



Einsteindreef 101-139

Concept bouwenvelop

Verbouw en nieuwbouw kantorenlocatie naar wonen met werken en voorzieningen

AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ON



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Lianne Steenbergen - Blok - Stedenbouw
Nico van Selm - Planeconomie
Désirée Eriks – Wonen
Maaïke Kerstens – Mobiliteit
Manon den Blanken - Economische zaken
Thomas Nouws – Duurzaamheid
Jeroen Koning - Gezond stedelijk leven
Marijke Weijnands – Grondzaken
Bas Slijkerman – Groen
Arjan Corten - Water en riolering

Projectmanagement

Bram van Uden - PMR - Ontwikkelorganisatie Ruimte

Opdrachtgever

Martine Sluijter - Gebiedsregisseur Overvecht
Leanne Reijnen - Gebiedscoördinator Overvecht

Kaartwerk en grafische uitwerking

OntwerpStudioRuimte &
Lianne Steenbergen - Blok

Versiedatum

januari 2026

Bestuurlijke besluitvorming

CONCEPT

Projectontwikkelaar

City Pads

Architect

MNNR

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	5. Onderzoek en haalbaarheid	32
1.1 Aanleiding	4	5.1 Geluidhinder	32
1.2 Initiatief	4	5.2 Luchtkwaliteit	32
1.3 Doel	4	5.3 Verkeer	33
1.4 Beschrijving plangebied	4	5.4 Externe veiligheid	33
2. Bestaande situatie	6	5.5 Bedrijven en milieuzonering	33
2.1 Eigendomssituatie	6	5.6 Archeologie	33
2.2 Bestemmingsplan	6	5.7 Bodem	35
2.3 Functies	6	5.8 Flora en fauna	37
2.4 Ruimtelijk	6	5.9 MER	37
2.5 Verkeer en parkeren	7	5.10 Groen, bomen en ecologie	38
2.6 Openbare ruimte	8	5.11 Kwaliteit van de leefomgeving	38
2.7 Water en Riolering	9	5.12 Gezondheid	40
3. Uitgangspunten	10	5.13 Duurzaam bouwen	40
3.1 Indeling plangebied	10	5.14 Kabels en leidingen	41
3.2 Functies	11	5.15 Afvalinzameling	41
3.3 Ruimtelijk	13	6. Uitvoerbaarheid	42
3.4 Verkeer en parkeren	16	6.1 Economische uitvoerbaarheid	42
3.5 Openbare ruimte	16	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
3.6 Energie en duurzaamheid	17	6.3 Technische uitvoerbaarheid	44
3.7 Water en riolering	20	6.4 Fasering	44
3.8 Gezonde verstedelijking	21	7. Proces en vervolgtraject	45
4. Onderbouwing	22	7.1 Planproces	45
4.1 Beleidskader	22	7.2 Participatieproces	45
4.2 Functies	24	7.3 Streefplanning	45
4.3 Ruimtelijk	24		
4.4 Verkeer en parkeren	26		
4.5 Openbare ruimte	26		
4.6 Energie en duurzaamheid	27		
4.7 Gezonde verstedelijking	29		
4.8 Water en riolering	30		

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Na aankoop van het recht van erfpacht op Einsteindreef 101-139 door erfpachter (29 juni 2016) is op 16 januari 2024 door B&W ingestemd met een Intentiedocument (idoc). Dit intentiedocument gaat uit van gedeeltelijke transformatie en gedeeltelijke sloop/nieuwbouw van de huidige verouderde kantoorpanden naar een gemengd programma (starters)woningen met voorzieningen/werken. De belangrijkste redenen (waarom) deze transformatie wenselijk is:

- Het betreft een verouderd kantoorgebouw
- De transformatie naar wonen is bouwkundig reeds grotendeels afgerond (er zijn op dit moment 117 woningen waarvan 107 verhuurbaar in ongeveer tweederde van het pand)
- Er is onverminderd grote vraag naar (starters)woningen

1.2 Initiatief

Het initiatief bestaat gedeeltelijke transformatie en gedeeltelijke sloop/nieuwbouw. Initiatiefnemer wenst het bestaande kantoorgebouw Einsteindreef 101-139 te transformeren naar een gemengd programma (starters)woningen met voorzieningen/werken in de plint. De transformatie zal door de initiatiefnemer worden uitgevoerd, voor de nieuwbouw zal de gemeente de gronduitgifte verzorgen. De programmatische uitgangspunten van dit project zijn uitgewerkt in deze bouwenvelop.

1.3 Doel van de bouwenvelop

Deze bouwenvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten en kaders aan voor de bebouwing en de openbare ruimte voor het te transformeren deel en het sloop-nieuwbouw deel van Einsteindreef

101-139. De uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing die past in de wijk. Het plan moet binnen deze kaders gerealiseerd worden.

1.4 Beschrijving plangebied

Het project Einsteindreef 101-139 ligt in de wijk Overvecht, gemeente Utrecht. Het pand wordt omgeven door drukke verkeerswegen; het ligt in de oksel van het Henri Dunantplein, waar de Einsteindreef en de Albert Schweitzerdreef (die onderdeel is van de Noordelijke Randweg Utrecht, afgekort NRU) samenkomen.

De ligging van het plangebied is weergegeven in de volgende figuur. Totaal gaat het om een gebied van ca. 9.720 m² (kadastrale percelen UTT00-H-1437 en UTT00-H-2680).



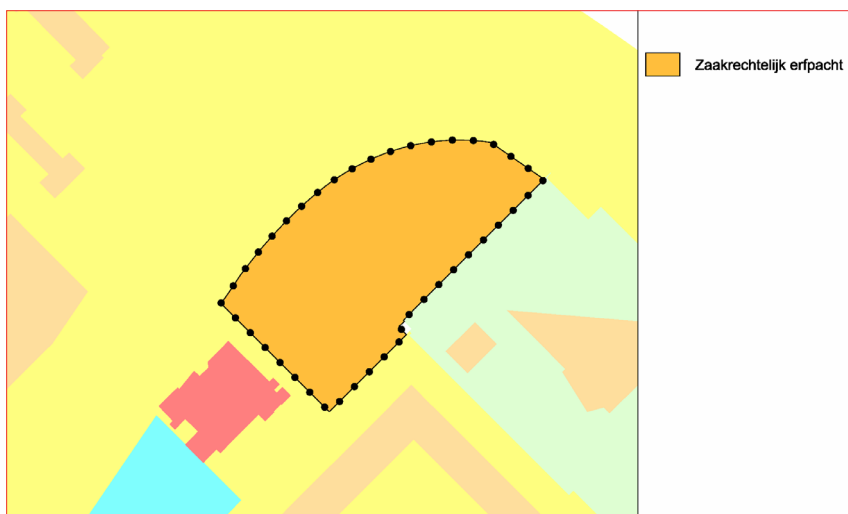
Figuur: ligging plangebied

2. Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

Het initiatief is geprogrammeerd op de percelen UTT00, sectie H, nummer 2680 en UTT00, sectie H, nummer 1437. Deze percelen zijn eigendom van de Gemeente Utrecht en zijn beide in erfpacht uitgegeven aan STICHTING BEWAAR EINSTEIN. De totale grootte van de beide percelen bedraagt 9.720 m². De percelen zijn in voortdurende erfpacht uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983. De uitgifte van erfpacht is in twee fasen gedaan: de 1e fase is op 21-12-1988 en de 2e fase is op 22-09-1989. De canon is voor 50 jaar afgekocht tot 20 december 2038 (nr.1437) resp. 21 september 2039 (nr.2680). De erfpachtbestemming is kantoor. Hiervan kan alleen worden afgeweken nadat de gemeente hiervoor goedkeuring heeft verleend. Onder voorwaarde dat erfpachter bereid is een aanvullende canon af te dragen (in geval sprake is van economische meerwaarde) kan de gemeente deze goedkeuring verlenen.

Figuren rechts: huidige eigendomssituatie

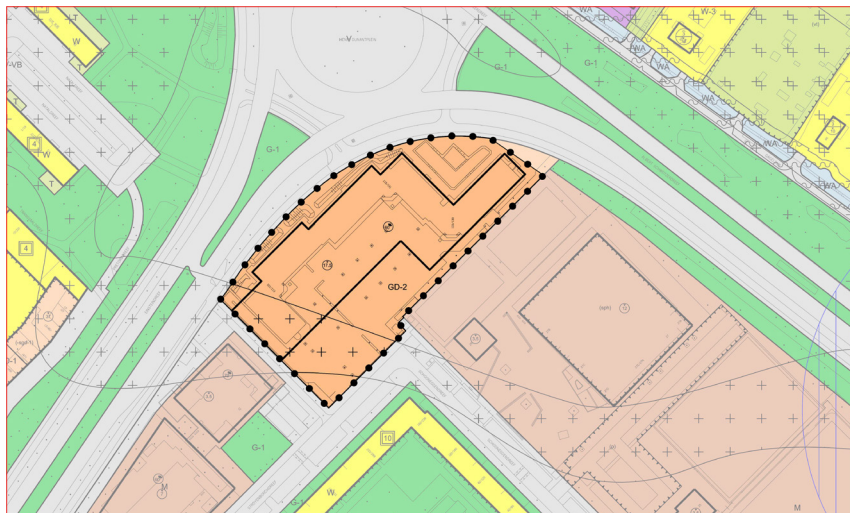


2.2 Bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Overvecht-Noordelijke stadsrand (onherroepelijk 5 november 2012) en de 1e herziening van dit plan (onherroepelijk 29 november 2018). Voor de percelen geldt de bestemming 'Gemengd – 2' en voor een deel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven uit categorie A en B1 van de lijst van bedrijven functiemenging;
- dienstverlening;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen;
- de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen, (fiets) parkeervoorzieningen, waterbeheer en waterberging.



Figuur rechts:
Bestemmingsplankaart

De beoogde herontwikkeling met nieuwe functies past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Dit vaagt om herziening van dit bestemmingsplan/ omgevingsplan.

2.3 Functies

Het pand was oorspronkelijk in gebruik als kantoorpand met een gemengde bestemming in het bestemmingsplan. Het COA heeft tijdelijk gebruik gemaakt van een gedeelte van het pand voor de huisvesting van vluchtelingen. Hiervoor zijn er 117 woningen gemaakt in het pand (waarvan thans 107 verhuurbaar). Het COA heeft het pand sinds 2018 niet meer in gebruik en de woningen zijn al enige tijd in gebruik voor verhuur (volledig gemeubileerd). Het bestaande pand op de percelen 1437 en 2680 is ca. 10.300 m² bvo groot. Het te slopen deel op perceel 1437 is ca. 3.100 m² bvo. Dit betekent dat ca. 7.200 m² bvo van het pand hergebruikt wordt. Er bevindt zich een parkeerterrein aan de voorzijde van het perceel welke voorziet in ca. 140 parkeerplaatsen. Ten zuiden van het plangebied tussen de Stroyenborchdreef en Einsteindreef ligt een klein schoolgebouw. Ten oosten tussen de Noordelijke Randweg en de Schooneggendreef ligt een sporthal met sportvelden.

2.4 Ruimtelijk

Het plangebied Einsteindreef 101-139 maakt onderdeel uit van Overvecht-Zuid. Overvecht Zuid is opgebouwd uit 7 woonbuurten in een groen raamwerk. Het plangebied bevindt zich in dat van oudsher groene raamwerk. Door de jaren heen is deze ruimte zich gaan vullen met verschillende voorzieningen met bijbehorende parkeervoorzieningen en hekwerken waardoor het groene raamwerk niet overal meer als groene ruimte ervaren wordt.

Het gebied is gelegen tussen de Noordelijke randweg en de Einsteindreef. Deze plek is een belangrijke stadsentree.

Net als in andere delen van Overvecht is de bebouwing orthogonaal gesitueerd, dat wil zeggen dat de gebouwen in een hoek van 90 graden ten opzichte van elkaar staan. Daarnaast staat de bebouwing in een hoek van 45 graden ten opzichte van het zuiden, dit is zo ontworpen voor een optimale bezonning. Omdat de Einsteindreef hier schuin doorheen steekt is deze orthogonale opzet heel zichtbaar vanaf de Einsteindreef met verspringende en gestaffelde rooilijnen. Momenteel zijn er langs de gehele lengte van de Einsteindreef aan de kant van Overvecht Zuid weinig ogen op straat. Dat komt omdat de functies langs deze kant van de Einsteindreef veelal met de voorzijde/ entree aan de kant van de wijk gesitueerd zijn en afgezoomd zijn met een groenstrook. Dit geldt ook voor de functies langs de NRU. Ook deze hebben de voorzijde/ entree aan de kant van de wijk en vrij gesloten achtergevels aan de NRU. De fietspaden en voetgangerspaden op deze plekken worden dan ook als onveilig ervaren.

Figuur rechts: Luchtfoto



Luchtfoto
SPvE Einsteindreef 101

14-04-2025
1: 1500
A4

ONTWERPSTUDIO@UIMTE
SPvE_Einsteindreef101.jpg

2.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt aan de noordoost rand van de buurt Neckardreef-Rapenburchdreef. In dit gebied geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Het plangebied ligt dicht tegen het Henri Dunantplein en de N230, de Noordelijke Randweg Utrecht, aan.

Voetgangers en fietsers kunnen het gebied bereiken via de Rapenburchdreef of Schooneggendreef en of via de Einsteindreef. Er zijn fietsenrekken bij het gebouw. De dichtstbijzijnde bushaltes liggen aan de Humberdreef en Neckardreef. De loopafstand tot deze bushaltes is ongeveer 400 en 350 meter.

Voor motorvoertuigen is er op dit moment een ontsluiting aan de zijde van de Einsteindreef. Op de Einsteindreef geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Aan de Einsteindreef ligt een in- en uitrit naar het parkeerterrein dat bij het pand hoort. Er zijn ca. 140 parkeerplaatsen.

