Gemeente Utrecht

Ruimtelijke afweging t.b.v. bindend advies

Aan	Griffie	Datum	3 oktober 2025
		Van	Jennemieke Kleijwegt
Onderwerp	Ruimtelijke afweging aanvraag om omgevingsvergunning bouw van 145 appartementen met een stallinggarage	Doorkiesnummer	
		E-mail	j.kleijwegt@utrecht.nl
Kopie	Wethouder Eerenberg	Bijlagen	geen

Geachte heer, mevrouw,

Aanleiding
Op 2 november 2023 heeft de gemeenteraad gevallen aangewezen wanneer zij gebruik willen maken van de mogelijkheid om het college te adviseren over een ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning.

In dit kader heeft de gemeente op 20 mei 2025 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 145 appartementen met een stallingsgarage op het perceel nabij Laan van Sarajevo en Berlijnplein te Utrecht. Na aanlevering van aanvullende stukken en vervolgonderzoek is gebleken dat het bruto vloeroppervlakte van het aantal woningen het in het omgevingsplan toegestane maximum van 150.000 m2 overschrijdt. Daarmee is er hier sprake van een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA). De bouw van meer dan 100 woningen bij een BOPA is een categorie die in aanmerking komt voor bindend advies. De bij deze aanvraag horende stukken zijn aan de raad aangeboden en aan de hand van de ingewonnen ambtelijke adviezen is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het doel hiervan is om de raadsleden inzicht te geven in hoe er ambtelijk naar deze aanvraag wordt gekeken. Er is op dit moment nog geen collegestandpunt. Het college zal na ontvangst van alle ingekomen adviezen (inclusief uw bindend advies) alle bij het besluit betrokken belangen afwegen, de ingekomen schriftelijke reacties beoordelen, afwegen en een beslissing op de aanvraag nemen.

Inleiding
Vooraf is het wenselijk om globaal te schetsen hoe de verhoudingen liggen en waar bindend over geadviseerd kan worden (en wat dit betekent).

Rol college en toetsingskader
Het college is op grond van de Omgevingswet het bevoegd gezag als het gaat om het behandelen en beslissen op aanvragen om omgevingsvergunning. Sommige aanvragen blijken na toetsing in strijd met het (door uw raad vastgestelde) Omgevingsplan. Het college is in zo'n geval wettelijk verplicht om te beoordelen of het toch wenselijk is om toch medewerking te verlenen aan een aanvraag. Uw raad kan vantevoren gevallen aangeven wanneer zij bindend wil adviseren over aanvragen die in strijd zijn met de regels van het Omgevingsplan.

In de Omgevingswet zijn 26 wetten samengevoegd. Dit betekent dat het college een aanvraag ook aan andere regels moet toetsen (dan alleen het Omgevingsplan). De raad kan alleen bindend

adviseren over het afwijken van het Omgevingsplan en het onderliggende vastgestelde gemeentelijke beleid.

Wat betekent bindend?
Bindend betekent zoveel dat het college het advies van de raad op moet volgen (en een aanvraag dus moet weigeren als de raad bindend adviseert om geen gebruik te maken van de bevoegdheid om af te wijken van het Omgevingsplan). Andersom werkt het ook zo dat als de raad positief bindend adviseert, het college een aanvraag nog steeds moet weigeren als deze bijvoorbeeld niet voldoet wettelijke vereisten. Het college moet dus, los van een bindend advies, altijd nog beoordelen of een aanvraag voldoet aan de overige wettelijke criteria van de Omgevingswet.

Toetsing
Aanvraag

De aanvraag ziet toe op het planologisch mogelijk maken en het bouwen van 145 appartementen met een stallingsgarage door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Concreet ziet deze aanvraag op het bouwen van:
- Het bouwen van vier gebouwen binnen één bouwblok met 122 middenhuur woningen en 23 markthuurwoningen;
- Het bouwen van een stallingsgarage;
- Het bouwen van ruimten op de begane grond (voor commerciële functies. De precieze functies vallen buiten deze aanvraag).

