



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

BOUWBLOK I5 - FAMILISTÈRE



Opgesteld in gezamenlijkheid door

: Coltavast B.V. en SBB Ontwikkelen en Bouwen
Ontwikkelaars bouwblok I5 – Familistère

Datum

: 10-06-2025

Datum gewijzigd

: -

Versie

: 1

Inhoud

1.	Motivatatie, beschrijving en tekeningen van het project(gebied)	3
2.	Huidige en toekomstige (planologische) situatie	5
3.	Toetsen aan het beleid en instructieregels	8
4.	Instructies- voorbeschermingsregels en projectbesluit.	10
5.	Privaatrechtelijke belemmeringen	10
6.	De ruimtelijke effecten van het project op de omgeving	10
7.	Bomenplan	11
8.	Onttrekking openbare weg	11
9.	Civieltechnische werken	11
10.	Verkeer en parkeren	12
11.	Onderzoeken op het gebied van milieuwetgeving	13
12.	Archeologie	16
13.	Duurzaamheid	16
14.	Verantwoording van de economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	18
15.	Planschade/ Nadeelcompensatie	18
16.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid/participatie	18
18.	Bindend advies gemeenteraad	19
19.	Bijlagen	19

1. Motivatie, beschrijving en tekeningen van het project(gebied)

In 2020 heeft de gemeente Utrecht een tender uitgeschreven voor de ontwikkeling van een appartementengebouw voor (midden)huurwoningen op de bouwkvael I5 in Leidsche Rijn Centrum Oost. Het huidige voorliggende bouwplan Familistère is een resultante van het winnende ontwerp.

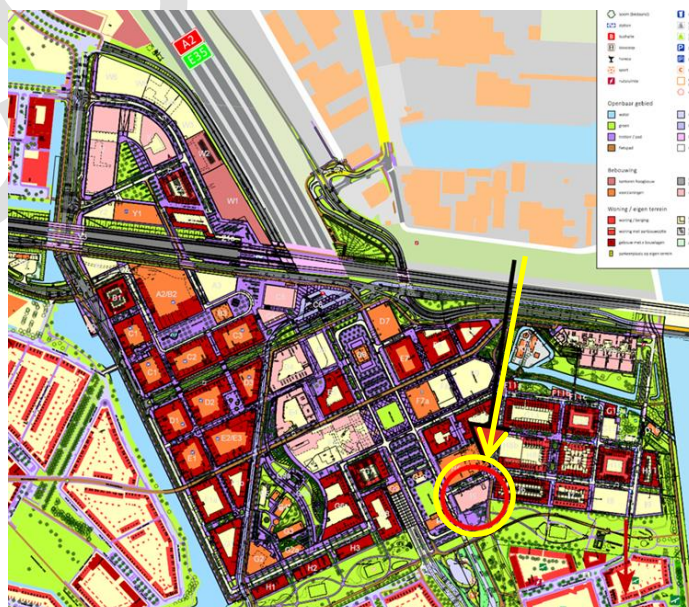


De bouwkvael I5 waarop het bouwplan (Familistère) wordt gebouwd ligt op een prominente plek in Leidsche Rijn Centrum (Oost), aan het Berlijnplein en Park Leeuwesteyn.

Het project bestaat uit 122 appartementen voor de middenhuur en 23 appartementen voor de vrije sector huur, met een ondergrondse stallinggarage.

In het midden van het gebouw komt een gemeenschappelijk, overdekt atrium. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten en ontspannen.

Op het dak komt een sedumbepanting en een insectenhotel. In de gevels worden nestkasten voor gierzwaluwen en vleermuizen verwerkt.



Aan de noordkant van de kavel ligt de Middelbare school Academie 10 en een sporthal. Op het Berlijnplein, tegenover kavel I5, bevindt zich het dienstgebouw van Rijkswaterstaat en ten noorden daarvan een horecapaviljoen. Aan de oostkant van de kavel is het woningbouwproject Hooge Steenen gebouwd.



De reden van de aanvraag

Het bouwplan ligt in Leidsche Rijn Centrum, het levendig centrum van Leidsche Rijn waar alles is te vinden wat een stadscentrum aantrekkelijk maakt. Leidsche Rijn Centrum ligt centraal, met een eigen NS-station en busstation. Het centrum is opgedeeld in de buurten Noord, Kern, Zuid en Oost.