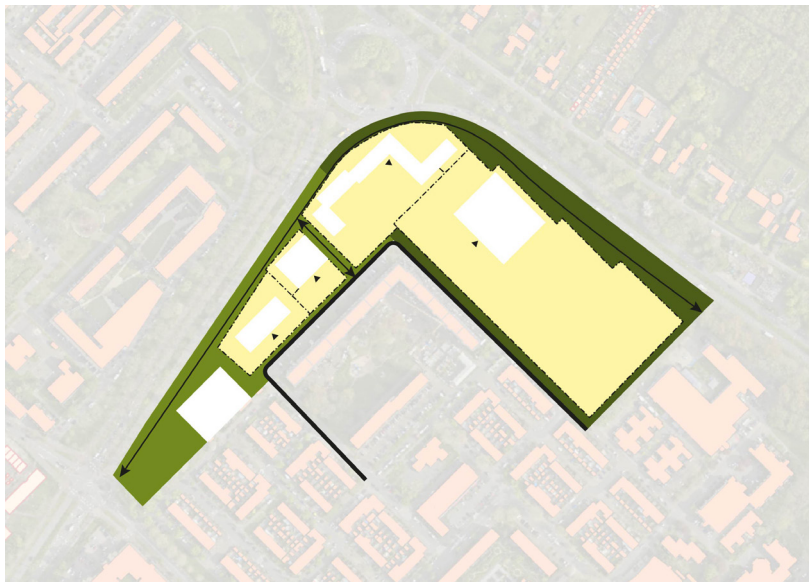
2.6 Openbare ruimte

Het groene raamwerk langs de NRU en de Einsteindreef is nu in gebruik door meerdere functies. De kavels waar de bebouwing op staat zijn veelal afgeschermd door hekken. Het oorspronkelijke plan voor Overvecht Zuid bestond uit buurten in een groen raamwerk. In het groene raamwerk was ruimte voor alzijdige en autonome bebouwing met daarin voorzieningen voor de wijk waar je tussendoor kon lopen van plek naar plek (doorwaadbaarheid). Door de jaren heen is het groene raamwerk steeds meer bebouwd en zijn er meer verharding en hekken gekomen. Op deze locatie is dit ook het geval. De locatie oogt minder groen door de hoeveelheid verharding en het is slecht doorwaadbaar vanwege de aanwezigheid van hekwerk en afwezigheid van openbare wandel en fietsverbindingen.

Legenda

- zone groene buurtranden (Omgevingsvisie Ovevecht)
- zone stedelijke buurten (Omgevingsvisie Ovevecht)
- Eigendom
- bebouwing
- autoroute door de buurt
- fiets- en voetgangersroute
- entrees
- alzijdige uitstraling van het gebouw
- doorwaadbaar voor voetganger
- (semi-) openbaar karakter
- alzijdige uitstraling van het gebouw

figuren rechts:
bestaande en wenselijke
situatie groene
raamwerk



bestaand



wenselijk

Uiteindelijk is er een wens om dit groene raamwerk beter doorwaadbaar te maken door te vergroenen en meer paden en doorgangen te maken tussen de wijk en de Einsteindreef en NRU. Waarbij de zone langs de NRU als groene zone voor bebouwing in het groen is aangegeven en het deel daaronder langs de Einsteindreef meer verdichting en verharding mogelijk is. Dit komt overeen met de verdichtingsprofielen uit de omgevingsvisie Overvecht. Daarnaast zal de bebouwing in deze zone meer alzijdig georiënteerd moeten zijn en een levendige uitraling hebben in de plint. Hiermee kunnen prettige sociale routes gecreëerd worden.

De Einsteindreef is een parkway: een weg die door een groene omgeving loopt, waarbij het groen een buffer is tussen de weg en het woongebied. Aan de kant van Overvecht Noord is er een ruimere groenzone dan aan de kant van Overvecht Zuid.

2.7 Water en Riolering

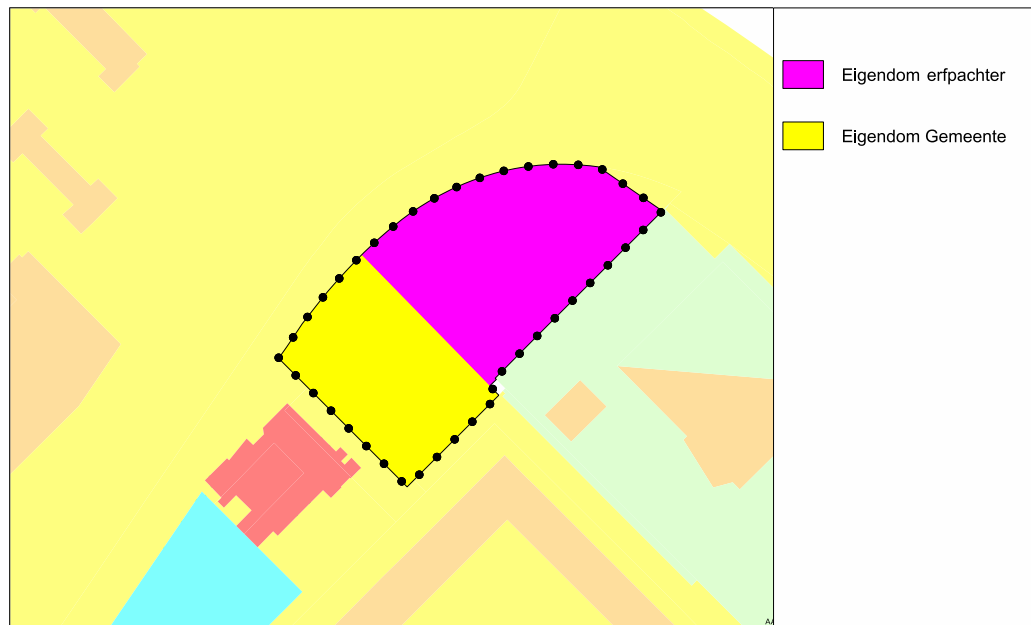
Rondom het kavel ligt gemengde riolering die op de planning staat om vervangen te worden. Er wordt in 2027 gestart met de rioolvervanging van het gebied rondom de Neckardreef. Project Einsteindreef sluit aan de noordzijde aan op project Neckardreef. Op het particuliere terrein van project Einsteindreef ligt aan de westzijde een stuk rioolleiding die eveneens op de planning staat om te worden vervangen. Riolering op particulier terrein is vanuit beheer en onderhoud onwenselijk. Daarom heeft het de sterke voorkeur dat beide projecten met elkaar afstemming zoeken over het plaatsen van de nieuwe rioolleiding. Zie ook paragraaf 3.7.

3. Uitgangspunten

3.1 Indeling plangebied

Uitgangspunt bij de planvorming betreft handhaving van de 117 woningen die eerder al getransformeerd zijn. Deze woningen zijn opgenomen in de gebouwdelen op de grond van erfpachter in onderstaande figuur. Om tot een goede stedenbouwkundige setting te komen wordt uitgegaan van sloop van het overige gebouwdeel om zo op het andere perceel een nieuwbouwwolume te kunnen realiseren en de doorwaadbaarheid te vergroten.

Figuur rechts:
Nieuwe
eigendomssituatie



3.2 Functies

Ook wat betreft functies maken we onderscheid tussen het te transformeren pand en het sloop-nieuwbouwgedeelte.

Wonen

Om de aantrekkelijkheid van Overvecht te vergroten, bouwen we gemengde buurten met verschillende soorten woningen in verschillende prijscategorieën. Hierdoor kunnen mensen met een lager inkomen doorstromen en kunnen mensen met een midden- of hoger inkomen in de wijk komen wonen.

Binnen het gehele plangebied worden ca. 195 woningen voorzien, 140 in de transformatie en 55 in de nieuwbouw. Voor de gehele ontwikkeling geldt:

- De totale ontwikkeling bestaat voor minimaal 50% uit socialehuurwoningen, minimaal 35% middensegment (waarvan tenminste ca. 45% middeldure huur) en maximaal 15% vrije sector. Dit programma wijkt af van de betaalbaarheidseisen vanuit de woonvisie 2019, het coalitieakkoord, de omgevingsvisie Overvecht en de meest recente Beleidsnota Wonen (2025). Dit heeft te maken met het bestaande gebouw waar al sociale huurwoningen in de tijdelijkheid verhuurd worden. Deze behouden we voor de sociale sector, waardoor de ontwikkeling relatief veel ruimte biedt voor betaalbare woningen.
- In navolging van het Uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk:
 - ◊ Alle meergezinswoningen zijn nultredenwoningen
 - ◊ Alle nultredenwoningen groter of gelijk aan 50 m² zijn rolstoelbezoekbaar en waar mogelijk rolstoelbewoonbaar of rolstoelbewoonbaar te maken.
- Mogelijkheden om Overvechters met voorrang toe te wijzen worden benut, conform de omgevingsvisie Overvecht 2040 en de Huisvestingsverordening van Utrecht.

Werken en voorzieningen

In het bestaande/te transformeren deel is op de begane grond ruimte voor ca. 1.000 m² bvo werken en voorzieningen. De etages erboven bestaan uit de aanwezige woningen.

In het nieuwbouwdeel is op de begane grond en eerste verdieping ruimte voor ca. 1.400 m² bvo werken en voorzieningen. Vanaf laag 3 wordt uitgegaan van woningen. Daarnaast zijn de eerste twee lagen van het nieuwbouwdeel voor een belangrijk deel gevuld met gebouwd parkeren (auto en fiets).

Samen is op basis van bovenstaande uitgangspunten ca. 2.400 m² bvo beschikbaar voor werken en voorzieningen. Omdat de behoefte aan voorzieningen in Overvecht groot is, is hiervoor de helft gereserveerd. Voor werken gaat het dan om (minimaal) 1.200 m² bvo.

De huidige bestemming van de locatie betreft kantoren. Met de wijziging naar een (overwegend) woonbestemming verdwijnt een deel van de werkfunctie op de locatie. Omdat behoud van werkfuncties op deze locatie ook wenselijk is, geldt als uitgangspunt dat er minimaal 1.200 m² bvo werken op de locatie wordt gehandhaafd.

Daarnaast is er voor de wijk behoefte aan voldoende voorzieningen. Als uitgangspunt geldt daarom dat er 1.200 m² bvo voorzieningen worden gerealiseerd in de gebouwen. Het gaat hier om maatschappelijke functies, die ook een commercieel karakter kunnen hebben.

Werken is primair kantoorfuncties/zakelijke dienstverlening; minimaal 1.200 m² bvo. De functie voorzieningen (1.200 m² bvo) is breed gedefinieerd, waarbij detailhandel is uitgesloten:

- Maatschappelijke en/ of zorgvoorzieningen (huisarts, fysio)
- Horeca D2 of D3 indien dit past bij de leefbaarheid van de omgeving (dus geen horeca tot 's avond laat),
- Cultuur/leisure (b.v. sportschool)
- Dienstverlening/ambachten (kapper, schoonheidssalon, nagelstudio, kledingreparatie etc.).

Transformatiegedeelte

Het programma in het te transformeren pand bestaat in de eindsituatie (incl. sloop en optopping) uit:

- ca. 7.500 m² bvo woonprogramma: 117 bestaande woningen en 23 optop woningen (inclusief galerij)
- ca. 1.000 m² bvo voorzieningen: kantoren/maatschappelijke voorzieningen en ca. 600 m² bvo fietsen, bergingen inpandig
- ca. 100 m² bvo installatieruimte op het dak
- Voor het woonprogramma voor de transformatie geldt:
- In totaal bestaat het woonprogramma uit 140 woningen.
- 107 bestaande woningen van gemiddeld 30m² (ca. 22m² tot 35m²) GBO worden verhuurd in het sociale segment met een huurprijs tot maximaal de lage aftoppingsgrens.
- 10 bestaande woningen van gemiddeld 54m² GBO worden verhuurd in het middensegment (conform actieplan middenhuur).
- De optopping bestaat uit ca. 23 middeldure huurwoningen (conform actieplan middenhuur).
- De woningen in de optopping zijn minimaal gemiddeld 55m² GBO groot.
- Verhuur van de woningen verloopt conform de huisvestingsverordening van de gemeente Utrecht en wordt ook gepubliceerd op Woningnet.
- Het uitgangspunt sociale huur = corporatiehuur bleek na uitgebreid onderzoek onder alle corporaties in Utrecht niet haalbaar. Daarom wordt in dit geval, bij uitzondering, uitgegaan van verhuur van de 107 sociale woningen in het transformatiegedeelte/bestaand deel door een particuliere belegger. Het beleid zoals omschreven in de nota Wonen 2025 biedt het college hiervoor in deze situatie deze mogelijkheid. De particuliere sociale huur wordt gereguleerd via de anterieure overeenkomst.

Nieuwbouwgedeelte

Het programma van het nieuwbouwgedeelte is afhankelijk van de uitwerking door de partij die de grond aankoopt voor de ontwikkeling. Hiervoor zal de gemeente een selectieprocedure organiseren. De uitgangspunten in de ruimtelijke randvoorwaardenkaart gelden daarbij als kader (zie figuur op volgende pagina). Op dit moment wordt uitgegaan van het volgende programma, nader uit te werken en definitief te besluiten (door het college):

- 5.300 m² bvo wonen
- 3.400 m² bvo inpandig parkeren (auto en fiets)
- 1.400 m² bvo werken/voorzieningen

In totaal bestaat het woonprogramma hier uit ca. 55 woningen:

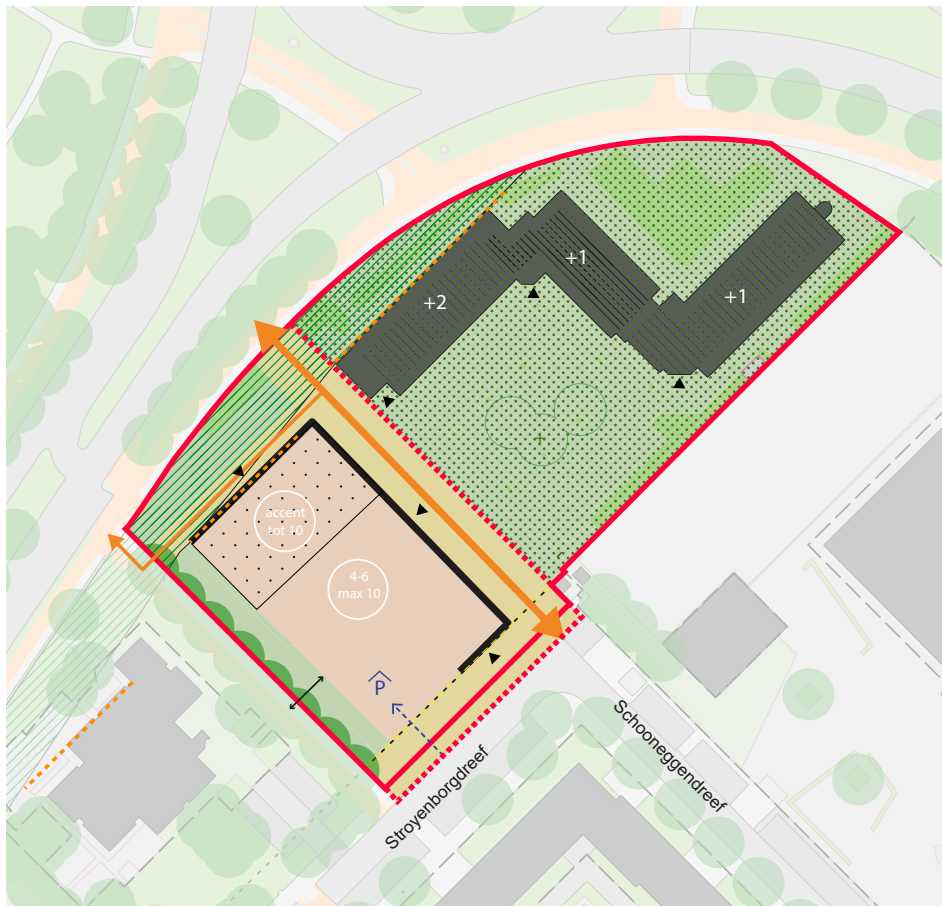
- Ongeveer 40 woningen in het middeldure segment van gemiddeld minimaal 65m² (koop of huur, met voorkeur voor middeldurehuur)
- Ongeveer 15 vrije sectorwoningen (oppervlakte-indicatie: 75 m² gbo) (koop of huur)

Onderzoek naar sociale huur door corporatie in nieuwbouwdeel

Op basis van recente ontwikkelingen willen we onderzoeken of een corporatie mogelijk sociale huurwoningen kan ontwikkelen in het nieuwbouwdeel. Daarbij zullen we met de corporatie verkennen of in de nabijheid van het project Einsteindreef bestaande sociale huurwoningen kunnen worden omgezet naar het middensegment. Daarmee kunnen we ook in dit scenario een meer gemengd woonmilieu realiseren in deze buurt. Deze optie zal in de vervolgfase worden onderzocht op (o.a. financiële) haalbaarheid, voordat we een tender starten voor de nieuwbouw.