Omgevingsplan
De locatie heeft de functie ‘Centrum-1’ op grond van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost, dat onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan van de gemeente Utrecht:

Daarnaast geldt een aanduiding voor een archeologische verwachting op grond van het Omgevingsplan.

Binnen de functie ‘Centrum-1’ zijn heel veel verschillende functies mogelijk. Eén van die functies is wonen. Ook mag het perceel gebruik worden voor verkeersvoorzieningen en gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen.

In het bestemmingsplan geldt een eis over het maximaal aantal bruto vloer oppervlakte (bvo) dat gerealiseerd mag worden. Voor wonen mag binnen de functie maximaal 100.000 m^2. gerealiseerd worden. Daarnaast mag het gezamenlijke bvo voor wonen binnen de functie ‘Centrum-1’ en ‘Centrum-2’ niet meer mag bedragen dan 150.000 m^2.

Het bruto oppervlak van de functie Wonen binnen de bestemming 'Centrum – 1’ inclusief dit bouwplan bedraagt 97.760 m^2. In de bestemming Centrum -2 is het bvo 62.060 m^2. Hiermee wordt zowel het maximum bvo in de bestemming 'Centrum - 1 ' als het maximale gezamenlijke bvo van de bestemmingen 'Centrum - 1' en ‘Centrum -2’ overschreden. Het geplande bvo van de woonfunctie is strijdig met het bestemmingsplan (artikel 3.5.3 van de regels bij het bestemmingsplan).

Dit betekent dat het plan op zichzelf bezien past binnen het in 2016 door de Gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost. Echter, wanneer alle geplande gebouwen gezamenlijk worden beschouwd, blijkt dat het totaal aan m² bruto vloeroppervlak (BVO) voor Wonen de in het bestemmingsplan vastgestelde maximale oppervlakte overschrijdt.

Binnen deze functie gelden ook andere bouwregels. Omdat het over een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gaat, maken deze regels juridisch gezien geen onderdeel uit van het beoordelingskader. Echter, onder het kopje ‘overwegingen’ staat toch een toelichting op de andere bouwregels in het bestemmingsplan.

Procedure
Op grond van artikel 5.21 van de Omgevingswet is het college bevoegd af te wijken van de regels in het Omgevingsplan Utrecht. Op grond van het raadsbesluit van 2 november 2023 komt deze aanvraag in aanmerking voor bindend advies, omdat de aanvraag toeziet op een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de bouw van meer dan 100 woningen.

Beoordeling
De aanvraag is voorgelegd aan diverse adviseurs: Supervisor Leidsche Rijn, Stikstof, Investeren en Exploiteren, Lucht/Geur, Riolering, Duurzaamheid, Trillingen, Ondergrond, VRU, RUD, Commissie Omgevingskwaliteit, Gebiedscoördinator, Mobiliteit, Geluid, Gezondheid, Archeologie.

Bij de uitvraag van de adviezen is verzocht aan te geven of de aanvraag vaktechnisch akkoord is.

Alle adviseurs hebben positief of positief onder voorwaarden geadviseerd. Hieronder vindt u een weergave van de adviezen waarvoor een inhoudelijke onderbouwing vereist is:

Supervisor Leidsche Rijn
Bouwblok I 5 in Leidsche Rijn Centrum, Utrecht Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 145 woningen en 350m2 maatschappelijk/commerciële ruimte in Leidsche Rijn Centrum Oost in 4 verschillende gebouwontwerpen met een groen atrium en parkeergarage onder het maaiveldniveau.

Ontwerp: De Zwarte Hond architecten en Faro Architecten.

Toelichting: in ontwerp traject met supervisor Jo Coenen & Co Architects

Door opdrachtgever SBB worden 4 gebouwen in 1 bouwblok ontwikkeld midden in het stedelijke centrum van Leidsche Rijn. De bebouwing is gelegen tussen het Berlijnplein, het park Leeuwesteijn, de Zagrebstraat en de Laan van Sarajevo. Aan het Berlijnplein aan weerszijden van de entree zijn 2 commercieel/maatschappelijke ruimtes gelegen. Een 3e ruimte ligt in de noordoost hoek.