Leidsche Rijn Centrum krijgt naast woningen ook veel cultuur, horeca en winkels. Het centrum heeft een klassiek stratenpatroon met gevarieerde woon- en winkelblokken. De gebouwen hebben 5 tot 8 bouwlagen, en worden afgewisseld met hoogteaccenten. De bouwblokken hebben rustige binnenruimtes en zijn omringd door singels en parken.

Voor de verschillende deelgebieden (Noord, Kern, Zuid en Oost) zijn stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen door de gemeenteraad vastgesteld.

Het voorliggende bouwplan is onderdeel van de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum en past binnen de kaders en uitgangspunten van het centrum en de vastgestelde documenten.

Er is nog steeds grote behoefte aan woningen, waaronder woningen in de middenhuur.

2. Huidige en toekomstige (planologische) situatie

De huidige planologische situatie

Op de locatie is volgens het hier geldende bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost het volgende mogelijk;

Artikel 3 Centrum – 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, eventueel met een aan-huis-verbonden bedrijf dan wel een bed-and-breakfast met inachtneming van de regel in lid 3.5.3;
- b. leisure (= *Engels voor ontspanning*), cultuur en ontspanning met in achtneming van de regel in lid 3.5.3;
- c. maatschappelijke voorzieningen met in achtneming van de regel in lid 3.5.3;
- d. horeca in categorie A, B, C en D1 en D2 zoals omschreven in Lijst van horeca-activiteiten met in achtneming van de regel in lid 3.5.3;
- e. vergader- en congresfaciliteiten met inachtneming van de regel in lid 3.5.3;
- f. dienstverlening met inachtneming van de regel in lid 3.5.3;
- g. detailhandel tot een maximum van 100 m² bruto vloeroppervlak per unit en met inachtneming van de regel in lid 3.5.3;
- h. verkeersvoorzieningen, waaronder fiets- en voetpaden;
- i. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- j. busstation;
- k. laad- en losvoorzieningen;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. voorzieningen die bij de bestemming horen, zoals kunstwerken waaronder keermuren, duikers, bruggen en faunapassages, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, kunstobjecten, water en kruisingen met water, tuinen en erven.

3.5.3 Bruto vloeroppervlak per functie

Binnen deze bestemming zijn de in de onderstaande tabel de volgende functies toegestaan tot een maximum bruto vloeroppervlak (bvo) van:

Functie	Maximum bvo (m2)
Wonen	100.000
Leisure, cultuur en ontspanning	16.000
Maatschappelijke voorzieningen	11.000
Horeca	7.000
Vergader- en congresfaciliteiten	5.000
Dienstverlening	3.000
Detailhandel	400
	Totaal 142.400

Met dien verstande dat:

ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bruto (m2)' de bruto vloeroppervlakte voor de bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Centrum – 1 ' en 'Centrum – 2' gezamenlijk niet meer mag bedragen dan de bruto vloeroppervlakte (bvo)

Functie	Maximum bvo (m2)
Wonen	150.000
Leisure, cultuur en ontspanning	16.000
Maatschappelijke voorzieningen	11.000
Horeca	7.000
Dienstverlening	3.000
Detailhandel	400
	Totaal 187.400

Het bruto oppervlak van de functie Wonen binnen de bestemming 'Centrum – 1' inclusief dit bouwplan bedraagt 97.760 m². In de bestemming Centrum –2 is het bvo 62.060 m². Hiermee wordt zowel het maximum bvo in de bestemming 'Centrum – 1' als het maximale gezamenlijke bvo van de bestemmingen 'Centrum – 2' en 'Centrum –2' overschreden. Het geplande bvo van de woonfunctie is strijdig met het bestemmingsplan.

Feitelijke situatie

Het terrein/ de bouwkel is bouwrijp en tijdelijk in gebruik als opslag voor bouwmaterialen voor de inrichting van de openbare ruimte van Leidsche Rijn Centrum, totdat de bouw aanvangt.

Toekomstige situatie

Op de bouwkel worden 122 middenhuur woningen en 23 markthuur woningen in een blok gebouwd.