3.3 Ruimtelijk

In dit hoofdstuk zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen voor het te transformeren deel en nieuwbouwdeel. Ontwikkeling dient binnen deze kaders plaats te vinden. In het kaartje hieronder zijn deze randvoorwaarden verbeeld.



Legenda

- kavelgrens
- gewenste kavelgrens nieuwbouwkavel
- groenzone Einsteindreef
- vergroenen - minimaal 60 % groen
- maximaal bouwvlak
- openbare ruimte doorsteek
- openbare ruimte langs Stroyenborgdreef
- toevoegen voetgangers- en fietsverbinding
- orthogonale opzet - niet parallel met Einsteindreef
- stedelijke laag van 4 tot 6 lagen met mogelijk accent tot max 10 lagen langs de Einsteindreef
- Parkeren inpandig oplossen
- actieve plinten
- optoppen + 1 laag
- optoppen + 2 lagen
- afstand tot aan boom houden - niet in boomrisicozone bouwen

Figuur rechts:
Ruimtelijke
randvoorwaardenkaart

Overige uitgangspunten voor het bestaande te transformeren deel zijn:

- **Meer groen en betere verbindingen:** Het plan zorgt voor meer groen, een fijnere beleving van het groen en betere verbindingen tussen woonwijken, parken en groene gebieden.
- **Groene uitstraling:** Het gebouw staat in een groene zone tussen de Einsteindreef/ Noordelijke Randweg en de buurt. Vergroening is hier noodzakelijk. We willen dat de omgeving rondom het gebouw en daarmee het huidige parkeerterrein groener wordt.
- **Direct in het groen:** Het gebouw staat letterlijk met “de voeten in het groen”.
- **Gebouw mag hoger worden:** Het is toegestaan om het bestaande gebouw met één of twee extra verdiepingen uit te breiden naar totaal zes bouwlagen.
- **Technische installaties:** We staan een afwijking toe van de aangegeven bouwlagen op de randvoorwaardenkaart voor de technische installaties op het dak. Er is ruimte nodig voor



Figuur rechts:
3d verbeelding
indicatieve uitwerking
sloop nieuwbouw
gedeelte en het te
transformeren pand
met optopping.

technische installaties op het dak deze moeten op een goede manier ingepast worden. Daarbij is het van belang dat de afmetingen in verhouding zijn tot de hoofdmassa en optopping en dat ze meeontworpen zijn en daarmee passend bij het architectonisch beeld. Dit wordt getoetst door stedenbouw en de Commissie Omgevingskwaliteit.

- **Optoppen binnen de bestaande gevelcontouren:** De optopping moet binnen of op de gevelcontouren van het bestaande pand blijven, het mag niet overkragen.
- **Duidelijke entrees:** De entrees zijn duidelijk zichtbaar
- **Open uitstraling:** De gebouwen moeten aan alle kanten een open en vriendelijke uitstraling hebben met genoeg ramen.
- **Aandacht voor de begane grond:** De begane grond moet levendig en prettig aanvoelen, en goed aansluiten op de openbare ruimte.
- **Voorzieningen in de plint:** Ruimtes op de begane grond worden gebruikt door werkfuncties/ bedrijven en voorzieningen voor de wijk.
- **Fietsen parkeren goed geregeld:** Parkeerplekken voor fietsen van de bewoners worden in het ontwerp van de gebouwen opgenomen. Fietsparkeren voor bezoekers mag in de buitenruimte opgelost worden en moeten groen ingepast worden met bijvoorbeeld hagen.
- **Waar mogelijk gebruik van natuurlijke materialen:** Denk aan hout, baksteen, natuursteen, enzovoort.

Overige uitgangspunten voor het sloop-nieuwbouw gedeelte zijn:

- **Utrechtse leidraad bij sloop volgen:** De plannen moeten voldoen aan de gemeentelijke richtlijnen.
- **Aansluiting op de buurt:** Het nieuwe ontwerp moet passen bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van de buurt.
- **Gebouwhoogte:** Gebouwen zijn standaard 4 tot 6 verdiepingen hoog, met de mogelijkheid voor een hogere 'accentlaag' tot maximaal 10 verdiepingen aan de kant van de Einsteindreef.
- **Past in de orthogonale opzet van Overvecht:** De opzet is netjes in rechte lijnen en onder dezelfde hoek als de rest van de wijk opgezet (orthogonaal)
- **Moderne uitstraling:** Er mogen andere, moderne materialen worden gebruikt dan bij veel gebouwen in Overvecht, zolang het fris en eigentijds oogt.
- **Actieve begane grond:** Ook hier is aandacht voor een levendige, prettige begane grond die goed aansluit op de openbare ruimte met entrees en levendige functies.
- **Horizontale lijnen in de gevels:** De gevels moeten een horizontaal ritme hebben, wat zorgt voor rust en samenhang in het ontwerp.
- **Half verdiept of verdiept bouwen is mogelijk:** Parkeren wordt ondergronds of inpandig opgelost worden. Verdiept bouwen hiervoor is mogelijk.
- **Open en uitnodigende plint:** De plint (BG) van het gebouw moet aan alle drie de zijden (aan de Stroyenborgdreef, Einsteindreef en het nieuwe fiets-/wandelpad) open en aantrekkelijk zijn – dus geen blinde muren. Er moet een connectie zijn tussen binnen en buiten

middels grote gevelopeningen, entrees en levendige functies in de plint.

- **Binnen het bouwgebied:** Alles moet binnen het vastgestelde bouwvlak blijven.
- **Parkeren auto's en fietsen:** Parkeren voor auto's en fietsen moet inpandig opgelost worden. Het autoparkeren voor het transformatiepand wordt ook hier opgelost.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

- De ontsluiting van het plangebied loopt via de Stroyenborchdreef . Er is een verkeerscirculatieonderzoek gedaan, waaruit blijkt dat het extra verkeer in de straten rondom de Stroyenborchdreef (inclusief aansluiting Humberdreef-Einsteindreef) past binnen de normen. Het voordeel van deze oplossing, is dat de in-uitrit aan de Einsteindreef verwijderd kan worden. Dat verbetert de verkeersveiligheid aan de Einsteindreef. De Einsteindreef is namelijk een stedelijke verbindingsweg, waar we zo min mogelijk aansluitingen op willen.

Parkeren

- Uitgangspunt is dat er voldaan moet worden aan het parkeerbeleid.

Fietsparkeren

- Het fietsparkeren moet zoveel mogelijk inpandig worden opgelost. Hierbij moet worden voldaan aan het vastgestelde parkeerbeleid, waarin is aangegeven hoeveel fietsparkeerplekken gerealiseerd moeten worden. Voor bezoekers moeten er fietsenrekken op maaiveld gemaakt worden.

Autoparkeren

- Een van de eisen is dat parkeerplaatsen voor auto's moeten in het plangebied, op eigen terrein, worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen dat moet worden gerealiseerd, is op basis van het huidige programma 104. Ook moet er een parkeerplaats komen waar een deelauto komt te staan.

3.5 Openbare ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor de openbare ruimte zijn:

- **Nieuw fietspad:** Er komt een nieuwe doorgang voor fietsers en voetgangers die goed aansluit op bestaande routes in de wijk.
- **Toegankelijk voor hulpdiensten:** Dit pad moet breed genoeg zijn voor hulpdiensten.
- **Zo min mogelijk verharding:** Alleen bestrating aanleggen waar het echt nodig is, zoals voor wandelpaden, fietsenstallingen en hulpdiensten. Dit is volgens het groen tenzij principe.
- **Gebruik halfverharding waar dat kan:** Bijvoorbeeld grind of schelpen in plaats van tegels of asfalt.
- **Minstens 40% groen:** Van het hele terrein, inclusief de bouwvlakken, moet minimaal 40% groen zijn. Momenteel is het gebied voor 28% verhard. Het gaat om groen in de volle grond, oppervlakte van eventuele groene daken tellen hier niet mee.
- **Geen parkeerplaatsen op maaiveld:** Alle parkeerplekken die benodigd zijn voor de ontwikkeling worden in het nieuwbouwgebied inpandig of ondergronds gemaakt. Langs de Stroyenborgdreef is eventueel mogelijkheid voor het parkeren van 1 deelauto op maaiveld. Ook in de tijdelijke situatie (voor de start van de ontwikkeling van het nieuwbouwgedeelte) zijn er voldoende parkeerplaatsen in het gebied beschikbaar.
- **Regenwater opvangen in de bodem:** Water van regenbuien moet de grond in kunnen trekken, bijvoorbeeld via gras of grind.
- **Open en uitnodigend ontwerp:** De buitenruimte moet vriendelijk en toegankelijk aanvoelen voor iedereen. Bestaande hekwerken worden weg gehaald. Geen hekwerken langs de nieuwe route voor langzaam verkeer en langs de Einsteindreef liever geen hekken en eventueel lage hagen/ lage groene hekwerken mocht dat wenselijk zijn voor veiligheid en beheer.
- **Goede zichtlijnen voor veiligheid:** Zorgen dat mensen goed zicht hebben op hun omgeving, zodat het veilig aanvoelt.

- **Fijne ontmoetingsplekken buiten:** De buitenruimte moet aantrekkelijk zijn om samen te komen, met zitplaatsen voor bewoners. Dit kan op een flexibele manier met bijvoorbeeld verplaatsbare picknickbanken.
- **Inheemse planten gebruiken:** Planten die van nature hier groeien bevorderen de biodiversiteit en helpen het lokale ecosysteem
- **Groene fietsenstallingen:** Fietsen voor bezoekers zoveel mogelijk tussen groen plaatsen, bijvoorbeeld achter hagen.
- **Veilige en logische wandelroutes:** Zorg dat voetpaden duidelijk, veilig en makkelijk te volgen zijn.
- **Bestaande bomen behouden:** Probeer het bestaande groen, vooral bomen, zoveel mogelijk te behouden.
- **Gelaagde beplanting:** Er worden zowel bomen, struiken als kruiden toegepast. Op deze manier ontstaat een gelaagde beplanting die ecologisch waardevol is.
- **Robuuste beplanting:** Beplanting staat in ruimte plantvakken en heeft een goede groeiruimte. Op deze manier kunnen bomen en struiken groot worden en kan er op een efficiënte manier onderhoud plaats vinden.

3.6 Energie en duurzaamheid

De belangrijkste uitgangspunten voor het bestaande te transformeren deel zijn:

Circulair bouwen

- De initiatiefnemer stelt een paragraaf op met een visie op circulair (ver)bouwen en slopen. Hierin wordt opgenomen: uitgangspunt %hergebruikt en/of biobased materiaal, uitgangspunt materiaalgebonden CO2 uitstoot.
- De initiatiefnemer voert een materialenscan uit voor de buitenruimte. Met als doel zoveel mogelijk hergebruik van aanwezige materialen in de nieuwe situatie.
- De initiatiefnemer inventariseert de vrijkomende materialen bij circulaire sloop van een deel van het gebouw. Met als doel hergebruik van materialen binnen dit project of andere projecten in de regio.
- De toe te voegen woningen in de optopping worden waar mogelijk uitgevoerd in lichte, duurzame en biobased materialen.
- Geen uitloging van koper, lood en zink.
- Toegepast hout is 100% FSC of PEFC.

Energie

- De initiatiefnemer stelt een Energieconcept op inclusief een impactanalyse voor netcongestie. Onderstaande vragen kunnen hiervoor gebruikt worden. In hoofdlijnen wordt aangesloten op het bestaande energiesysteem.
- Wat zijn de huidige warmte- en stroomaansluitingen en wat is de capaciteit? Hoe verhoudt zich dit tot de benodigde capaciteit, hou rekening met verschillende de functies? Wat zijn de piekmomenten en hoe hoog zijn deze pieken? Wat is het beoogde energiesysteem en wat is hiervoor de benodigde ruimte (aangesloten op
- Ladder voor duurzame netbewuste energiesystemen (nieuw!):

1. Energie besparen
 2. Elektriciteitsvraag verplaatsen naar moment dat het net het aankan
 3. Seizoensopslag (WKO met regeneratie)
 4. Dagopslag (warmtebuffers en batterijen)
-
5. Regelbare opwek toevoegen (alleen tijdelijk, want anders liever 6 of 7)
 6. Aansluiten op HT/MT stadswarmte (bij voorkeur in combinatie met WKO)
 7. Aansluiten op aardgas



warmtenet)? Bij een BOPA moet er een Provinciale Energietoets worden uitgevoerd, de gemeente kan hierbij ondersteunen.