Reactie supervisor:

Akkoord. Waardering voor het ontwerp van de architecten van Faro en De Zwarte Hond voor het bouwblok Familistere, het voldoet aan de kwaliteitskaders en is van een hoog niveau.

Reactie Omgevingsaanvraag:

Waardering voor het ontwerp van de architecten van Faro en De Zwarte Hond voor het bouwblok Familistere, het voldoet aan de kwaliteitskaders en is van een hoog niveau. Het project omvat 145 appartementen in de middenhuur, 350 m2 maatschappelijk/ commerciële ruimten en 63 ondergrondse parkeerplaatsen. Het is gelegen aan het Berlijnplein, Park Leeuwesteijn, de Zagrebstraat en de laan van Sarajevo. Het fraaie ontwerp met 4 gebouwen door 2 architectenbureaus rondom een centraal atrium is zorgvuldig uitgewerkt. De ontwerpen passen mooi, alzijdig en met een levendige plint, in de stedenbouwkundige context van Leidsche Rijn Centrum en sluiten aan bij de in de Architectonisch, Stedenbouwkundige beeldkwaliteitskaders die in het ASA document zijn aangegeven. De gebouwen hebben een mooie opbouw met een plint, midden en bekroning. De kwaliteit wordt in de tekeningen, documenten en detailleringen bevestigd. De Zwarte Hond heeft het pand aan het Berlijnplein ontworpen en het pand op de noordoosthoek met een scherpe, afgeronde hoek. Daartussen zijn 2 gebouwen die ontworpen zijn door Faro Architecten gelegen. Aan de parkzijde gaat het ontwerp van gebouw D de hoek om. Dit ontwerp trapt af naar de naastgelegen panden aan de Zagrebstraat en maakt daarmee een zorgvuldige overgang. Het ontwerp heeft een zeer fraaie hoge centrale entree en

rijke detaillering. Het ontwerp (gebouw B) aan de Laan van Sarajevo heeft eenzelfde soort opbouw maar met andere accenten waardoor ze een eigen karakter krijgen.

Gebouw A is gelegen aan het Berlijnplein met een stevige plint en een uitgesproken entree en heeft een bekroning over 1 laag, waarmee het gebouw in de stedenbouwkundige inpassing ook een contextuele relatie legt met het gebouw aan de overzijde van het Berlijnplein. Verder zijn de woningen op de hoeken aan de gevel gelegen met centraal in de gevel de buitenruimtes in een mooie loggia. Deze opzet heeft ook een rijke detaillering. De balustrades van de buitenruimtes krijgen een bijzonder uit te werken vormgeving in een frame van glazen hekwerken. De zorgvuldige bijzondere detaillering van de hekwerken is zeer belangrijk, hiervoor wordt aandacht gevraagd in de uitvoering. De detaillering van de 2e laag en bekroning aan het Berlijnplein die in fraai gedetailleerd zetwerk wordt uitgevoerd, is overtuigend vormgegeven met een concave vorm die zeker met de zon erop mooi zal afsteken. De hoofdentree van de woningen van gebouw A is mooi en rustig centraal in de gevel gelegen met aan weerszijden op de begane grond twee commerciële/maatschappelijke units. Een 3e unit is gelegen in de noordoost punt aan de ronde hoek van het pand C van De Zwarte Hond.

Het hoekgebouw van DZH (C) krijgt een balustrade op de hoek die met rond glas wordt uitgevoerd.

Detaillering:
- De detaillering van het metselwerk en natuursteen bij alle panden is zeer hoogwaardig.
- Mooie details in de ontwerpen van FARO en de Zwarte Hond met terug liggende stenen, en verbijzonderingen in de metselwerk plastiek.
- Vogelkasten zijn zorgvuldig als onderdeel van de architectuur in de gevels geïntegreerd.
- In de plint van de gebouwen aan de Zagrebstraat is een rijzige detaillering gemaakt van de hoge begane grond vloer.