De locatie, omvang, volume, inpassing in de omgeving, stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten, mobiliteit, inrichting van het terrein, en duurzaamheidsaspecten worden in deze ruimtelijke onderbouwing verder beschreven.

De geplande startdatum voor de realisatie van het project is medio 2025.

De strijdigheid

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.

3. Toetsen aan het beleid en instructieregels

In het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost is in de toelichting een hoofdstuk opgenomen van beleid dat van toepassing is. Beleid en instructieregels die voor dit bouwplan relevant zijn na de vaststelling van het bestemmingsplan zijn hieronder weergegeven.

Landelijk beleid

Nationale omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de nationale belangen. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen.

In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

Onder andere zijn de volgende belangen benoemd:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Het bouwplan maakt het mogelijk om ter plaatse meer woningen te realiseren. Dit draagt bij aan een opgave van de NOVI om, aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's), woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Ladder voor duurzame verstedelijking (2017)

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

In dit geval is er echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is er geen laddertoets nodig. Met dit bouwplan is er geen groter ruimtebeslag dan het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt. De bebouwing blijft binnen de toegestane afmetingen alleen worden er meer appartementen gerealiseerd. Daarnaast is voor de bebouwing die in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost mogelijk wordt gemaakt al een laddertoets uitgevoerd.

Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd. In dit geval heeft de woonfunctie een groter bruto vloeroppervlak dan het bestemmingsplan toestaat en waarvan is uitgegaan voor Leidsche Rijn Centrum. Dit grotere bruto vloeroppervlak zal niet leiden tot over programmering en leegstand. 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. Het bouwplan voorziet in de vraag naar woningen.

Daarbij past het plan 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 middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop). Het project omvat 122 appartementen voor de middenhuur en 23 vrijesector huur.

Provinciaal beleid

Omgevingsverordening provincie Utrecht (2024)

De locatie ligt in het stedelijk gebied. In het stedelijk gebied biedt de omgevingsverordening mogelijkheden voor verstedelijking. De geplande woonfunctie is een stedelijke functie die past in het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (2021)

In Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) staan de ambities die de gemeente Utrecht heeft op de grote vraagstukken voor de stad, nu en in de toekomst. Het is een visiedocument. In de RSU 2040 is meer aandacht en ruimte voor groen, werken, mobiliteit en (sociaal-maatschappelijke) voorzieningen.

Leidsche Rijn Centrum is aangeduid als nieuw stedelijk knooppunt aan de OV-ring. Gemengd woon-werkmilieu met een groot aanbod aan voorzieningen in Leidsche Rijn Centrum. De gemeente wil de Utrechtse woningvoorraad in de periode tot 2040 met ongeveer 60.000 woningen laten toenemen. De uitbreiding van de woningvoorraad vindt grotendeels plaats in Leidsche Rijn, Stationsgebied en de Merwedekanaalzone.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4. Instructies- voorbeschermingsregels en projectbesluit.

Er zijn geen specifieke rijks- of provinciale voorbeschermingsregels of projectbesluiten die van belang zijn voor dit bouwplan.

5. Privaatrechtelijke belemmeringen

De grond is nu eigendom van de gemeente Utrecht. Voor het perceel is een uitgifteovereenkomst gesloten. Afspraak in deze overeenkomst is, dat de grond na het verlenen van de omgevingsvergunning via de notaris wordt geleverd aan de aanvrager.

6. De ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

De ontwikkeling van Bouwblok I5 (Familistère) past binnen de ruimtelijke kaders van de door de gemeenteraad in 2016 vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost. De ontwerpen van de vier gebouwdelen zijn uitgesproken stedelijk in een gesloten bouwblok. De plint sluit goed aan op de openbare ruimte met aan de zijde van de belangrijke openbare ruimte Berlijnplein en op de scherpe noord-/oosthoek een publieke levendige invulling. Aan alle zijden van het bouwblok zijn woningen toegankelijk en zijn hoofdentrees gemaakt per pand.

Aan het Berlijnplein vormt de markante gevel van het gebouw een afwijkend hoogteaccent dat daardoor samen met het stevige gebouw (Tango) aan de andere kant van het plein de entree tot Leidsche Rijn Centrum markeert. Het hoogteaccent blijft binnen de eerder maximaal aangegeven hoogte van 42m. De panden in het bouwblok trappen af naar het oosten maar zijn nog wel uitgesproken stedelijk.