- Het huidige gebouw heeft energielabel B. De doelstelling is, mits (technisch) haalbaar, om dit door het toepassen van verschillende maatregelen te verhogen naar ten minste energielabel A.
- Het bestaande gebouw is en blijft aangesloten op het HT-warmtenet. Omdat de interne transformatie van kantoor naar woningen al is uitgevoerd, wordt het afgiftesysteem niet aangepast naar een LT-afgiftesysteem.
- De toe te voegen woningen in de optopping worden aangesloten op het huidige HT warmtenet en krijgen een LT afgiftesysteem, tenzij dat technisch niet haalbaar blijkt. Deze woningen zijn dan toekomstbestendig als de temperatuur van het warmtenet verlaagd wordt, of om aan te sluiten op een alternatieve duurzame warmtevoorziening.

- Er is geen koeling beschikbaar in de bestaande woningen. Er zijn geen berichten ontvangen vanuit huurders dat oververhitting van de woningen een probleem is. Voor de nieuw toe te voegen woningen wordt het risico op oververhitten onderzocht en waar nodig worden maatregelen genomen.
- Geen dak onbenut. Het dak wordt ook ingezet voor het opwekken van hernieuwbare energie, groen en/of waterberging. Initiatiefnemer maakt hiervoor voorstel. We gaan ervan uit dat de daken voor een belangrijk deel beschikbaar zijn voor energiesystemen

Voor de optopping worden de Bbl BENG-grenswaarden voor nieuwbouw toegepast, incl. TOjuli.

- BENG 1 (energiebehoefte) ≤ 65 kWh/m²/jr
- BENG 2 (primaire fossiel energiegebruik) ≤ 50 kWh/m²/jr
- BENG 3 (aandeel hernieuwbare energie) $\geq 40\%$

Hittestress

- De initiatiefnemer stelt een visie op voor klimaatadaptatie en gaat daarin ook in op het onderwerp hittestress.
- De buitenruimte wordt ingericht volgens het principe 'groen, tenzij...'.
 - De landschapsontwerper maakt een analyse van de oppervlaktes verhard/groen, huidig/toekomstig. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is maximaal 60% verhard oppervlak.
- Als uit onderzoek blijkt dat woningen een te groot risico lopen op oververhitten, worden hier maatregelen voor genomen. Het uitgangspunt is dat deze maatregelen een hoge omgevingskwaliteit hebben en verblijfsruimtes niet verder opwarmen.

Figuur rechts: Ladder voor duurzame netbewuste energiesystemen

De belangrijkste uitgangspunten voor het sloop-nieuwbouw gedeelte zijn:

De gemeente Utrecht hanteert voor nieuwbouw de prestatieniveaus van Het Nieuwe Normaal en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (niveau Brons) als ondergrens voor haar duurzaamheidsambitie. Beiden hebben als doel om ambitieuze maar haalbare duurzaamheidsambities zo consistent mogelijk uit te vragen aan opdrachtnemende partijen.

Circulair bouwen

Visie op circulair bouwen, ga in op de onderstaande indicatoren en prestatieniveaus:

- MPG $\leq 0,5$
- Materiaalgebonden CO₂-uitstoot ≤ 240 kg CO₂-eq/m² BVO
- Massapercentage biobased, hergebruikt en/of gerecycled $\geq 20\%$
- Adaptief vermogen. Levensduurverlengende maatregelen.
- Losmaakbaarheid om hergebruik in de toekomst te bevorderen.
- Betrek Building Balance voor eerlijke/goede kans op toepassen biobased bouwmaterialen.
- Geen uitloging van koper, lood en zink.
- Toegepast hout is 100% FSC of PEFC.
- Inrichting van de buitenruimte volgens het principe 'hergebruik, tenzij'.

Energie

Voor energie zet de gemeente Utrecht in op duurzame, netbewuste energiesystemen. (Energieconcept op basis van het Utrechts Energie Protocol). Hierin wordt aangetoond hoe een duurzaam en netbewust energiesysteem wordt toegepast.

Hiervoor wordt de ladder voor duurzame, netbewuste energiesystemen gebruikt worden (in ontwikkeling maar wel bruikbaar).

- Ontwerp volgens de principes voor netbewuste nieuwbouw.
- Zet in op een collectief energiesysteem op basis van bodemenergie.
- Reserveer ruimte voor een netbewust energiesysteem. Benodigde installaties staan inpandig, behalve als dat technisch niet mogelijk is.
- Houd rekening met koeling. In combinatie met bodemwarmte is het mogelijk om zeer energiezuinig te koelen met een hoge omgevingskwaliteit. Dit leidt tot gezonde, comfortabele en toekomstbestendige woningen.
- Het gebouw wordt niet verwarmd met HT-warmtenet of biomassa.
- Geen dak onbenut.

Klimaatadaptatie Hittestress

- $> 40\%$ schaduw in het plangebied op verblijfsplekken en op routes voor langzaam verkeer.
- $\geq 40\%$ groen in het horizontale vlak (incl. dakvlak) op buurniveau.
- Op buurniveau wordt voldaan aan deze ambitie, lokaal is er ruimte voor verbetering.
- De buitenruimte wordt ingericht volgens het principe 'groen, tenzij...'.
 - Eventuele koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.
 - Bestaand groen, voornamelijk bomen, waar mogelijk behouden.
 - Beperk de verharding van de buitenruimte, $\leq 60\%$.

3.7 Water en riolering

Hier worden de eisen en randvoorwaarden benoemd die in een latere fase in de regels van het omgevingsplan gesteld zullen worden. De bouwplannen zullen hierop worden getoetst. Door in deze fase zo volledig mogelijk te zijn, verloopt het ontwerptraject zo efficiënt mogelijk. Het onderdeel water en riolering is een groot onderdeel van, en bevat veel overlap met, het beleidsveld klimaat en groen.

Meer groen en minder verharding komt de klimaatadaptatie in het algemeen ten goede. De invulling van groen of gecombineerde invulling door groen ook een waterbergende functie te geven kan het mes aan twee kanten laten snijden. Groene of vegetatiedaken helpen met het vertragen van hemelwaterafvoer en gaan hittestress tegen.

Het plangebied moet toekomstbestendig en klimaatadaptief worden. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt. Dit valt binnen de voorkeursvolgorde voor de verwerking van hemelwater:

1. Vasthouden & nuttig hergebruik (toiletspoeling, buffer voor bewatering enz....)
2. Infiltreren bovengronds (wadi's, verlaagde groen- en plantvakken enz...)
3. Infiltreren ondergronds
4. Afvoeren naar oppervlaktewater
5. Afvoeren naar hemelwaterriool
6. Afvoeren naar vuilwaterriool

Om hier invulling aan te geven worden afvalwaterstromen gescheiden aangeleverd. Dit houdt in een aparte leiding voor hemelwater in het geval de stappen 1 t/m 3 van de voorkeursvolgorde niet behaald kunnen worden, en een aparte leiding voor huishoudelijk afvalwater.

Het zoveel mogelijk vasthouden van neerslag op de plek waar het valt zorgt ervoor dat het gebied genoeg water kan opvangen bij grote regenbuien, zonder dat de straten onderlopen. Door deze sponswerking van de bodem kan ook droogte worden voorkomen.

Riolering

- Op het particuliere terrein van project Einsteinreed ligt aan de westzijde een stuk rioolleiding die eveneens op de planning staat om te worden vervangen. Riolering op particulier terrein is vanuit beheer en onderhoud onwenselijk. Daarom heeft het de sterke voorkeur dat beide projecten met elkaar afstemming zoeken over een nieuw tracé binnen de projectgrens van dit project voor een nieuwe verbinding welke noodzakelijk is.
- Iedere woning of stapeling van woningen moet voorzien zijn van een eigen aansluitleiding op het riool. Vanwege functieverandering van kantoor naar wonen betekent dit, volgens de bouwvoorschriften, dat de binnenriolering hierop moet worden aangepast.
- Het doel is om de sponswerking van de bodem optimaal te benutten en hiermee verdroging en overlast bij teveel aan neerslag tegen te gaan. Eis is om al het water wat op jaarbasis valt in het gebied vast te houden met een ondergrens van 90%.
- Bij extreme neerslag zal nog altijd afstroming van hemelwaterplaatsvinden, daarvoor zal (net als in het plangebied Taagdreef) een gescheiden rioolsysteem worden aangelegd. Eis is dat bij een neerslag van 80 mm/u geen schade mag ontstaan aan gebouwen en belangrijke infrastructuur.

- Om waterschade aan woningen te voorkomen, moet in ontwerpen voor het plangebied een voldoende hoog vloerpeil ten opzichte van het wegpeil worden aangehouden. Als richtlijn wordt 0,15 m geadviseerd.
- Bij een toename van meer dan 500 m² verharding moet er in het zelfde peilvak 15% oppervlaktewater toegevoegd worden als berging. Er kan ook gekozen worden voor het vasthouden van een gelijke hoeveelheid water binnen het gebied. Dit betekent 45 mm berging gerekend over de toename aan verharding.

3.8 Gezonde verstedelijking

Het thema gezonde leefomgeving heeft drie onderdelen: Bescherming tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten en de fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht. We werken aan de volgende doelen:

Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren:

- Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. Gezien de locatie is dit een lastig te realiseren doel. Er worden maatregelen genomen om de geluidshinder te beperken en invoer van de mechanische ventilatie is vanaf de schone zijde.
- Er worden bomen en ander groen toegevoegd op het terrein wat nu parkeerterrein is om hittestress te verminderen en gezondheidsrisico's als gevolg van hittestress en zon te voorkomen.
- We kiezen voor doelgroepen die minder gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit zoals starters en studenten. Daarnaast reserveren we de woningen aan de kant van de Einsteinreef en de NRU voor mensen met een jongerencontract (tot 27 jaar). Dit zijn over het algemeen mensen met een betere gezondheid en vanwege het jongerencontract wonen mensen ook minder lang op deze plek.

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten

- Er komt ruimte voor sport, spelen en bewegen in het plangebied, passend bij de doelgroep.

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht

- In en om het gebouw zijn plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en elkaar tegen kunnen komen. Hierdoor ervaren bewoners hun buurt als leefbaar en veilig, wat bijdraagt aan sociale cohesie in de buurt.

4. Onderbouwing

4.1 Beleidskader

De onderhavige ontwikkeling past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie inclusief de Omgevingsvisie Overvecht, de Woonvisie, de Ruimtelijke strategie Utrecht en het provinciale- en rijksbeleid.

Gezond stedelijk leven

Steeds meer mensen kiezen voor Utrecht. Het is een aantrekkelijke en centraal gelegen stad met een goed opgeleide bevolking, een rijk cultureel aanbod en veel groen en natuur. Een stad waar mensen zich thuis voelen, naar elkaar omkijken en waar je jezelf kunt zijn. We willen ruimte geven aan de groei van de stad én we willen onszelf blijven. Een stevige opdracht, maar ook een kans om een nog prettigere stad te worden.

Utrecht wil een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. We investeren in een betere kwaliteit van leven voor iedereen. We willen minder verschillen in de stad tussen mensen en tussen wijken als het gaat om inkomen, gezondheid, opleiding en leefomgeving. We zetten daarom in op: meer betaalbare woningen, een prettige en veilige woon- en werkomgeving, werk voor iedereen, verbeterde bereikbaarheid, betaalbare duurzame oplossingen en zorg dichtbij voor mensen die dat nodig hebben. Om dit te bereiken is lef, ambitie en samenwerking nodig. Samen werken we aan een gezonde en prettige stad voor iedereen.

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

Utrecht is een aantrekkelijke gemeente. We zien dat steeds meer mensen bij ons willen wonen en werken. De komende 20 jaar verwachten we 100.000 extra inwoners te verwelkomen. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) staan de keuzes voor de toekomst en hoe de weg daarnaartoe eruitziet. De ruimtelijke strategie is onderdeel van de koers van de omgevingsvisie. Zo weet straks iedereen hoe Utrecht zich op stads- en wijkniveau ongeveer gaat ontwikkelen.

Dit willen we doen:

- We koesteren en versterken de kwaliteiten van Utrecht.
- We leggen veel meer groen en water aan, dat is onder andere nodig voor de leefbaarheid en de klimaatverandering.
- We ontwikkelen en bouwen vooral rond een aantal knooppunten in de stad.
- We gebruiken de ruimte die we hebben slim, door functies te mengen, te stapelen en waar mogelijk te combineren. Zo komen er voorzieningen op meerdere plekken in de stad.
- We kiezen voor 'Utrecht dichtbij': met ongeveer 10 minuten lopen of fietsen bent u bij uw dagelijkse bestemmingen. Daarom investeren we in wandel- en fietspaden, voorzieningen, werk en een nieuw ov-netwerk.
- We versterken de verbinding met het landschap in en rond de stad.
- Ten slotte willen we de stad zijn en blijven voor alle inwoners. Utrecht is altijd de stad gebleven waar mensen zich dichtbij elkaar voelden. Dat willen we zo houden.

Binnen de RSU2040 is de inclusieve stad en het onderdeel werk ook van belang. Utrecht is een stad waar iedereen een woning, onderwijs, een baan en voorzieningen kan krijgen en betalen. Waarin gebouwen en de openbare ruimte uitnodigen om elkaar te ontmoeten en contact met elkaar te hebben.

Het plan voorziet zowel commercieel/maatschappelijke voorzieningen als in woningen. Tevens wordt de ruimte slim gebruikt door stapeling van functies en een ruimtelijk intensief programma. Hiermee wordt er een bijdrage geleverd aan de RSU2040.

Woonvisie 2019 en beleidsnota Wonen 2025

Het aantal inwoners groeit naar verwachting naar 450.000 in 2040. Dat zien we terug in het grote aantal woningzoekenden. Op dit moment kan de woningmarkt niet aan die vraag voldoen. Dat leidt tot hoge woningprijzen en lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. We lopen het risico dat straks alleen mensen met een hoog inkomen in Utrecht kunnen wonen. Of dat er grote verschillen ontstaan tussen wijken met voornamelijk koopwoningen en wijken met sociale woningbouw.