Overig:
- In het ontwerp en de constructie is rekening gehouden met toekomstwaarde. Plattegronden zijn flexibel aan te passen en woningen zijn samen te voegen in de toekomst met relatief lichte ingrepen.
- De woningen met een verhoogde vloer aan de laan van Sarajevo op begane grond sluiten niet direct aan op het maaiveld. Wel is de constructie zo gemaakt dat dit eventueel in de toekomst aan te passen is.
- In het atrium is een mooie spiltrap van 3 verdiepingen getekend.
- Onderdeel van het plan is een rijke groene binnentuin in het atrium met bomen en klimplanten en op het dak draagt een combinatie van groendak met zonnepanelen bij aan duurzaamheid en kwaliteit.

Bemonstering:
Er vindt nog een definitieve bemonstering plaats. De definitieve bakstenen en overige gevelmaterialen worden zoals gebruikelijk t.z.t. in proefmuurtjes in combinatie met aluminium gevelelementen, prefab beton (afwerking en precieze kleurtint) en natuursteen met bewerkingen en met voegen en verbanden beoordeeld.

<u>Stikstof:</u>
Het onderzoek stikstofdepositie is akkoord. De berekeningen zijn juist uitgevoerd in de meest recente versie van AERIUS. Er is aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename in stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura2000-gebieden.

<u>Investeren en Exploiteren</u>
Akkoord. Het gaat hier om exploitatie van grond in eigendom van de gemeente. De gemeente maakt de gronden in het exploitatiegebied zelf bouw- en woonrijp, geeft de bouwrijp gemaakte gronden uit in

erfpacht en is daarmee – als initiatiefnemer voor de ontwikkeling – ook verantwoordelijk voor het betalen van eventuele nadeelcompensatie.
Er is voor kavel I5 in Leidsche Rijn Centrum Oost een uitgifteovereenkomst gesloten. Hierin is onder andere opgenomen dat de wederpartij aan de gemeente een marktconforme grondprijs betaalt voor het verkrijgen van de bouwrijp gemaakte kavel. In de grondprijs is het kostenverhaal verdisconteerd.

Lucht
Akkoord.
Het realiseren van 145 appartementen met stallinggarage valt onder de vastgestelde omvang voor woningbouwlocatie zoals vastgelegd in de Regeling NIBM. Het project draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Vanuit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl), is het niet nodig om te toetsen aan de wettelijke grenswaarden.

Vanuit een goede toedeling van functies aan locaties hebben wij wel gekeken naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen, waarbij deze worden vergeleken met de EU-grenswaarden en WHO-advieswaarden. De concentraties luchtverontreinigende stoffen (afkomstig uit het CIMLK, monitoringsronde 2024 – receptor_id=30280353_15865201) zijn als volgt:

	Concentratie 2025	Concentratie 2030	EU-grenswaarde	Nieuwe EU-grenswaarde per 2030	WHO-advieswaarde 2021
NO_2	28,7 µg/m^3	26,0 µg/m^3	40 µg/m^3	20 µg/m^3	10 µg/m^3
PM_{10}	17,9 µg/m^3	17,2 µg/m^3	40 µg/m^3	20 µg/m^3	15 µg/m^3
$PM_{2,5}$	10,1 µg/m^3	9,2 µg/m^3	25 µg/m^3	10 µg/m^3	5 µg/m^3

Uit de tabel blijkt dat in 2025 en 2030 wordt voldaan aan de huidige EU-grenswaarden.

De berekende NO_2-concentratie voor 2030 ligt hoger dan de nieuwe EU-grenswaarde per 2030. Deze nieuwe grenswaarden zijn nog niet in Nederlandse wetgeving opgenomen, maar zodra dit het geval is (naar verwachting in 2026) zal hieraan worden getoetst. Indien vertraging optreedt in dit project, is dit een potentieel knelpunt.

In 2025 en 2030 wordt nog niet voldaan aan de WHO-advieswaarden 2021. Er treedt wel een verbetering op de komende jaren.