Het bouwblok heeft aan de kant van het Berlijnplein, aan het park Leeuwesteyn en aan het oostelijk deel van de Laan van Sarajevo vrij uitzicht waar de stedelijke invulling met woningen van profiteert. De autovrije Zagrebstraat markeert de overgang van het hoogstedelijke deel van de bovenstad naar het stedelijke laagbouwmilieu van het Carré. Deze overgang is herkenbaar.



Gevel Berlijnplein

De opbouw van de gebouwen sluiten aan bij de overige gebouwen in Leidsche Rijn Centrum met een hoge plint van 4,5m, een midden en een bekroning met setbacks.

7. Bomenplan

Er staan geen bomen op de kavel. Er komen ook geen bomen extra op de kavel.

8. Onttrekking openbare weg

Het (bouw)initiatief is niet gesitueerd op de openbare weg of een deel daarvan. Er is dus geen procedure nodig in het kader van de Wegenwet.

9. Civieltechnische werken

Het bouwplan is gelegen naast de A2 tunnel. Voor het bouwen langs de A2 tunnel zijn eisen en randvoorwaarden opgesteld. Bouwen langs de tunnel vergt afstemming met Rijkswaterstaat.

De benodigde rapportages m.b.t. damwanden en heipalen worden afgestemd met Rijkswaterstaat. Door de adviseur wordt eveneens een monitoringsplan opgesteld, wat met Rijkswaterstaat wordt afgestemd.

Rioleringssysteem

Bij de omgevingsvergunningaanvraag zit een riooltekening.

Klic melding

In de **bijlage 1** van deze ruimtelijke onderbouwing zit een klic melding (bijlage 1 bestaat uit 3 documenten).

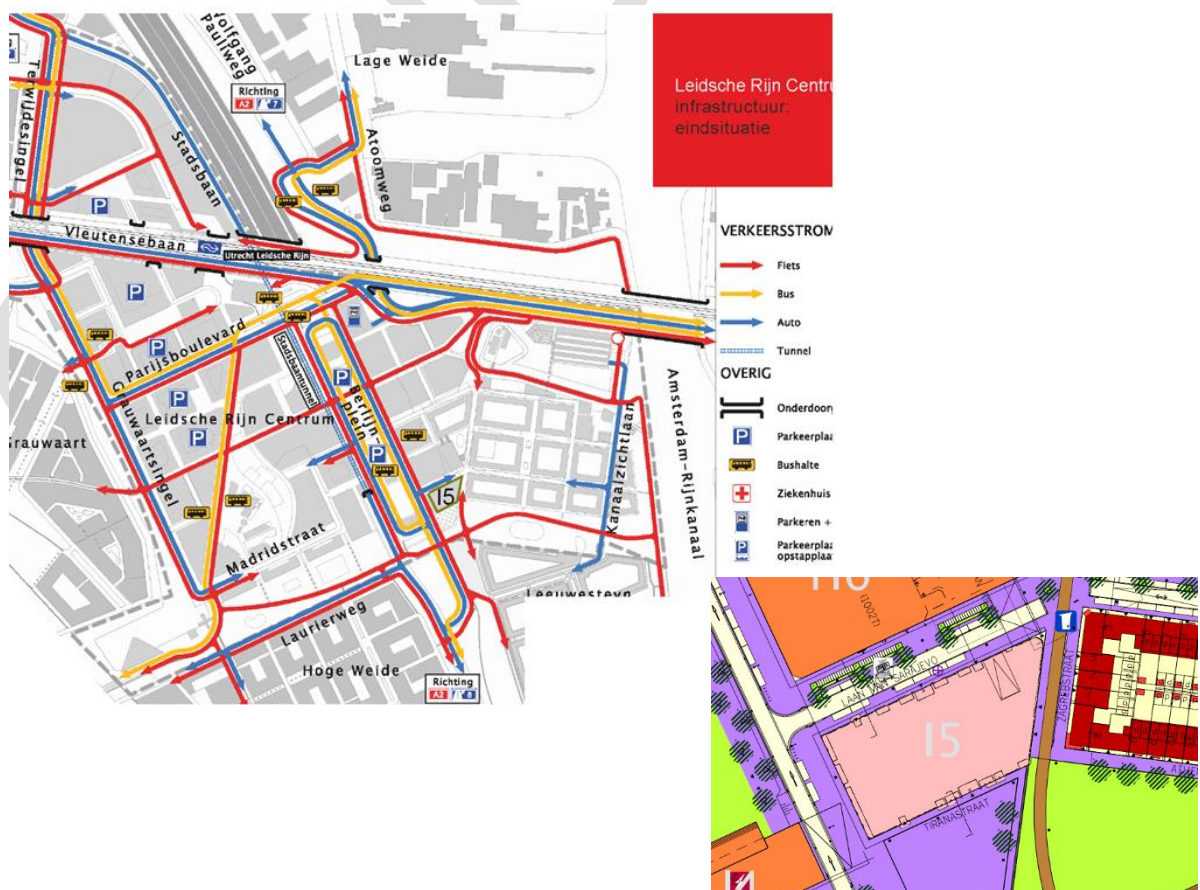
Er bevinden zich volgens de laatste klic melding nog enkele 'oude' kabels en leidingen op de kavel. In overleg met gemeente en betrokken nutspartijen worden door deze partijen de nog aanwezige kabels en leidingen op de kavel verwijderd of spanningsloos/onbruikbaar gemaakt.