Utrecht wil een stad blijven waar ruimte is voor iedereen. Een stevige opdracht en tegelijkertijd een kans om onze ambities op de woningmarkt waar te maken. Daarom grijpen we de groei van de stad met beide handen aan om kwaliteit toe te voegen. We bouwen in een verhoogd tempo aan een gevarieerd woningaanbod. Met meer betaalbare woningen en doorgroeimogelijkheden in alle wijken van de stad. Dit vraagt nauwe en inventieve samenwerking met onze partners op de Utrechtse woningmarkt. Samen werken we aan een gezonde en prettige stad.

Om het verwachte aantal inwoners in Utrecht in 2040 een thuis te kunnen bieden, zijn er 60.000 nieuwe woningen nodig. Om iedereen die in Utrecht wil wonen een eerlijke kans te geven, investeren we de komende jaren in sociale- en midden huurwoningen, betaalbare koopwoningen en een betere doorstroming. Om de kwaliteit van wonen in wijken te verbeteren, verdelen we nieuwe koop- en huurwoningen beter over de stad, zodat gemengde wijken ontstaan die een goeie afspiegeling zijn van de inwoners van onze stad.

De initiatiefnemer wil de bestaande 107 woningen in dit plan doen toekomen aan de sociale huursector, in het starterssegment. Dit is zeer welkom. Voor de gewenste gemengde wijken is het wenselijk dat er ook andere typen woningen in het plan zijn opgenomen, waar onder middelduur en vrije sector.

Duurzame energie

In een stad met een groeiend aantal inwoners, bezoekers en bedrijven groeit ook de vraag naar energie. Om de CO₂-uitstoot te verlagen en uitputting van fossiele brandstoffen voor te zijn, werken we aan slimme besparingen, het opwekken van meer duurzame energie en nemen we afscheid van aardgas. We maken steeds meer gebruik van zonne- en windenergie, aardwarmte en restwarmte van de industrie.

We zijn regionaal en landelijk in gesprek om deze overstap zo haalbaar en betaalbaar mogelijk te maken voor Utrecht en haar inwoners. De energietransitie is van iedereen en kunnen we alleen samen maken. Het is geen gemakkelijke opgave.

Zo zijn er in Utrecht circa 20.000 woningen en 6.000 andere gebouwen aangesloten op aardgas. Uiterlijk in 2050 moeten alle woningen en bedrijven aardgasvrij zijn. Een hele klus. Dát alle wijken aardgasvrij worden is zeker, maar voor de bestaande bouw weten we nog niet precies hoe we dat gaan doen. We moeten een goede andere manier vinden voor het verwarmen van gebouwen. Hier zoeken we samen naar met (huis)eigenaren, woning- corporaties en hun huurders, bedrijven, scholen, organisaties in de wijk, netwerkbeheerders en warmtebedrijven. Met de nieuwste regelgeving is voor nieuwbouw het gasloos bouwen vereist. Hiermee is de eerste stap gezet richting 2050.

Welstandsnota Utrecht

De Welstandsnota Utrecht heeft tot doel het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad. Ook biedt het een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend en worden efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg vastgelegd.

4.2 Functies

Wonen

Het plan betreft het realiseren van 140 woningen in het betaalbare segment (sociale en middeldure huur) in het bestaande pand en in het nieuwbouw pand ca. 55 woningen in het middeldure en vrije sector segment (koop/huur). Dit programma voldoet aan de uitgangspunten uit de Woonvisie 2019, het coalitieakkoord (2022) en de beleidsnota wonen.

Vanuit de Omgevingsvisie Overvecht 2040 (2025) wordt ingezet op een meer gemengde wijk waarbij het aandeel middeldure en vrije sector woningen groeit. Het aantal sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk.

Met dit project groeit het aantal sociale huurwoningen, hoewel deze de afgelopen jaren in de tijdelijke situatie al in gebruik waren. Het gaat echter om kleine woningen specifiek geschikt voor jongeren en starters. Dit is één van de doelgroepen benoemd in de Omgevingsvisie. Hoewel het aantal sociale huurwoningen namelijk groot is in Overvecht, gaat het vooral om relatief grote woningen die daarmee vaak met voorrang aan grotere huishoudens worden toegewezen. Voor de woningvoorraad zijn deze kleinere, betaalbare woningen voor jongeren en starters daarmee een waardevolle toevoeging.

Hetzelfde geldt voor de middeldure huurwoningen. Het aanbod in dit segment is op dit moment beperkt, terwijl de vraag erg groot is. Ook koopwoningen in het betaalbare en dure segment zijn een waardevolle toevoeging voor de wijk als geheel en de buurt specifiek. De buurt Neckardreef e.o. bestaat op dit moment voor ca. 80% uit sociale huurwoningen. Het toevoegen van koopwoningen draagt bij aan de meer gemengde buurt.

Werken/voorzieningen

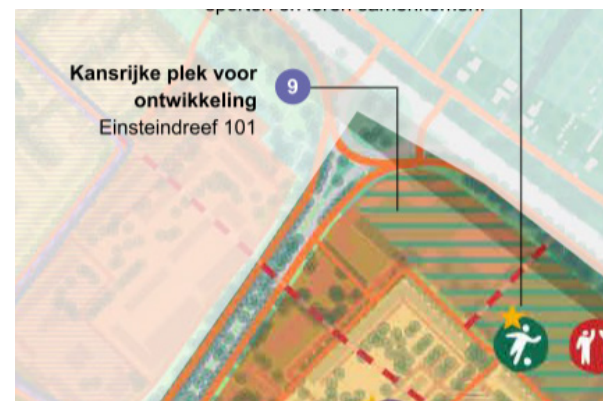
Ongeveer 20 % van het programma is werken en voorzieningen, minimaal 2.400 m² bvo voor het gehele plangebied. Dit draagt bij aan de economische structuur van de buurt.

4.3 Ruimtelijk

Omgevingsvisie Overvecht

Belangrijk kader betreft de omgevingsvisie Overvecht 2025-2040 van maart 2025. In deze omgevingsvisie zijn alle onderliggende beleidskaders verwerkt. Uitwerking van deze bouwenvelop heeft dan ook plaatsgevonden binnen de kaders van deze omgevingsvisie.

Uiteindelijk is de wens dat het raamwerk langs de NRU sterk vergroend wordt, beter doorwaadbaar is, dat er wonen en voorzieningen toegevoegd kunnen worden en dat er een algehele kwaliteitsslag gemaakt kan worden. Hoe we dat willen bereiken hebben we het afgelopen jaar vastgelegd in de Omgevingsvisie Overvecht.

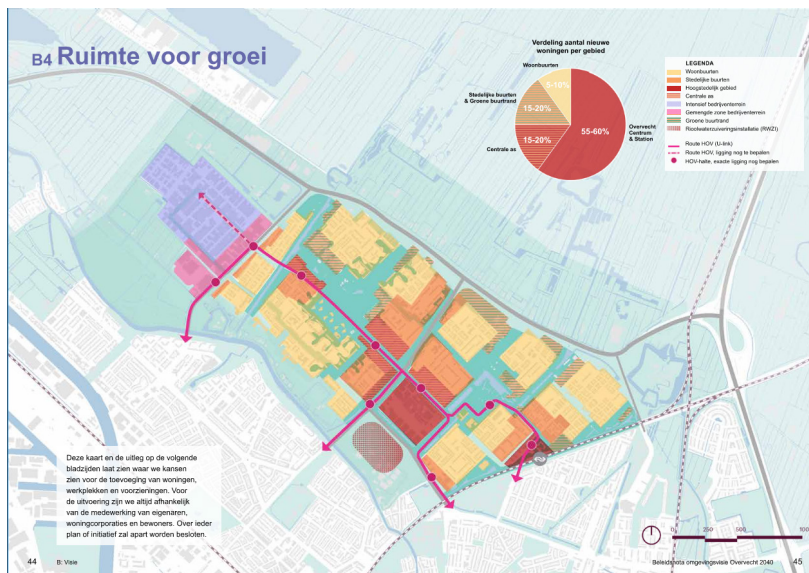


Deze kaart geeft met verschillende kleuren aan hoe we hier ruimte bieden voor groei. Het meest noordelijke deel van de Einsteindreef 101 valt binnen de zone 'groene buurtranden die groen/oranje is gearceerd. Het zuidelijke deel valt binnen de 'stedelijke buurten' die oranje is op de kaart.

De oranje zone ookwel 'stedelijke buurt' is als het ware een overgangsgebied tussen de Einsteindreef en de buurt. Sloop nieuwbouw is hier mogelijk mits het bijdraagt aan bredere doelen voor buurtverbetering als:

- Woningmix
- Leefbaarheid
- Voorzieningen
- En openbare ruimte

Figuur rechts: Kaart ruimte voor groei uit de Omgevingsvisie Overvecht



In dit geval biedt sloop nieuwbouw kansen voor al deze doelen. Een grote ruimtelijke kans is dat we door sloop nieuwbouw het parkeren inpandig kunnen oplossen waardoor er vergroening mogelijk is.

De groen oranje gestreepte zone ookwel 'groene buurtranden' is in de tijd veranderd. Het is op plekken minder doorwaadbaar – dat betekent dat het vaak zo dichtbebouwd is dat er niet genoeg voetgangers- en fietsverbindingen zijn tussen de randwegen en de buurten. Daarnaast is het op plekken vaak:

- verhard
- versnipperd
- onveiliger
- en heeft het een mindere belevingskwaliteit.

Transformatie is wenselijk mits het zorgt voor meer groen en een kwalitatief betere groeninrichting in dit gebied.

Visie Stedenbouw 2040

De Visie stedenbouw 2040 is een aanvulling op de RSU2040. In dit document hebben we vastgelegd waar we in Utrecht willen verdichten. In de RSU 2040 is gekozen voor verdichting, omdat in de stad voorzieningen dichtbij zijn en om de stad beter te maken. We benutten de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad om meer faciliteiten, beter openbaar vervoer en meer groen toe te voegen aan bestaande wijken. We verdichten vooral op de plaatsen waar openbaar vervoer en wegen bij elkaar komen.

Met de stedenbouwvisie benoemen we de manier waarop we dit willen realiseren en we hebben daarbij met name aandacht voor de beoogde stedenbouwkundige kwaliteiten voor de gehele stad. We vertalen dit naar ruimtelijke uitgangspunten die nodig zijn om de beoogde kwaliteit en leefbaarheid in Utrecht te bereiken.

4.4 Verkeer en parkeren

Mobiliteitsvisie 2040

Om onze groeiende stad gezond en bereikbaar te houden, geven we voorrang aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen. Lopen, fietsen en openbaar vervoer dus. Zo houden we de lucht schoner en de straat rustiger en veiliger. Samen werken we aan een gezonde en prettige stad voor iedereen. De aanpak bestaat uit 5 stappen:

- Slim bestemmen: We bouwen nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen bij bestaande en nieuwe knooppunten in het OV-netwerk. Hierdoor hoeven mensen minder (ver) te reizen;
- Anders reizen: Samen met werkgevers, onderwijsinstellingen en publiekstrekkingen in de stad stimuleren we inwoners en bezoekers om waar mogelijk niet, op een ander tijdstip of anders te reizen (met een duurzaam vervoermiddel of via een andere route);
- Netwerken op orde: Om de groei van de mobiliteit op te vangen met lopen, fietsen en openbaar vervoer worden deze netwerken verbeterd en uitgebreid. Zo maken we fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit aantrekkelijker;
- Slim parkeren: Er komt meer ruimte voor groen, voetgangers en speelplekken en minder overlast door verkeer en parkeren. Dit wordt mogelijk door parkeerregulering, minder parkeerplekken op straat, meer parkeren op afstand en meer fietsstallingen voor verschillende soorten fietsen;
- Slim sturen: Door de weg slim in te richten en dynamisch verkeersmanagement, zoals slimme verkeerslichten, kunnen we het verkeer sturen. We creëren hierdoor meer ruimte en kunnen zo lopen, fietsen en OV en het gebruik van de gewenste routes stimuleren.

Toegankelijkheid

Utrecht wil een stad zijn die toegankelijk is voor iedereen. Utrecht werkt sinds 2007 aan die toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu met het VN-verdrag handicap. Dit verdrag is in 2016 vastgesteld. In de beoogde ontwikkeling wordt hieraan invulling gegeven door een groot deel van de woningen rolstoel bewoonbaar dan wel eenvoudig aan te passen naar rolstoel bewoonbaar te ontwerpen.

Fiets- en autoparkeren

De Parkeervisie, de Module Parkeernormen, de Beleidsregel Parkeernormen fiets 2021 en het addendum bij Nota Parkeernormen fiets en auto uit 2019 zijn van toepassing op deze ontwikkeling.

4.5 Openbare ruimte

De openbare ruimte aan de kant van de Einsteindreef bestaat uit hoofdgroenstructuur of sluit hier op aan. Het groen heeft op deze plek een functie voor de hele wijk. Op deze plek kun je aansluiten op het bestaande groen om de functie als verbinding te versterken. Dit kan bijvoorbeeld door gelaagd groen en inheems groen. Terwijl het binnenterrein veel meer een lokale verblijfsplek kan worden. Door hier bomen te planten en groen toe te voegen ontstaat een koele verblijfsplek voor de buurt. Op de afbeelding in deze paragraaf is de ligging van de groenstructuur goed te zien.

Natuurinclusief bouwen

- In de RSU 2040 is afgesproken dat we elke ruimtelijke ingreep natuurinclusief ontwikkelen. Dit betekent dat in de nieuwbouw rekening wordt gehouden met het volgende:
- In elke woning worden inbouwelementen integraal meegenomen voor huisvesting van dieren. Deze zijn geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.
- Gevelbeplanting heeft minimaal 2,5 meter gevallengte en dient te bestaan uit klimplanten in de volle grond en uit minimaal twee soorten klimplanten (Chinese bruidsluier uitgesloten).

Figuur rechts: Uitsnede
Hoofdgroenstructuur



- Er dient aantoonbaar een ecologisch deskundige te worden ingeschakeld om de maatregelen op een juiste manier toe te passen. Deskundige moet aantoonbare kennis hebben van natuurinclusief bouwen en de ecologie van de doelsoorten.
- Het project draagt bij aan de lokale biodiversiteit: per woning of 75m² bvo groen of één inbouwnestkast op de juiste plek en voldoende leefgebied voor aangewezen soorten door het aanbrengen van verschillende lagen groen.
- Doelsoorten bepalen aan de hand van de potentie en de bouwstenen voor doelsoorten opnemen in de uitgangspunten.
- De ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op wettelijk beschermde en Utrechtse soorten en draagt bij aan de lokale biodiversiteit. Wat hier de beschermde soorten zijn, moet uit recent onderzoek blijken. Zie resultaten van de Quick scan flora en fauna in hoofdstuk 5.