Op basis van de concentraties in 2025 en 2030, kan gesteld worden dat er sprake is van een goede toedeling van functies aan locaties. Omdat het project nibm is kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling het streven van de gemeente om in de toekomst te voldoen aan de WHO-advieswaarden 2021 niet in de weg staat.

Riolering
Met het oog op bouw-, en milieuregels die gelden voor water-, en rioleringssystemen en overwegende dat in de nabijheid van de nieuwbouwwerken en percelen een openbaar systeem voor de inzameling, transport of verwerking van hemelwater binnen het plangebied “*LRC – kavel I5*” aanwezig of beoogd is waarop leidingsystemen of voorzieningen voor de afvoer van *overtollig* hemelwater aangesloten kunnen worden en hemelwater onder specifieke voorwaarden in dat systeem mag worden gebracht.

Er zijn voorschriften van toepassing op de bouwwerk-, en/of terreininstallaties voor afvalwater en voor het lozen of verwerken van afvalwater. (inclusief overtollig hemelwater)

Duurzaamheid

Uit de ingediende BENG-berekeningen blijkt dat de TO juli nu voldoet aan de wettelijke normen. Er is daarnaast een inhoudelijke toets aan de bovenwettelijke normen uitgevoerd. Deze bovenwettelijke normen zijn vastgelegd in de (uitgifte)overeenkomst. Dit project is namelijk via een tender uitgegeven.

Trillingen
Akkoord. Geen relevante trillingsbronnen op korte afstand (<100 m) bekend. Daarnaast veroorzaakt het project zelf ook geen relevante trillingen.

Ondergrond
Akkoord.

VRU
Akkoord. De VRU is betrokken in het kader van brandveiligheid. De aanvraag is akkoord onder de voorwaarden dat een aantal technische stukken voor de bouw worden ingediend ter beoordeling.

Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid zien wij geen aanleiding om u nader te adviseren betreffende het planvoornemen.

Naar aanleiding van deze aanvraag is geconstateerd dat er (ook) afwijkingen zijn (m.b.t. bluswater en/of bereikbaarheid) in het openbare gebied. Om die reden hebben wij in een separate brief uw gemeente geadviseerd om aanpassingen te laten verrichten.

Ambtelijke reactie op advies VRU:
De brief over de afwijkingen in het openbare gebied is door de VRU niet verzonden, de inhoud van deze brief is dus ook niet bekend. Er is contact met de VRU over het versturen van deze brief. De VRU heeft positief geadviseerd, de passage over de brief doet hieraan geen afbreuk. Eventuele acties uit een mogelijk later nog te ontvangen brief kunnen later worden beoordeeld en opgevolgd.

RUD (omgevingsveiligheid/ecologie)
Omgevingsveiligheid:
Akkoord. De locatie bevindt zich langs de A2 waar deze door een tunnel loopt. Om die reden is er geen aandachtsgebied. In het beleid is opgenomen dat de invloed van ARK op het groepsrisico nihil is. Er is geen aanvullend onderzoek nodig. De grondslag hiervoor staat in artikel 5.15 Bkl.

Ecologie:
De quickscan uit 2021 toont aan dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn. Alleen algemene broedvogels konden tot broeden komen, waarvoor mitigerende maatregelen noodzakelijk zouden zijn.

De actualisatie uit 2025 geeft aan dat de situatie inmiddels wezenlijk is veranderd: het terrein is volledig verhard en ingericht als werkterrein met bouwketen en materiaalopslag. Daarmee is het plangebied volledig ongeschikt geworden als broed- en leefgebied voor vrijwel alle vogels en andere beschermde soorten.

Wij onderschrijven de conclusie van de oplegnotitie dat:
- Verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van beschermde soorten niet aanwezig zijn;
- Het uitvoeren van aanvullende onderzoeken niet noodzakelijk is;
- Er geen vergunningplicht voor een flora-fauna-activiteit is.

Wij concluderen dat de voorgenomen werkzaamheden in overeenstemming zijn met natuurbeschermingsregels. Overtredingen van de verbodsbepalingen worden niet verwacht.

Commissie Omgevingskwaliteit
Akkoord conform de voorwaarden van de supervisor.