10. Verkeer en parkeren

10.1 Ontsluiting

De onderstaande kaart geeft de bestaande infrastructuur in Leidsche Rijn Centrum en rondom de kavel I5 weer.

Het autoverkeer van I5 rijdt via de Laan van Sarajevo en het Berlijnplein de wijk uit. Aan de oostkant van de kavel loopt een vrij liggend doorgaand fietspad dat aansluit aan de zuidkant op park Leeuwesteijn en aan de noordkant op het fietspad langs de Vleutensebaan en Hogeweidebrug.



10.2 Parkeren

Onder het gebouw zit een stallinggarage voor de auto's van de bewoners. De stallinggarage voor de auto's is toegankelijk via de Laan van Sarajevo. Het (auto) bezoekersparkeren is geregeld in de Berlijnpleingarage. In de stallinggarage worden in totaal 63 parkeerplekken gerealiseerd ten behoeve van bewoners-parkeren. Een aantal plekken worden beschikbaar gesteld voor deelauto's.

De ingang van de fietsenstalling van het gebouw bevindt zich aan de Zagrebstraat langs het fietspad. Het stallen van fietsen gebeurt op de begane grond. De gebruikers kunnen via een vlakke entree (geen hellingbaan) toegang verkrijgen tot de gezamenlijke fietsenstalling.

De parkeerbalans met betrekking tot parkeren van zowel auto's als fietsen maakt onderdeel uit van de vergunningsaanvraag.

11. Onderzoeken op het gebied van milieuwetgeving

11.1 Geluid

In het kader van de BOPA is een akoestisch onderzoek verricht naar het toekomstige geluid op de woningen van de rijksweg, het railverkeer en het gemeentelijk wegverkeer en is er getoetst aan de regels en normen van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de *Beleidsnota Geluid en Trillingen*. Zie **bijlage 2**.

Uit de berekeningen volgt dat de maximale geluidbelastingen vanwege de bron rijkswegen maximaal 55 dB bedraagt. Dit is 5 dB meer dan de standaardwaarde van 50 dB die voor rijkswegen van toepassing is. De maximale geluidbelasting vanwege het spoor bedraagt 54 dB. Er wordt daarmee overal voldaan aan de standaardwaarde van 55 dB die geldt voor railverkeer. Vanwege het gemeentelijke wegverkeer wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden op de west- en noordgevel van het nieuwe gebouw. De maximale geluidbelasting bedraagt 56 dB.

Omdat de standaardwaarden worden overschreden dient onderzocht te worden of iedere woning wel kan voldoen aan de aanvullende voorwaarden uit de *Beleidsnota Geluid en Trillingen* zoals het hebben van geluidluwe gevel. Bij eenzijdig georiënteerde appartementen die niet aan het luwe binnengebied grenzen vereist de luwe gevel nog extra aandacht.