Ook bij het te transformeren deel van het project worden bovenstaande ambities meegenomen waar dat technisch haalbaar is.

Flora en Fauna

Het is verplicht om rekening te houden met Flora en Fauna (Omgevingswet). Uit onderzoek moet blijken dat dat flora en fauna wetgeving niet wordt overtreden. Ook geldt de zorgplicht inzake natuurbescherming, om dit te waarborgen moet een protocol opgesteld worden. 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.

Klimaat

De nieuw ontstaande buitenruimte wordt groen waar het kan en verhard waar het nodig is ('groen tenzij'). Waar mogelijk worden er bomen en groenvakken ingepast. Groenvakken vergroten de verblijfskwaliteit en dragen bij aan de waterinfiltratie. Het gaat om wild groeiende beplanting, zoals bijvoorbeeld meerstammige bomen, kruidachtigen, grassen, wilgen en vlinderstruiken. Met het initiatief kan de groenstructuur worden versterkt. De ruimtes rondom het gebouw worden openbaar toegankelijk en als verblijfsgebied ingericht.

4.6 Energie en duurzaamheid

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Dit uit zich bij nieuwbouwprojecten in meerdere aspecten zoals energiebesparing, gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie, circulair bouwen en diervriendelijk bouwen.

Onderstaande thema's geven een overzicht van de aandachtspunten en minimale eisen die in de duurzaamheidsvisie terug zullen moeten komen. Deze zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Strategie Utrecht, het

Utrechtse coalitieakkoord 2018-2022, Warmtevisie Utrecht en de moties “Utrecht bouwt BENG” en “Circular bouwen”. Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal worden. Mede door ruimtelijke ontwikkelingen wordt deze ambitie ingevuld. De wettelijke normen voor energie zijn gasloos bouwen en energiezuinigheid. De randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Utrechtse Energie Protocol.

Warmte- koude vraag

In de warmtevisie zijn de eerste beleidsregels vastgelegd (Visie warmtevoorziening Utrecht). Bij toepassing van bodemwarmtepompen dient rekening te worden gehouden met het beperken van uitputting van de bodem: volledige regeneratie van de bodemtemperatuur is het uitgangspunt. Tevens dient rekening te worden gehouden met het feit dat in grote delen van de stad alleen het 1e watervoerend pakket tot 50 meter diepte gebruikt kan worden.

De inzet van stadswarmte is conform het beleid van de gemeente Utrecht voorbehouden voor bestaande bouw. Voor nieuwbouw dient daarentegen de warmte- koude vraag opgelost te worden met andere systemen zoals WKO's en warmtepompen. Wanneer dit niet op redelijke wijze te realiseren is kan er worden teruggevallen op stadswarmte voor de warmtevraag. Voor het beperken van de koudevraag zal in dat geval een aanvullende maatregel moeten worden genomen aangezien stadswarmte niet voorziet in koude.

Energie

Het gebouw wordt op een zodanige wijze gebouwd dat de energievraag zoveel mogelijk wordt beperkt. Door te voldoen aan de geldende BENG norm is het energieverbruik gelimiteerd.

De benodigde energie voor de gebouwde omgeving wordt waar mogelijk duurzaam op de eigen locatie opgewekt. Verder is het van belang dat de eindgebruiker comfort ervaart en geen hoog energieverbruik heeft. Bewoners krijgen online inzage in hun gedrag

ten aanzien van hun energieverbruik. Zo leren ze zuinig om te gaan met de beschikbare energie.

Gasloos bouwen

Conform het landelijke bouwbesluit worden gasaansluitingen voor nieuwe woningen niet gehonoreerd. Voor de alternatieve energievoorziening is het belangrijk om vanaf het begin van het ontwerp rekening te houden met het ruimtebeslag van de alternatieven voor warmtevoorziening en daarvoor op tijd Stedin en de gemeente aan te haken.

Klimaatadaptatie

De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen. Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien in vergelijking met heden. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en het beperken van hittestress in gebouwen en openbare ruimte. Het plan moet bijdragen aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress. Daarnaast zal initiatiefnemer de mogelijkheden onderzoeken om de naastgelegen vaart in te zetten als overstromingsgebied.

Conform de Visie Klimaatadaptatie en de Visie Riolering en Water moet hemelwater op het te ontwikkelen terrein worden geïnfiltreerd en niet worden afgevoerd. Het doel is om 15 mm gerekend over het verharde oppervlak zoals daken en bestrating te kunnen bergen en ter plaatse te infiltreren. Uitgangspunt is dat 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden t.b.v. infiltratie op de plek waar het valt. Dat betekent een bergingsopgave van 15 mm per m2 verhard

oppervlak. Daarnaast moet voorkomen worden dat wateroverlast schade veroorzaakt, zoals instromend water in het gebouw. Als maatgevende neerslag geldt hier 80 mm/neerslag in een uur.

Voldoende vloerpeil hoogte is hierbij belangrijk. Om te bepalen op welke manier geïnfilteerd kan worden is onderzoek ter plaatse noodzakelijk. De grondwaterstand en bodemgesteldheid stellen randvoorwaarden aan de infiltratiemogelijkheden.

4.7 Gezonde verstedelijking

Samen gezondheidsverschillen verkleinen – nota gezondheidsbeleid Utrecht 2024-2027. De ambitie van de nota is dat in 2040 de gezondheidsverschillen in Utrecht tussen de laagste en hoogste sociaaleconomische groepen met 30% zijn afgenomen. Dit doen we door onder andere op gezonde leefomgeving een gezonde basis te bieden, in te grijpen waar de ongelijkheid groeit en maatwerk te bieden waar dat nodig en passend is. Gezonde leefomgeving is één van de 6 thema's waarop wordt ingezet om dit te bereiken. Het thema gezonde leefomgeving heeft drie onderdelen: Bescherming tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten en de fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht.

Bescherming tegen negatieve milieufactoren

We streven ernaar dat meer inwoners schonere lucht inademen en minimale geluidshinder ervaren. Daarnaast streven we naar het zo snel mogelijk behalen van de WHO-advieswaarden 2021, en beschermen we stille plekken om in de stad een balans tussen rust en reuring te behouden. We passen de ambitiewaardes, grenswaardes en regels uit de beleidsnota Geluid en trillingen toe om de effecten van geluid op de gezondheid te beperken. Groepen die gevoelig zijn voor

luchtverontreiniging en/of groepen met (een risico op) gezondheidsachterstanden beschermen we extra. Op locaties waar groepen met (risico) op gezondheidsachterstanden langdurig verblijven zorgen we voor voldoende afstand tot drukke wegen. Voor woningen is de ambitie om binnen 100 meter van een snelweg geen nieuwe woningen te bouwen. Dit geldt met name voor sociale huurwoningen. We gebruiken hiervoor de uitgangspunten 'bouwen binnen 100 meter van een snelweg', zoals beschreven in de nota. Ook is de ambitie dat verschillende typen woningen binnen een bouwplan dezelfde lucht- en geluidskwaliteit hebben. Daarnaast voorkomen we zoveel mogelijk gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon, door in te zetten op vergroening en koele plekken binnen 200 meter van iedere woning.

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten

We zetten in op een leefomgeving die uitnodigt tot beweging. We zorgen voor meer (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte. We zetten ons in voor voldoende inclusieve en kwalitatief hoogwaardige speelvoorzieningen, en focussen op plekken waar de sport- en bewegingsdeelname laag is, er weinig (privé)ruimte is om te sporten en spelen, en in buurten waar veel mensen wonen met (een risico op) gezondheidsachterstanden. We werken aan een openbare ruimte die actief en zelfstandig vervoer stimuleert en toegankelijk en inclusief is. Daarmee wordt de openbare ruimte dus ook geschikter voor ouderen en mindervaliden.

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht

We zetten in op het stimuleren van ontmoeting tussen buurtgenoten, zowel in gebouwen, maatschappelijke voorzieningen als in de openbare ruimte om zo de sociale verbindingen te versterken, eenzaamheid tegen te gaan en sociale veiligheid te verbeteren.

4.8 Water en Riolering

Utrecht wil een gezonde stad zijn voor iedereen. Voor het water- en rioleringssysteem in Utrecht betekent dit dat we streven om het systeem gezond, robuust en toekomstbestendig te houden. In de Visie Water en Riolering 2022 en de Visie Klimaatadaptatie Utrecht 2022 wordt er invulling gegeven hoe de Gemeente Utrecht omgaat met de wettelijke zorgplichten en hoe ze deze doelen willen bereiken. Onderstaand wordt aangegeven hoe we hier invulling aan geven binnen dit project.

Huishoudelijk afvalwater

Van een bouwwerk/perceel komt per definitie afvalwater vrij. Bouwwerken dienen voor huishoudelijk afvalwater aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. De gemeente heeft de zorgplicht

om afvalwater in te zamelen en te transporteren naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie. Afvalwater dat wordt geloosd op de openbare voorziening voor de inzameling en transport van vuilwater moet voldoen aan de geldende regels. Leidingsystemen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de daarin opgenomen norm NEN3215.

Hemelwater

De Gemeente Utrecht houdt rekening met een veranderend klimaat door de fysieke leefomgeving zo in te richten dat deze weerbaar is voor meer extreme regenbuien en langere tijden van droogte. Oftewel, korte periodes van te veel hemelwater en (lange) periodes van weinig hemelwater. Vanuit dit perspectief is het logisch dat hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden daar waar het valt. Met de voorkeursvolgorde afvoer voor hemelwater wordt er invulling gegeven om de piekafvoer van hemelwater te verminderen en droogte in de ondergrond te voorkomen:

1. Water wordt vastgehouden op daken en regentonnen en nuttig gebruikt
2. Op maaiveld geïnfiltreerd
3. Ondergronds geïnfiltreerd via een voorziening
4. Verwerkt in het oppervlaktewater
5. Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om bovenstaande lozingsroutes te hanteren
6. Afvoer naar de rioolwaterzuivering

Voorkomen van droogte

Door tenminste 90% van de jaarlijkse neerslag vast te houden in het plangebied en dit nuttig te gebruiken en/of infiltreren maken we de fysieke leefomgeving weerbaar voor langere tijden van droogte omdat (grond)water langer voorradig blijft.

Extreme regenbuien

De kans dat een bui met een extreme hoeveelheid neerslag valt is aannemelijk. Om schade te voorkomen en veiligheid te garanderen wordt de fysieke leefomgeving zo ingericht dat er bij een regenbui die eens in de 100 jaar voorkomt geen schade ontstaat aan vitale infrastructuur en gebouwen. Bij een regenbui met een herhalingsdij van eens in de 100 jaar valt er 80 liter water per vierkante meter in één uur tijd (80 mm). Het plangebied dient dus zo te worden ingericht dat het plangebied schadevrij blijft bij een regenbui eens in de 100 jaar.

5. Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

De kaderstelling wordt gevormd door de Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit geluid Omgevingswet in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Utrechtse beleid is vervat in de Beleidsnota Geluid en Trillingen.

Voor het bestaande, te transformeren, pand is opdracht van City Pads geluidsonderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen. Hieruit blijkt het volgende:

- Vanwege geluid door gemeentewegen wordt de standaardwaarde overschreden, maar niet de grenswaarde.
- Nergens zijn niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen (voorheen: dove gevels) nodig.
- De Utrechtse grenswaarde van 68 Lden wordt nergens overschreden. De ambitiewaarde van 63 dB wordt echter niet overal gehaald.
- Het plan voldoet aan het gestelde gemeentelijke geluidsbeleid voor zowel het te transformeren deel als de nieuwe optopping.
- Hiertoe is het wel noodzakelijk dat de optopwoningen aan de zuidoost gevel van het meest noordelijke gebouwdeel voorzien worden van geluid-afschermende maatregelen bestaande uit een dichte afscherming (2,1 meter t.o.v. bovenkant verdiepingsvloer).
- Er blijkt dat erin de woningen een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Dit ondanks een verhoogde geluidbelastingen op delen van het pand. Nagenoeg alle woningen (ook de te transformeren) voldoen aan de nieuwbouw eis van 33 dB binnen.

Het nieuwbouw deel kan ontwikkeld en gebouwd worden conform de regels in het Omgevingsplan en de Beleidsnota Geluid en Trillingen, bij de uitgifte van de grond aan een ontwikkelaar worden de kaders hiervoor meegegeven.

5.2 Luchtkwaliteit

In opdracht van City Pads heeft Cauberg Huygen een luchtkwaliteitsonderzoek verricht ten behoeve van de nieuwe omgevingsvergunning voor de te realiseren woningen aan de Einsteinreef 101 in Utrecht.

De gemeente Utrecht is aangewezen als aandachtsgebied betreffende luchtkwaliteit. Echter zal het woongebouw bestaan uit slechts 140 appartementen in het transformatie gedeelte. Dit aantal is (ruim) lager dan het aantal woningen als genoemd in artikel 5.54 Bkl, aanhef en onder b. sub 1 Bkl (één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen).

Gelet hierop hoeft bij de vaststelling van het omgevingsplan of Bopa dus niet te worden onderzocht of de in artikel 5.50 en artikel 5.51 Bkl bedoelde omgevingswaarden in acht worden genomen.

Het plan zal NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit waardoor er ook aan de strengere EU grenswaarden voor 2030 wordt voldaan. Vanuit gezondheidsaspecten zijn er geen beperkingen betreffende de strengere EU grenswaarden voor luchtkwaliteit in 2030.

Daarnaast heeft de Wereldgezondheidsorganisatie WHO ook advieswaarden gegeven in relatie tot gezondheidsaspecten. De heersende concentraties NO₂ en PM ter plaatse van de bebouwing zijn niet hoger dan de advieswaarden van de WHO zoals in 2005 opgegeven. vanuit gezondheidsaspecten zijn er daarvoor geen beperkingen. Echter heeft het WHO in 2021 nieuwe advieswaarden

voor de luchtkwaliteit voor 2030 opgesteld. De achtergrondconcentratie ter plaatse van het plangebied is hoger dan de WHO advieswaarden voor 2030.

Gezien het feit dat het plan NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit kan alsnog gesteld worden dat realisatie van het plan het streven van de gemeente om in de toekomst aan de WHO advieswaarden te voldoen niet in de weg staat.