Gebiedscoördinator
Akkoord.

Mobiliteit
Autoparkeren:
Akkoord, mits het plan nog wordt aangevuld. Het gebied ligt in een B1 gebied. De capaciteitseis is 107 parkeerplaatsen voor autoparkeren. Voor deze ontwikkeling worden 61 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van deelmobiliteit. Er worden twee deelauto's op eigen terrein geplaatst, hierdoor hoeven 8 parkeerplaatsen minder gerealiseerd te worden. Ook worden 12 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Hierdoor hoeven nogmaals 8 parkeerplaatsen minder gerealiseerd te worden. Het bezoekersparkeren (30 parkeerplaatsen) wordt opgelost in de nabijgelegen parkeergarage aan het Berlijnplein. Deze parkeergarage is in eigendom van de gemeente. Deze parkeergarage is op loopafstand (350 meter). Het plan voldoet onder voorwaarden aan de beleidsregels. Eén van die voorwaarden is dat een mobiliteitsbeheerplan wordt ingediend en dat aangetoond wordt dat wordt voldaan aan de beschikbaarheidseis. Er is een mobiliteitsbeheersplan ingediend. Dit plan moet nog verder worden aangevuld. Daarnaast moet worden voldaan aan de beschikbaarheidseis. Als de stukken zijn ingediend en goedgekeurd, dan is mobiliteit akkoord voor autoparkeren.

Fietsparkeren:
Akkoord, mits het plan op bepaalde punten nog wordt aangescherpt/aangepast.
Het aantal fietsparkeerplaatsen dat gerealiseerd zal worden is voldoende en voldoet aan de capaciteitseis. Er moet nog worden aangetoond dat de fietsparkeerplaatsen toegankelijk zijn voor alle beoogde gebruikers. Daarnaast moet 10% van de fietsparkeerplaatsen voorzien zijn van een laadpunt. Het plan moet op dat punt worden aangepast. Als hieraan wordt voldaan, dan is het akkoord.

Geluid-verkeer en activiteiten/bedrijven
Activiteiten/bedrijven: Akkoord. Er bevinden zich in de buurt geen activiteiten die in hun activiteiten worden beperkt door de woningbouw. De woningen voldoen ook aan een goed woon en leefklimaat voor bedrijvengeluid.

Verkeer: Akkoord, mits het plan wordt aangepast.
Alle nieuwe woningen in Utrecht dienen, overeenkomstig het geluidsbeleid en het omgevingsplan Utrecht te beschikken over:

- Geluidsluwe gevel
- Geluidsluwe buitenruimte
- Woningindeling dusdanig dat tenminste 30% van de verblijfsruimten aan de luwe zijde zijn gesitueerd.

De woningen op de eerste t/m de zevende verdieping zijn akkoord.

In onderhavig plan moeten bij een aantal eenzijdig georiënteerde woningen aanvullende maatregelen worden genomen om te voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Benodigde planaanpassingen:
De woningen B1b (bnr 2), B1bsp (bnr 3), C1 (bnr 5) en A1 (bnr 13) beschikken niet over een luwe gevel. Ze hebben geen verblijfsruimten aan de luwe zijde (binnentuin) en moeten deze daarom hebben aan de voorzijde. Volstaan kan worden met een akoestisch gesloten borstwering en absorberend plafond (indien aanwezig)

De 8e verdieping lijkt conform de geveltekeningen uitgevoerd te zijn met een hekwerk in plaats van een akoestisch gesloten afscherming. Als dit uitgevoerd wordt als akoestisch gesloten, dan akkoord. Dit heeft betrekking op het geluid van de rijksweg (grote afstand en daardoor te weinig afscherming van de setback). Geldt in ieder geval voor de bouwnummers 142 t/m 144. Bnr 140 en 145 hebben aan de oostzijde een luwe gevel en bnr 141 aan de zuidzijde.

Archeologie
Er is een omgevingsvergunning voor archeologie nodig. Deze is aangevraagd en verleend.