Het gecumuleerde geluidsniveau (teruggerekend naar gemeentelijk wegverkeer) op de gevel bedraagt maximaal 57 dB hetgeen lager is dan de grenswaarde in de uitleggebieden en de gemeentelijke ambitiewaarde (63 dB) en kan daarom als acceptabel worden aangemerkt.

Om te kunnen voldoen aan de gestelde geluidseisen zullen de balkonhekken van de west-, noord en oostgevel (deels) worden voorzien van 'dichte glazen hekken'. De plafonds bij de buitenruimten zijn tevens voorzien van een akoestisch materiaal.

11.2 Luchtkwaliteit

In het bestemmingsplan LRC Oost is het onderdeel Luchtkwaliteit onderzocht, zie **bijlage 3**. De conclusie van dit onderzoek is dat;

Allereerst kan worden geconcludeerd dat het plangebied Leidsche Rijn Centrum Oost onderdeel uitmaakt van het IBM-project IB-1310 (project Ontwikkeling Leidsche Rijn Utrecht), dat is opgenomen in het NSL. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid, onder d van de Wet milieubeheer.

Tevens kan op basis van de uitgevoerde (worst case) berekeningen worden geconcludeerd dat realisatie van Leidsche Rijn Centrum Oost niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden in het onderhavige plangebied. Deze conclusie geldt zowel kort na de vaststelling als in de toekomst.

Gelet op het vorenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit de Wet milieubeheer om het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost vast te stellen.

De summiere verkeer aantrekkende werking van dit bouwplan (worst case 500 mvt/etm) geeft geen aanleiding (wat betreft de deskundige/ adviseurs) om een aanvullend onderzoek uit te voeren.

11.3 Flora en fauna

Er is een quick scan flora en fauna gemaakt, door bureau Viridis, voor het plangebied Leidsche Rijn Centrum Oost d.d. 22-06-2021, zie **bijlage 4**.

Bureau Viridis heeft geconcludeerd dat er in 2021 geen beschermde soorten met jaarrond beschermde rust- en verblijfplaatsen op kavel I5 vóórkomen. Wel kunnen er algemene broedvogels aanwezig zijn gedurende de broedtijd van vogels. Het effect op broedvogels kan gemitigeerd worden door buiten de broedtijd te werken.

Daarmee wordt verstoring van eieren en jonge vogels vermeden.

De juridische houdbaarheid van een quickscan is 3 jaar en daarmee is de geldigheid van het rapport verlopen.

Sinds het onderzoek uit 2021 is het kavel enkel gebruikt voor parkeerterrein en een tijdelijke ontsluitingsweg en vervolgens als opslagterrein.

Op 27 januari 2025 heeft een ecooloog van de gemeente Utrecht het plangebied bezocht om te bepalen of de conclusies die in het rapport uit 2021 getrokken zijn, nog geldig zijn in de huidige situatie van 2025. Zie **bijlage 5**.

Conclusie van de ecooloog: het terrein van kavel I5 is ongeschikt als leefgebied van beschermde soorten. Er zijn in het kader van de omgevingswet geen aanvullende maatregelen nodig. Ook is een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit niet nodig.

11.4 Bodem

Er is een bodemrapport gemaakt voor deze kavel, zie **bijlage 6**. In dit rapport is het volgende aangegeven;

Gesteld kan worden dat de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen herinrichting tot / nieuwbouw van een appartementencomplex en/of woningen met tuin.

11.5 Externe veiligheid

In het bestemmingsplan LRC Oost wordt wat betreft de externe veiligheid de volgende conclusies getrokken;

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg legt geen beperkingen op aan dit bestemmingsplan.

Voor spoorvervoer geldt dat er geen enkele PR contour bestaat en dat het groepsrisico gelijk is aan nul.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam–Rijnkanaal legt geen beperkingen op aan dit bestemmingsplan.

De onderbouwing van de hierboven getrokken conclusies zijn weergegeven in de bijlagen van het bestemmingsplan, namelijk;

1. Rapportage van de RUD Utrecht: 'Toetsing plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording groepsrisico (GR) – Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost';
2. Rapportage over RBM berekening van de A2: 'Rapportage BP LR Centrum Oost (RBM II)

11.6 Water

De watertoets is reeds uitgevoerd in het bestemmingsplan. Het voorliggende bouwplan maakt hiervan onderdeel uit. Het huidige bouwplan dempt geen watergangen of verandert het verhard oppervlakte.