Gelet op bovenstaande bevindingen is het aspect luchtkwaliteit niet belemmerend voor het plan.

5.3 Verkeer

De ontsluiting van het plangebied loopt via de Stroyenborchdreef. Er is een verkeerscirculatieonderzoek gedaan, waaruit blijkt dat het extra verkeer in de straten rondom de Stroyenborchdreef (inclusief aansluiting Humberdreef-Einsteindreef) past binnen de normen. Het voordeel van deze oplossing, is dat de in-uitrit aan de Einsteindreef verwijderd kan worden. Dat verbetert de verkeersveiligheid aan de Einsteindreef. De Einsteindreef is namelijk een stedelijke verbindingsweg, waar we zo min mogelijk aansluitingen op willen.

5.4 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

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.

5.6 Archeologie

Uitgangspunten

Er is vastgesteld dat het plan in een gebied met een archeologische waarde ligt. Dit is te raadplegen via het Omgevingsplan, waarin de archeologieregels van de gemeente Utrecht zijn opgenomen. In Nederland geldt dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard blijven. Hiervoor is informatie nodig over de specifieke locatie door middel van archeologisch (voor) onderzoek. Door planaanpassing of archeologievriendelijke maatregelen kunnen archeologische resten in de bodem blijven liggen. Als archeologische waarden niet in situ behouden kunnen worden, is ex situ behoud door middel van archeologisch onderzoek (opgraven) verplicht.

Het plangebied ligt in een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. De voorgenomen plannen kunnen archeologische resten mogelijk beschadigen of vernietigen. Daarom is archeologisch onderzoek nodig. Op basis van de resultaten van het

archeologisch onderzoek, besluit de bevoegde overheid na iedere stap of vervolgonderzoek nodig is. Zo kunnen uiteindelijk de archeologische resten in situ of ex situ behouden blijven.

Onderbouwing

De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de plankaart in het Omgevingsplan. Deze

archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de gemeente. De waardenkaart geeft inzicht in de ligging van de gebieden met hun specifieke archeologische waarde of verwachting en de daaraan gekoppelde archeologieregimes. Per regime geldt een eigen vrijstellingsnorm.

Op de archeologische waardenkaart ligt het plangebied grotendeels in een zone van Waarde Archeologie 4, en voor een kleiner deel in een zone van Waarde Archeologie 5. Dit betekent dat bodemingrepen groter dan 100m2 én die dieper reiken dan 0,3m beneden het maaiveld, vergunningplichtig zijn (het strengste regime is leidend). En daarmee ook onderzoeksplichtig wat betreft archeologie. Een archeologisch vooronderzoek geldt daarbij als indieningsvereiste. Er zal bij de planontwikkeling rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden en er zal onderzocht moeten worden of deze in situ behouden kunnen blijven.

Archeologisch onderzoek

Als de bodemingrepen groter dan 100m2 zijn en dieper reiken dan 0,3m beneden het maaiveld, is een archeologisch onderzoek verplicht. Voor het plangebied van de Einsteindreef 101-139 kan gestart worden met een gecombineerd archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek.

Figuur rechts:
Archeologische
waardenkaart
Gemeente Utrecht



Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda		Vergunningsplichtige bodemingrepen
Categorie	Naam	
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T.

5.7 Bodem

Eén van de ambities vanuit de beleidsnota ondergrond is dat de natuurlijke eigenschappen van de bodem en ondergrond zo veel mogelijk in stand worden gehouden en waar nodig worden verbeterd. De natuurlijke eigenschappen van bodem hangen sterk samen met de biologische bodemkwaliteit, de fysische bodemkwaliteit en de chemische bodemkwaliteit. Van oudsher zijn we bij ruimtelijke ontwikkelingen vooral geneigd om naar de chemische bodemkwaliteit te kijken. De chemische bodemkwaliteit mag namelijk niet schadelijk zijn voor mens en dier en moet passen bij het bovengrondse gebruik. Nieuwe uitdagingen en ambities, zoals het verhogen van de biodiversiteit en het benutten van de sponswerking van de bodem, stellen naast een goede chemische bodemkwaliteit ook eisen aan de biologische en fysische bodemkwaliteit. Maatregelen die bijdragen aan de biologische en fysische bodemkwaliteit zijn onder meer:

- Gebruik van gebiedseigen grond
- Zo min mogelijk afdekken van gezonde bodems.
- Verbinden van groenzones (minder versnippering).
- Beperken van verstoring van bodem (beperken graven en woelen).
- Toepassing van gezonde levende bodem.

Ter plaatse van de Einsteinreef 101-139 moet rekening worden gehouden met:

- Een mogelijk minder draagkrachtige bodem (zettingsgevoelige bodem) als gevolg van klei en veen in de ondergrond. Overvecht ligt ter plaatse van de voormalige polder Rozendaal.
- Nabij de locatie is Berenklaauw aangetroffen. Grond afkomstig van locaties waar invasieve exoten zijn aangetroffen mag niet worden hergebruikt en moet worden afgevoerd.

Ten aanzien van de chemische bodemkwaliteit op de locatie Einsteinreef 101-139 wordt het volgende opgemerkt:

- In 1988 is milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd nabij de locatie.
- Tot circa 2 meter -mv is (opgespoten) zand aanwezig (opgespoten rond 1970). Daaronder is de oorspronkelijke bodem aanwezig bestaande uit klei en veen met daaronder weer zand. De klei/veenlaag is minimaal een meter dik en deze laag is zettingsgevoelig. Volgens de zettingenkaart (stroomlijn Stroomlijn Rapport is het overigens “minder zettingsgevoelig”.
- Grond is alleen onderzocht op koper, lood en zink. De gehalten zijn niet verhoogd.
- Grondwater is niet onderzocht.
- Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat de huidige opstallen begin 90-er jaren zijn gebouwd en dat het daarvoor “groen” was. Het onderzoek is dus uitgevoerd vóór de huidige bebouwing is gebouwd.
- Uit (vele) andere onderzoeken in Overvecht blijkt dat de opgespoten zandlaag doorgaans (heel) licht verontreinigd is en daarmee geschikt voor ieder gebruik. Het kán zo zijn dat direct rond te slopen opstallen een verontreiniging met PCB aanwezig is samenhangend met PCB houdende verf in het verleden (dit zie je met name rond portiekflats, omdat de bebouwing op deze locatie van begin 90-er jaren is lijkt dit hier niet waarschijnlijk).
- Advies/noodzaak: onderzoek verkennend bodemonderzoek met als verwachte uitkomst: (heel) licht verontreinigd en daarmee geschikt voor ieder gebruik.

Ten aanzien van het grondwater op de locatie moet worden opgemerkt dat:

- Grondwaterbeheer is een interbestuurlijke verantwoordelijkheid. De meeste grondwatertaken liggen bij de provincie, echter de gemeente heeft met de vaststelling van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer een deel van de verantwoordelijkheid voor de grondwaterkwaliteit op zich genomen.
- De locatie in het gebied ligt dat deel uit maakt van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwater Beheer (GGB) en in de dynamische zone ligt. Het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer geeft de kaders hoe in Utrecht wordt omgegaan met grootschalige grondwaterverontreinigingen in het eerste watervoerende pakket. Een van de belangrijke maatregelen uit dit gebiedsplan is een verbod in de dynamische en bufferzone om dieper te boren dan 50 m onder het maaiveld

Energie

De optopping van het te transformeren deel is in principe geschikt voor lage temperatuur verwarming. Meest logisch is dat de opgetopte bebouwing vooralsnog gebruik maakt van het huidige verwarmingssysteem van het gebouw (stadsverwarming) ondanks dat de warmte uit de stadsverwarming aan de hoge kant is voor bebouwing die geschikt is voor lage temperatuur verwarming. De bestaande stadsverwarmingsbuizen dienen deels te worden omgelegd om het gedeelte wat gesloopt wordt af te kunnen koppelen.

Voor het gedeelte sloop-nieuwbouw heeft voor de warmtevoorziening bodemenergie de voorkeur. Voor bodemenergie sturen we op:

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

Vanuit doelmatig gebruik van de ondergrond voor bodemenergie hebben open bodemenergiesystemen de voorkeur boven gesloten bodemenergiesystemen. Nieuwe bodemenergiesystemen, inclusief hun thermische beïnvloedingsgebied, dienen zo veel mogelijk te worden ingepast binnen de grenzen van het plangebied.

In de directe nabijheid van de locatie Einsteindreef 101-139 zijn nog geen bodemenergiesystemen gerealiseerd. Bij het ontwerpen van een nieuw systeem levert dit dan ook geen belemmeringen op.

5.8 Flora en fauna

Bij de herinrichting van een gebied als dit wil de gemeente rekening houden met biodiversiteit. Naast de soorten die in de Wet Natuurbescherming zijn vastgelegd, heeft de gemeente vastgesteld dat onderzoek moet worden gedaan naar het voorkomen van de soorten op de Utrechtse soortenlijst (2018). Een van de belangrijkste criteria is of de functionaliteit van het leefgebied van beschermde soorten door het plan wordt aangetast. Er kunnen maatregelen worden genomen waardoor negatieve effecten voor de beschermde soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

Er is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd, hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op beschermde soorten. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen gevonden, eventueel geschikte openingen moeten voor de start van de werkzaamheden ongeschikt gemaakt worden. De kap van de bomen vindt idealiter buiten het broedseizoen plaats, in het broedseizoen is een broedvogelcontrole nodig voorafgaand aan de kap. Bij de verdere onderbouwing van de flora en fauna effecten rekening dient te worden gehouden met de Utrechts soortenlijst.

5.9 MER

Het project valt onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder categorie J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat voor onderhavig project een MER-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden (artikel 16.43 Omgevingswet).

Een MER-beoordeling is een beoordeling van het bevoegd gezag of aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. De beoordeling vindt plaats op basis van een aanmeldnotitie. De aanmeldnotitie wordt ingediend bij het bevoegd gezag. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een beslissing over de noodzaak van het opstellen van een milieueffectrapport.

5.10 Groen, bomen en ecologie

Door Pius Floris heeft een inventarisatie plaatsgevonden (2024) van de bomen in het plangebied. Als gevolg van de nieuwbouw worden 8 bomen aangetast. Deze kunnen niet blijven staan. Het betreft 2 zwarte berken (8,9) Chinese esdoorn (18, 21, 22), Zilveresdoorn (19,20), Bolesdoorn (25). Deze bomen zijn als niet verplantbaar beoordeeld. Het verlies van deze bomen wordt gecompenseerd door elders in het plangebied (minimaal) 8 bomen van vergelijkbare kwaliteit en eindgrote terug te planten.



Figuur rechts:
Bomeninventarisatie

5.11 Kwaliteit van de leefomgeving

In het kader van kwaliteit van de leefomgeving wordt door de gemeente in ruimtelijke plannen aandacht gevraagd voor de aspecten zon, schaduw, spraakverstaanbaarheid en windhinder omdat dit aspecten zijn die de kwaliteit van de openbare ruimte beïnvloeden.

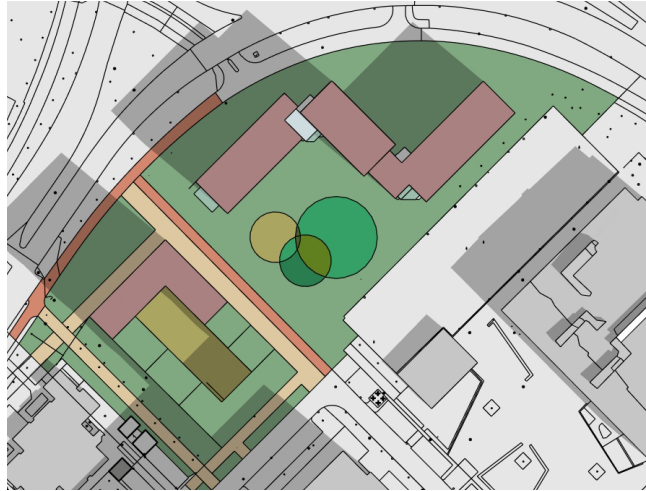
Windhinder

Er is niet te verwachten dat de optopping op het te transformering deel zal zorgen voor extra windhinder. De zes lagen, met een mogelijk hoogteaccent van tien lagen in het nieuwbouwdeel langs de kant van de Einsteindreef, kunnen leiden tot versnelde windstromen rondom de plinten en op de hoeken van de bebouwing. Ter beperking van windhinder moet bij het ontwerp worden ingezet op een zorgvuldige gevelopbouw, variatie in massaopbouw en het toepassen van eventuele windwerende maatregelen zoals luifels, beplanting of gevelinspringingen. Doel is om een comfortabel en veilig verblijfsklimaat op maaiveldniveau te waarborgen, passend bij de gewenste verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. Windhinderonderzoek zal in deze fase nog niet nodig zijn. Als er een ontwerp is voor het nieuwbouwgedeelte kan ervoor gekozen worden hierbij de windhinder te testen en het ontwerp hier zo nodig op aan te passen.

Bezonning

Om te kijken wat de impact van de nieuwe bebouwing is op de bezonning van de bestaande bebouwing in de omgeving is er een bezonningsstudie gedaan. Vanwege de ligging van Einsteindreef 101-139 ten noorden van de aangrenzende woonbuurt zal de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing voornamelijk effect hebben op eigen terrein of aan de kant van de Einsteindreef/ NRU. De bestaande 10 hoog flat langs de Stroyenborgdreef zorgt andersom wel voor schaduwwerking op het plangebied. Zie het figuur op de volgende bladzijde.

21 maart/ 21
september
10.00



21 maart/ 21
september
12.00



21 maart/ 21
september
14.00



21 maart/ 21
september
16.00



Figuur rechts:
Bezonning

5.12 Gezondheid

Voor de mensen die hier straks komen wonen en voor de mensen die er nu al in de buurt wonen, is het belangrijk dat de omgeving uitnodigt tot gezond gedrag, dat de druk op gezondheid (door hitte, geluid en luchtverontreiniging) zo laag mogelijk is en dat zij zich er prettig voelen. De volgende onderdelen uit het plan dragen daaraan bij: autoparkeren inpandig, de centrale (openbaar toegankelijke) tuin in het plan, de nabijheid van het buitengebied, ontmoetingsplekken voor bewoners (en buurt).