Gezondheid
Akkoord, onder voorwaarden.
Familistere wordt gebouwd met een gemeenschappelijk, overdekt atrium in het midden van het gebouw. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten en ontspannen wat belangrijk is voor gezondheid. De binnentuin in het atrium draagt bij aan het creëren van een fijne verblijfsplek. Aandachtspunt is wel de hitte opbouw in de zomer in het atrium. Er moet worden aangetoond dat de maatregelen die worden getroffen om hitteopbouw tegen te gaan (o.a. groene binnentuin, te openen delen in het glazen dak bij hoge temperaturen) doorslag van de warmte naar de woningen en daarmee hittestress in de woningen voorkomen. Daarnaast is het van belang dat lucht en geluid akkoord zijn.

Overwegingen

- Het bouwplan past op zichzelf binnen het door de gemeenteraad in 2016 vastgestelde bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost. Echter, wanneer alle geplande gebouwen gezamenlijk worden beschouwd, blijkt dat het totaal aan m² bruto vloeroppervlak (BVO) voor Wonen de in het bestemmingsplan vastgestelde maximale oppervlakte overschrijdt.

- Het bouwplan voldoet aan alle andere (bouw)regels in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost.

    1. De gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het gehele bouwplan valt binnen het bouwvlak.
    2. Het bouwplan mag een maximale hoogte van 42 meter hebben. Het plan voldoet hieraan. Het hoogste punt van het bouwplan is bijna 32 meter.
    3. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Het plan voldoet hieraan.
    4. Het geluid voldoet aan de voorwaarden gesteld in het Besluit Hogere Waarden.

        Omdat het bouwplan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is, bestaat het beoordelingskader voor deze omgevingsvergunning voor geluid uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) en de Beleidsnota Geluid en Trillingen en niet uit het in het bestemmingsplan genoemde Besluit Hogere Waarde.

        Het bouwplan zou passen binnen de voorwaarden van dit hogere waarden beluit.

        Materieel gezien gelden dezelfde voorwaarden/regels op grond van het Besluit Hogere Waarden en op grond van het Bkl in combinatie met de Beleidsnota Geluid en Trillingen. Het bouwplan zou passen binnen de voorwaarden van het Besluit Hogere Waarde in het bestemmingsplan. Het plan voldoet ook aan de regels in het Bkl en aan de voorwaarden uit de Beleidsnota Geluid en Trillingen.

        Materieel gezien gelden dezelfde eisen. Er is enkel verschil in de wijze van rekenen en de bijbehorende waarden. Dit betekent concreet dat voor deze locatie en voor dit bouwplan dezelfde mate van bescherming geldt, ongeacht aan welk toetsingskader wordt getoetst. Voor het onderwerp geluid maakt het voor de eindconclusie niet uit of moet worden getoetst aan de voorwaarden in het Besluit Hogere Waarde of aan de regels uit het Bkl in combinatie met de voorwaarden uit de Beleidsnota Geluid en Trillingen.

- Op 14 november 2024 heeft de raad over (o.a.) dit project het Raadsbesluit 4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw genomen.

- De vraag naar woningen in Utrecht is groot en de stad blijft ook doorgroeien. Op 1 januari 2023 had Utrecht 367.984 inwoners. De prognose uit de op 18 juli 2019 door de gemeenteraad vastgestelde 'Woonvisie: Utrecht beter in balans' geeft aan dat de gemeente Utrecht in 2040 ruim 450.000 inwoners telt.

- De bouw van deze 145 woningen draagt bij aan het streven uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) om de Utrechtse woningvoorraad in te periode tot 2040 met ongeveer 60.000 woningen te laten toenemen. Het bouwplan voorziet in de vraag naar woningen.

- Er worden 122 woningen voor de middenhuur gebouwd. Het plan past bij de ambities uit de Utrechtse woningvisie. Hierin is het streven naar een woningvoorraad die in 2040 voor 35 procent bestaat uit sociale huurwoningen (inclusief zelfstandige studentenhuisvesting en waarvan minstens 70 procent behoort tot de kernvoorraad) en voor 25 procent uit woningen uit de midden categorie (midden huur en goedkope en betaalbare koop). Daarnaast zijn er 23 woningen voor vrijesector huur.