11.7 Trillingshinder

Onderzoek naar trillingshinder van een spoorlijn is nodig bij plangebieden, die binnen een afstand van 100 meter van een spoorlijn liggen en waar trillingsgevoelige functies (zoals wonen) worden mogelijk gemaakt.

Dit bouwplan bevindt zich op meer dan 100 meter afstand van een spoorlijn. Er is dus geen onderzoek nodig naar trillingshinder.

Bij de bouwwerkzaamheden wordt rekening gehouden met trillingen o.a. door het heisysteem dat wordt toegepast. Dit om ervoor te zorgen dat ze zo min mogelijk overlast veroorzaken voor mensen of gebouwen.

11.8 Aeries berekening

De Aeries berekening wordt opgesteld door Cauberg Huygen en zal deel uitmaken van de in te dienen stukken bij aanvraag omgevingsvergunning.

12. Archeologie

In het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost wordt in het hoofdstuk Archeologie verwezen naar de archeologische waardenkaart. De locatie van dit bouwplan ligt in een gebied zonder archeologische verwachtingswaarde. Voor deze locatie is dan ook geen onderzoeksplicht of een omgevingsvergunning nodig.

Op de nieuwe archeologische waardenkaart ligt het bouwplan nu in een zone met een middelhoge verwachting, waarvoor geldt dat voor werkzaamheden van meer dan 500m² en 30 cm diep een vergunning moet worden aangevraagd. Navraag bij de archeologen leert dat dit een omissie is. In een volgende versie van de waardenkaart zal dit worden aangepast naar een gebied dat 'geen waarde' meer heeft.

Er is afgesproken met de planjuristen van de gemeente Utrecht dat voor het aspect archeologie wel een vergunning moet worden aangevraagd. Deze zal echter zonder voorwaarden/ voorschriften worden verleend.

13. Duurzaamheid

13.1 Energie en integrale duurzaamheid.

Het plan haalt met een energiebehoefte van ten hoogste 24,9 kWh/m².jr een zeer goed resultaat (BENG 1).

Het gebouw heeft een energieprestatie van ten hoogste 0,20.

De adviseur van SBB heeft hierover het volgende verklaard;

De berekeningsmethodiek voor bepalen van de voorlopige BENG indicatoren in de EPC berekeningssoftware komt niet overeen met de definitieve berekeningsmethodiek conform de huidige BENG berekeningen. Deze zijn niet vergelijkbaar op basis van gelijkwaardige invoer van de gebouweigenschappen.

Onderzoek heeft vastgesteld dat voor het project Familistère Utrecht de overeengekomen privaatrechtelijke (indicatieve) eis voor de BENG1 in de erfpachtovereenkomst van 24,9 kWh/m² per jaar overeenkomt met de definitieve BENG1 eis 47,64 kWh/m² per jaar conform de huidige BENG berekeningsmethodiek.

Het gebouw heeft een zeer lage energiebehoefte: het is goed geïsoleerd. Er wordt een centraal luchtwarmtepompsysteem toegepast waarbij er 1 unit op het dak wordt geplaatst. Bewoners maken daarvan gebruik via individuele afleversets. Dit betekent dat het gebouw voor de warmte- en koudelevering gebruikmaakt van lokale bronnen, zoals omschreven in het Utrechts energieprotocol.

Het plan heeft een GPR Gebouwscore van gemiddeld 8,25, gemiddelde over de vijf onderdelen (energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde).

De woningen worden uitgevoerd met een goed en energiezuinig ventilatiesysteem. Samen met de vloerverwarming en koeling is het binnenklimaat comfortabel en gezond. Geluidswering tussen appartementen, en tussen appartementen en buiten is conform bouwbesluit. Er is aandacht voor stille afvoerleidingen en geluidswering van het ventilatiesysteem.

13.2 Circulair bouwen.

Met een mpg van €0,52/m²bvo.jr blijft deze ruim onder €0,60/m²bvo.jr.

