het participatieproces is begeleid door Osage, in opdracht van de initiatiefnemer. Er is gestart met het maken van een plan van aanpak voor het participatieproces (het participatieplan). In het plan van aanpak is afgesproken om in aanloop naar de vaststelling van de bouwenvelop een vijftal contactwijzen/-momenten te organiseren. Deze vijf contactwijzen waren via de website en e-mail, via individuele gesprekken, via twee inloopavonden, via een digitale buurtpeiling en via een co-creatiesessie voor de openbare ruimte. Deze momenten staan hierna verder toegelicht. Gedurende het proces kon eenieder via de gemeentelijke projectpagina meer informatie over het project en de mogelijkheid tot contact via Briljantlaan11-15@utrecht.nl terugvinden.

Acht individuele gesprekken

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

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

Ook onderstaande punten komen terug:

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

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

Twee inloopavonden

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

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

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

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

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

Op 11 februari 2025 is de tweede inloopavond georganiseerd, met ca. 20-25 deelnemers. Het doel van de avond was om de voortgang van het project met de aanwezigen te delen, de randvoorwaarden voor het ontwerp in de bouwenvelop toe te lichten en te reageren op de wensen en aandachtspunten uit de eerste bijeenkomst en uit te leggen

waarom eventuele wensen niet zijn verwerkt. Tenslotte is opnieuw een toelichting gegeven op het vervolgproces. Ook van deze avond is een verslag gemaakt.

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

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

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

Figuur 30:
Voorbeeldvragen digitale
Buurtpeiling

Buurtpeiling

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

Positief:

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

Verbeterpunten:

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

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

Co-creatie openbare ruimte

Dit wordt opgepakt na vaststelling van de bouwvelop met de ondernemers die op de buurkavels gehuisvest zijn.



7.3 Ter visielegging

De bouwenvelop wordt na vrijgave door het college gepubliceerd en wordt de buurt met een wijkbericht geïnformeerd over de ter visie legging. Via de gemeentelijke website kan de digitale versie van de bouwenvelop worden ingezien. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid een reactie te geven op het plan. De reacties worden voorzien van een antwoord en gepubliceerd in een reactienota. De reactienota wordt bijgevoegd bij de vaststelling van de bouwenvelop.

8. Vervolgtraject

8.1 Planproces

Met het vaststellen van deze bouwenvelop sluit de definitiefase van het Utrechts Planproces (UPP2) af. De volgende fase is de ontwerpfase waarin het bouwplan uitgewerkt wordt van een schetsontwerp (SO) naar een voorlopig ontwerp (VO) en vervolgens 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). Het bouw- en woonrijp maken en de bouw van het gebouw zal door de initiatiefnemer voorbereid en gerealiseerd worden. Ook zal er voorafgaand aan vaststelling van de bouwenvelop een anterieure overeenkomst gesloten moeten worden met afspraken over o.a. de herinrichting, overdracht en het beheer van de openbare ruimte, de externe parkeerplaatsen en de afrekening van de plankosten.

8.2 Participatieproces

Voor het omgevingsplantraject en de aanvraag omgevingsvergunning gelden de wettelijke mogelijkheden tot inspraak. De gemeente houdt de omgeving op de hoogte via de gebruikelijke kanalen.

8.3 Planologisch juridisch proces

Na vaststelling van de bouwenvelop door het college van burgemeester en wethouders zal de initiatiefnemer een aanvraag voor een wijziging van het omgevingsplan indienen voor het perceel. De initiatiefnemer kan hierbij tevens een verzoek doen om bijvoorbeeld de omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen gecoördineerd te laten behandelen met de wijziging van het

omgevingsplan. De bouwenvelop biedt kaders waarbinnen de wijziging van het omgevingsplan moet voldoen. Indien de omgevingsvergunning wordt gecoördineerd met een wijziging van het omgevingsplan, moet de omgevingsvergunning passend zijn binnen het op te stellen wijziging van het omgevingsplan.

Alle ruimtelijke aspecten die in deze bouwenvelop zijn onderzocht worden in de planologische procedure definitief gemaakt en aan de gemeente voorgelegd om deze dan formeel te toetsen. Ook zal de wijziging van het omgevingsplan en het bouwplan worden getoetst aan regelgeving zoals het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

8.4 Planning

Na vaststelling van de Bouwenvelop zal er een start worden gemaakt met de planologische procedure. Het bouwplan zal worden uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. Ook zal vooroverleg met de Commissie Omgevingskwaliteit worden gepleegd.

De omgevingsvergunning volgt dan de wijziging van het omgevingsplan. Er kan ook gekozen worden om de omgevingsvergunning niet te coördineren met de wijziging van het omgevingsplan.

Wanneer er gekozen wordt om de omgevingsvergunning te coördineren met een wijziging van het omgevingsplan, wordt er getoetst op basis van het DO. Voor de gecoördineerde aanvraag wordt de uitgebreide procedure van 26 weken doorlopen. Bij een gecoördineerde aanvraag is er één inspraakmoment.

Wanneer er gekozen wordt om niet gecoördineerd de planologische

procedure te doorlopen. Wordt het wijzigen van het omgevingsplan getoetst op basis van het VO waarbij DO moet passen binnen het kader van het VO. Wanneer het omgevingsplan in werking is getreden, kan vervolgens de omgevingsvergunning aangevraagd worden. De te doorlopen behandeling van de omgevingsvergunning betreft 8 weken. Hier zitten alle vergunningen t.b.v. het project in.

Eventuele archeologische vondsten in het plangebied kunnen deze planning wel vertragen. Na de sloop maakt de initiatiefnemer of een aannemer het bouwka­vel geschikt voor bouwwerkzaamheden (saneren grond en bouwrijp maken).

Figuur 31:
Streefplanning