- De woningen worden gebouwd in Leidsche Rijn Centrum. Dit gebied is in de RSU 2040 aangeduid als nieuw stedelijk knooppunt aan de OV-ring. Het is een gebied met een gemengd woon-werkmilieu met een groot aanbod aan voorzieningen. Er wordt gebouw binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt niet gebouwd binnen de hoofdgroenstructuur. Ook hoeven er geen bomen worden gekapt.

- Op de begane grond wordt ruimte voor commerciële ruimten gebouwd. De precieze invulling van deze commerciële ruimten vallen buiten deze aanvraag. Daarbij is van belang dat de uiteindelijke invulling van de commerciële ruimten moeten voldoen aan de regels over functies in het omgevingsplan.

- Op het dak komt sedumbeplanting en een insectenhotel. In de gevels worden nestkaden voor gierzwaluwen en vleermuizen verwerkt.

- Netcongestie is tot op heden geen probleem. Er is contact met Stedin. De Bouwstroom is al aangesloten, daar waren geen problemen. De aansluitingen voor de woningen kunnen echter pas worden aangevraagd als een Huisnummerbesluit is genomen.

Op basis van voorgaande toetsing/beoordeling en overwegingen wordt ambtelijk geconcludeerd dat de gevraagde vergunning in beginsel voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Participatie

Het plan is het resultaat van een tender die in 2019 is gestart. Het winnende bouwplan is destijds in de pers gepubliceerd. Ook is het bouwplan beschreven op de website van de gemeente Utrecht.

Daarnaast maakt het bouwplan deel uit van het door de gemeenteraad in 2015 vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost. Daarnaast past het plan deels binnen het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost.

Informatieavond: Het bouwplan is 18 februari 2025 van 18.30 tot 20.30 ter informatie aan de buurt getoond. Doel van deze avond was om het ontwerp te presenteren aan omwonenden en andere

belangstellenden om deze mee te nemen in het proces, voordat de volgende fase van de ontwikkeling (de omgevingsvergunning) wordt opgestart. De locatie voor deze inloopavond was Stichting RAUM aan het Berlijnplein. Op deze inloopavond zijn circa 20 à 30 belangstellende (buurtbewoners en geïnteresseerde in een woning) langsgekomen voor informatie. De avond is positief verlopen. Belangstellenden konden hun reactie achterlaten over het bouwplan. Een aantal hebben dit ook gedaan. De reacties zijn meegenomen in het planproces.

Naar aanleiding van ingediende reacties over vrees over gevolgen voor bezonning is er vanuit de gemeente contact opgenomen met omwonenden. Er zijn bezonningsstudies opgestuurd naar omwonenden om aan te tonen dat een extra terug liggende bouwlaag (ten opzichte van een eerder ontwerp) geen invloed heeft op de bezonningssituatie van hun woning. Deze bezonningsstudie is officieel niet verplicht, omdat op grond van het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 42 meter is toegestaan en het huidige bouwplan onder dat aantal blijft.

Schriftelijke reacties
Daarnaast is het mogelijk om tijdens de behandeling van de aanvraag schriftelijke reacties in te dienen (dit is wettelijk overigens niet verplicht). Die reacties weegt het college mee bij de beslissing op de aanvraag. Sinds indiening van de aanvraag en op het moment van schrijven (3 oktober 2025) zijn er vier reacties ingekomen. Deze worden meegewogen bij de beslissing op de aanvraag en beantwoord door het college.

Conclusie
Op basis van de uitgebrachte ambtelijke adviezen, de toetsing/beoordeling van alle relevante en aangepaste stukken heb ik een positieve grondhouding ten opzichte van de gevraagde vergunning voor dit initiatief. Voordat het college een beslissing op de aanvraag kan nemen wordt eerst de raad in positie gebracht om bindend advies uit te brengen over deze aanvraag.

Met vriendelijke groet,

Jennemieke Kleijwegt
Directeur Vergunningen, Toezicht en Handhaving