De hoofddraagconstructie van het gebouw wordt in betonnen wanden, schijven, kolommen en vloeren uitgevoerd.

In de wanden zijn zones opgenomen welke, zonder aantasting van de draagconstructie, zijn te verwijderen, waardoor de aanpasbaarheid van de indeling in de toekomst groot is. De positie van deze zones is in de definitieve situatie duidelijk herkenbaar waar te nemen.

Het gebouw wordt opgenomen in een materialenpaspoort waardoor de herbruikbaarheid van opgeslagen materialen wordt geborgd.

13.3 Groene gezonde verstedelijking.

Door de plaatsing van fietsparkeren boven het autoparkeren worden bewoners gestimuleerd de fiets te pakken. Daarnaast worden deelauto's aangeboden.

Het atrium is voorzien van een glazen dak, wat de mogelijkheid biedt om droog en op comfortabele wijze binnen het blok te kunnen verplaatsen.

De groene daken, tezamen met de waterretentiekragen bieden een goede hoeveelheid waterberging. Daarnaast verkoelt het groen de bovenliggende lucht en PV-panelen, wat hittestress beperkt. Hittestress in het binnen gebied wordt beperkt door voldoende ventilatie en een grote hoeveelheid groen.

Er komen nestlocaties in de buitengevels voor gierzwaluwen (72) en vleermuizen (5 groepen en 46 paarverblijven).

14. Verantwoording van de economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

De grond is nu eigendom van de gemeente Utrecht. Het bouwkevel valt binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn Centrum. Voor deze kavel is in 2020 een uitgiftecontract gesloten met de gemeente Utrecht. Afspraak in deze overeenkomst is, dat de grond na het verlenen van de omgevingsvergunning via de notaris wordt geleverd aan de aanvrager.

In 2024 is door het Rijk een SBI subsidie toegekend aan dit project, ten behoeve van de haalbaarheid van dit plan.

De gemeenteraad heeft d.d. 21-11-2024 het raadsvoorstel voor de 4^e tranche goedgekeurd. In dit raadsvoorstel is een pakket van maatregelen vastgesteld die de verdere haalbaarheid van dit bouwplan regelt.

15. Planschade/ Nadeelcompensatie

In het bestemmingsplan (Leidsche Rijn Centrum Oost, 2016) was de bestemming Wonen 1 zoals nu uitgewerkt in dit bouwplan ook al toegestaan. Daarmee is de ontwikkeling voor alle nieuwe bewoners van Leidsche Rijn (Centrum) voorzienbaar.

16. Maatschappelijke uitvoerbaarheid/participatie

Bouwplan maakt deel uit van het door de gemeenteraad in 2015 vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Oost en het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost.

Het Bouwplan is het resultaat van een tender die in 2019 is gestart. Het winnende bouwplan is destijds in de pers gepubliceerd. Op de website van de gemeente Utrecht wordt dit bouwplan beschreven.

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. Deze suggesties worden meegenomen in het planproces.

18. Bindend advies gemeenteraad

Voor deze ontwikkeling is een bindend advies van de gemeenteraad nodig omdat;

De omgevingswet geeft de gemeenteraad in specifieke gevallen de mogelijkheid om advies te geven aan het college bij een plan dat niet past binnen de regels van het omgevingsplan. Het advies dat daaruit komt, is bindend en moet door het college worden gevolgd. De gemeenteraad heeft bij Besluit (geldend december 2024) een zestal gevallen aangewezen. Het bouwplan bevat 145 woningen dus voor deze ontwikkeling geldt:

b. bouwen, verandering, vervanging van, uitbreiding van woningen/woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering, boven de 100 woningen;

19. Bijlagen

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | Klic Melding
3 documenten, diverse data |
| Bijlage 2 | Akoestisch onderzoek Leidsche Rijn Centrum Oost – Kavel I5 Familistère
5 februari 2025 |
| Bijlage 3 | Beoordeling luchtkwaliteit Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Oost
9 februari 2016 |
| Bijlage 4 | Flora en Fauna onderzoek.
22 juni 2021 |
| Bijlage 5 | Oplegnotitie quickscan soortbescherming kavel I5
27 januari 2025 |
| Bijlage 6 | Bodemrapport
26 april 2024 |