5.13 Duurzaam bouwen

De gemeente heeft op het gebied van duurzaam bouwen, energietransitie en klimaatadaptatie hoge ambities. In de vervolgfase wordt onderzocht hoe daar invulling aan gegeven kan worden in dit project.

Integrale duurzaamheid wordt aangetoond met GPR Gebouw waarbij voor de nieuwbouw een ondergrens van gemiddeld een 7,75 over de 5 onderdelen (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) wordt gehanteerd, waarbij de ambitie van de gemeente gemiddeld een 8,0 of hoger is. In de volgende fase worden deze ambities verder uitgewerkt.

Het voorgestelde plan is niet zelfvoorzienend in de warmte- en koudevraag van de bebouwing. Voor de bestaande gebouwen wordt aanspraak gemaakt op bestaande stadsverwarming. Gebruik van aardgas wordt niet toegestaan. Voor de nieuwbouw worden de mogelijkheden van bodemenergie onderzocht.

5.14 Kabels en leidingen

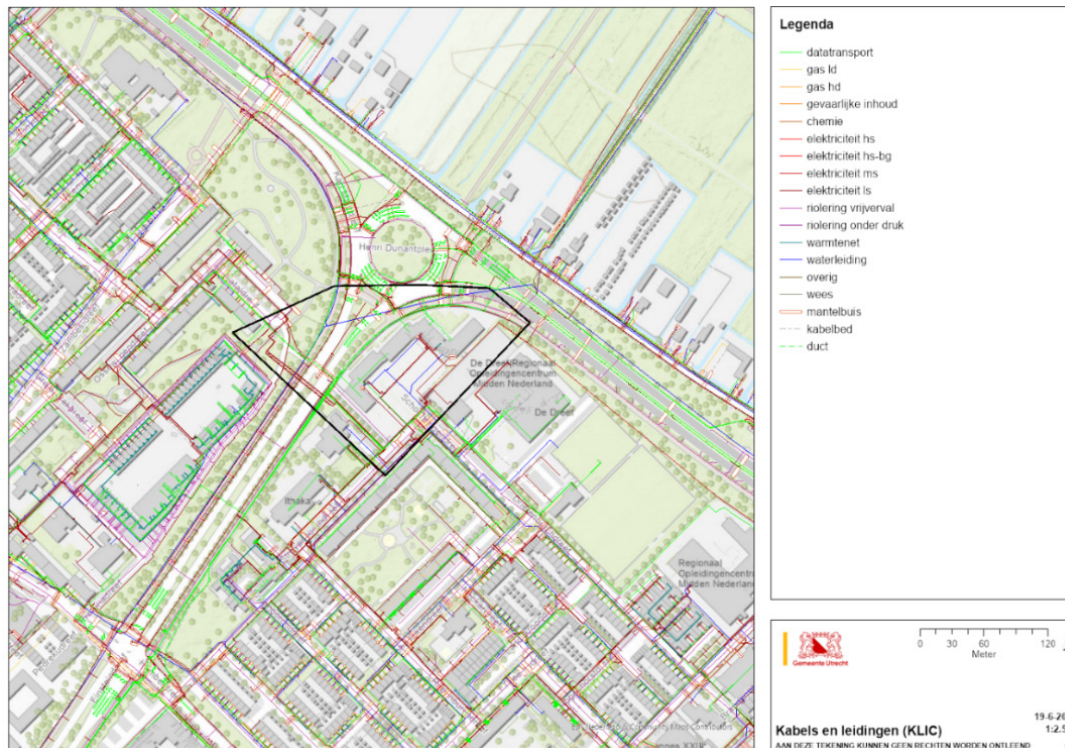
De aanwezige kabels en leidingen in het plangebied zijn inzichtelijk gemaakt via een Klic-melding. Ter plaatse van de locatie Einsteindreef 101-139 is de ondergrond vooral in gebruik voor kabels en leidingen. Met name de sloop-nieuwbouw, maar ook de herinrichting van het parkeerterrein, biedt kansen om de kabels en leidingen te herordenen.

Gemeentelijk riool ligt in de ontwikkeling, deze moet gewaarborgd blijven of op andere wijze opgelost.

5.15 Afvalinzameling

De standaard voor afvalinzameling is door middel van ondergrondse afvalcontainers. In overleg met Stadsbedrijven wordt bepaald welke plek zich het beste leent voor de ondergrondse afvalinzameling, waarbij de bereikbaarheid voor de vuilniswagen meeweegt. Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de lokale wet- en regelgeving wat betreft afvalinzameling. Als ondergrondse afvalcontainers niet mogelijk blijken, wordt er gekeken naar inpandige inzameling met rolcontainers.

Figuur rechts:
Klic Melding



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding

Deze bouwenvlop heeft betrekking op de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Einsteindreef 101-139. M.b.t. dit plangebied faciliteert deze bouwenvlop de transformatie van een kantoorgebouw naar twee woongebouwen met werken en voorzieningen. Twee-derde van het kantoorgebouw wordt getransformeerd; een derde deel wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komt nieuwbouw.

Economische uitvoerbaarheid

Voor de transformatie van het kantoorgebouw treden de erfpachter en ontwikkelaar gezamenlijk op als initiatiefnemer. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst (hierna: AO), waarin afspraken worden gemaakt over het (woning-)bouwprogramma, parkeren, vergroenen van de kavel en over de planning. In deze AO worden ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal. De initiatiefnemer verplicht zich door ondertekening van de AO tot het realiseren van de transformatie binnen op basis van de afgesproken uitgangspunten/kaders. Daarmee is de transformatie financieel uitvoerbaar. Voor de sloop-nieuwbouw treedt de gemeente op als initiatiefnemer. Hiervoor is op basis van de beschreven uitgangspunten een grondexploitatie gemaakt. In deze grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten geraamd, en wordt het verwachte resultaat van de gronduitgifte bepaald. De opbrengsten worden gerealiseerd door de uitgifte van bouwgrond (via een tender). De kosten worden met name bepaald door het bouw- en woonrijp maken van de locatie, bijdrage bovenwijkse voorzieningen en de plankosten van de

gemeente. Om de effecten van rente en inflatie te bepalen, zijn de kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de doorlooptijd van procedures, beschikbaarheid van gronden en de ingeschatte opname van bouw kavels door de markt.

De conclusie van de grondexploitatie is dat de kosten van de gebiedsontwikkeling worden gedekt door de grondopbrengsten van de nieuwbouw. Daarmee is ook de sloop-nieuwbouw financieel uitvoerbaar. En dus kan voor de gehele bouwenvlop geconcludeerd worden dat de financiële uitvoerbaarheid voldoende aannemelijk is gemaakt.

Kostenverhaal

De transformatie en de nieuwbouw zijn beiden kostenverhaalsplichtige activiteiten. Voor de transformatie wordt een AO gesloten met de initiatiefnemer. Voor de nieuwbouw wordt de gemeente grondeigenaar en initiatiefnemer, waardoor de kosten verhaald kunnen worden via de gronduitgifte. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd, en is het niet nodig om financiële regels op te nemen in de planologische maatregel (de omgevingsvergunning BOPA cq de wijziging van het Omgevingsplan).

Nadeelcompensatie (vml. planschade)

Voor de transformatie is een NadeelCompensatie Risico-Analyse (hierna NCRA) uitgevoerd. Uit deze NCRA blijkt dat het risico van nadeelcompensatie nihil is. Belangrijkste redenen hiervoor zijn dat de transformatie al vanaf begin 2017 te voorzien was (eerste IDOC vastgesteld door College van B&W), en dat de planologische wijziging beperkt is. Huidige bestemming is Gemengd-2, bouwhoogte 17,5 meter, bebouwingspercentage 60% van terrein; dit wordt Wonen (met werken in plint), waarbij bouwhoogte 6 lagen (ca. 20 m) met accent 10

lagen (max 32 m?), en bebouwingspercentage blijft < 60%. Ander argument is dat de buren vooral de gemeente zelf is (De Dreef, school), danwel een 10-hoog-flat van de woningcorporatie; van deze eigenaren valt geen claim voor nadeelcompensatie te verwachten. N.a.v. de NCRA voor de transformatie wordt geconcludeerd dat ook voor de nieuwbouw het risico van nadeelcompensatie nihil is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de Bouwenvelop is het participatiebeleid, zoals verwoord in de beleidsnota 'Samen stad maken, geen Utrecht zonder U', gevolgd. Voor dit project is gekozen voor de samenwerkingsvorm Peilen.

Voor de participatie zijn 'Denk Mee-webpagina's' en Wijkberichten gebruikt. Ook zijn er twee informatiebijeenkomsten voor omwonenden en geïnteresseerden georganiseerd. Op de Denk Mee pagina is in de periode april-juni 2025 een enquête gehouden zodat belanghebbenden ook via die weg inbreng konden geven.

Bewoners zijn in grote lijnen positief over de plannen, vooral over de vergroening en het combineren van wonen met voorzieningen. Uit de gesprekken en enquête is een aantal punten naar voren gekomen waar zorgen liggen. De belangrijkste zijn hieronder weergegeven inclusief een toelichting hoe hiermee is omgegaan bij het opstellen van de bouwenvelop.

Bouwhoogte van de nieuwbouw (4-6 lagen, met accent tot maximaal 10 lagen aan de Einsteindreef)

De meeste bewoners vinden tot 6 verdiepingen goed. De meningen over een hoogteaccent tot 10 meter zijn ongeveer gelijk verdeeld. Dit betekent dat dit hoogteaccent goed dient te worden afgestemd met de omgeving.

Parkeren

Er waren vragen of het parkeren in het plangebied ook openbaar zou worden. Dit is niet het geval. De parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn bestemd voor de bewoners en bezoekers van de twee gebouwen. Dit zal in de verdere communicatie over het project worden meegenomen.

Openbare ruimte

Er waren veel vragen over de openbaarheid van de tuin/park. Er zijn wensen over een uitnodigend, maar ook veilig ontwerp. Deze tuin blijft privaat eigendom, maar zal wel openbaar worden gesteld zodat wijkbewoners ook de mogelijkheid krijgen er gebruik van te maken.

Voorzieningen

Er is brede wens voor zorg (huisarts, fysiotherapeut, etc.) en commerciële voorzieningen. Daarnaast worden cultuur en sport regelmatig genoemd. Deze ambities kunnen bij de verdere ontwikkeling worden meegenomen, maar zijn tevens afhankelijk van of partijen zich daadwerkelijk op deze locatie willen vestigen.

6.3 Technische uitvoerbaarheid

De technische uitvoerbaarheid valt uiteen in de ondergrondse aspecten en de bouwkundige aspecten.

Voor de sloop van het bestaande gedeelte moet de stadsverwarmingsleiding worden afgekoppeld en deels omgelegd. Dit zal de initiatiefnemer meenemen bij de bouwplanning.

Er heeft constructief onderzoek plaatsgevonden naar de bouwkundige mogelijkheden van het bestaande pand voor optop woningen. Hieruit is gebleken dat de geplande optop woningen in één laag, en deels twee lagen, constructief haalbaar is.

6.4 Fasering

Het project wordt ontwikkeld in twee fasen.

In de eerste fase wordt het deel waar de nieuwbouw is gepland gesloopt, wordt het bestaande deel getransformeerd en worden de optopwoningen gebouwd.

Vervolgens wordt de grond voor de nieuwbouw uitgegeven en wordt het nieuwbouwdeel ontwikkeld en gebouwd. Als alle bouwwerkzaamheden zijn afgerond kan de (binnen) tuin (openbaar toegankelijk) worden ingericht. Het is de verwachting dat het gehele project in 2030 is afgerond.

7. Proces en vervolgtraject

7.1 Verantwoording gevolgde proces

Omwonenden en belanghebbenden rond het project hebben in 2025 op verschillende momenten hun inbreng en reacties kunnen geven op de plannen:

- 8 januari 2025 tijdens een informatieavond;
- In de periode 25 maart 2025- 20 april 2025 via een DenkMee enquête;
- En op 12 juni 2025 tijdens een informatieavond.

Van de uitkomsten is een verslag gemaakt, wat gepubliceerd is op DenkMee Utrecht.

Daarnaast was er eerder op 15 mei 2024 overleg met wijk- en bewonersplatform over de plannen.

De belangrijkste gebleken aandachtspunten zijn meegenomen in paragraaf 6.2.

7.2 Planproces vervolg

Doel van het initiatief is een herontwikkeling van kantoren naar een permanent programma wonen, met kantoren, voorzieningen en openbare ruimte. Het geldende bestemmingsplan (dat sinds 1 januari 2024 deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Utrecht) verhindert dit momenteel.

Voor het nieuwbouwprogramma een wijziging nodig van het Omgevingsplan Utrecht (met daarna omgevingsvergunningaanvraag).

Daarnaast is het mogelijk om voor het bestaande/ te transformeren deel, op basis van de vastgestelde Bouwenvelop, een aparte

omgevingsvergunning aan te vragen op basis van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit vooruitlopend op de wijziging van het omgevingsplan Utrecht voor het gehele gebied.

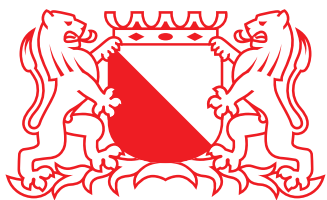
7.3 Participatieproces vervolg

Na behandeling van de Bouwenvelop door het College van B&W wordt de Bouwenvelop ter inzage gelegd en is er de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Na goedkeuring van de Bouwenvelop en ondertekening van de anterieure overeenkomst vraagt de initiatiefnemer de omgevingsvergunning aan. De gemeente zal voor het nieuwbouwgedeelte het omgevingsplan wijzigen en de grond via een selectieprocedure uitgegeven aan een ontwikkelaar. Tussentijds blijven de initiatiefnemer en de gemeente omwonenden en belanghebbenden op de hoogte houden van het proces. Ook tijdens de realisatie zullen zij geïnformeerd worden.

7.3 Streefplanning

De belangrijkste mijlpalen voor het vervolgtraject zijn de volgende (jaartallen indicatief):

- Consultatieperiode Bouwenvelop: eind oktober - december 2025
- Collegebesluit bouwenvelop: begin 2026
- BOPA procedure transformatie deel, februari 2026 - medio 2026
- Start sloop en transformatie, tweede helft 2026
- Te transformeren deel gereed: eind 2027
- Wijziging Omgevingsplan nieuwbouw deel: 2026
- Uitgifte nieuwbouwdeel: 2027
- Nieuwbouw deel gereed, inclusief openbare ruimte: 2030



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00